

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS**

IŠVADA

2025 m. gegužės 13 d.,

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Edgaras Neniškis, Marija Nemunienė, Rūta Leitanaitė (tik atviroje dalyje), Vaidotas Kuliešius, Julius Šeibokas, Vitas Karčiauskas, Aurimas Syrusas, Algimantas Pliučas, Algirdas Umbrasas, Tomas Lapė. Kitų Regioninių architektūros tarybų nariai: Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT).

Prašymo pateikėjai: UAB „313 architects“, Justinas Žalys.

Posėdis vyko 2025 m. gegužės 13 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 857 9650 5094).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „VRAT posėdis 2025-05-13.mp3“ (įrašo trukmė 03:43:05).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2025 m. gegužės 13 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Justino Žalio prašymą dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų su prekybos paskirties patalpomis, Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav., statybos projekto (toliau – Projektas) architektūros kokybės vertinimo.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Projekto 313-141-PP prezentacijos nuoroda: <https://www.dropbox.com/t/Oh50uXy6jP4MJueB>

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešojoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektai Justinas Žalys ir Andrius Mockaitis. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, projektuotojai atsakė į klausimus, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Pateikti duomenys:

PAVADINIMAS: Daugiabučių gyvenamųjų namų su prekybos paskirties patalpomis, Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav., statybos projektas.

STATINIO ADRESAS: Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav.

BENDRAAUTORIAI: Justinas Žalys (PV), Andrius Mockaitis (A).

PROJEKTO VADOVAS: Justinas Žalys.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „313 architects“.

STATYTOJAS: UAB „Rivona“.

STADIJA: Projektiniai pasiūlymai.

Bendrieji rodikliai:

Kvartalo numeris **FAB-14**
Funkcinės zonos numeris TP dokumente **FAB-14-1**
Funkcinės zonos tipas - **Miesto dalies (rajonų) centro zona**
Teritorijos naudojimo tipas - **GC;GM;PA;SI**
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **KT**
Žemės naudojimo būdas - **G2;K;V;R;B;I2;E**
Funkcinės zonos plotas, ha - **20328**
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - **7**
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - **9**
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - **35**
Užstatymo tipas - **pr_u;pr_a**
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - **2.5**
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - **80**
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - **50**
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekt bendras plotas (m²) - **10000**
Tekstinio reglamento Nr. - **01;02;03;05;32;36**

Architektų Justino Žalio ir Andriaus Mockaičio pristatymas:

- Atsižvelgus į 2025 m. gruodžio 11 d. posėdžio išvadą, buvo sureaguota į VRAT išsakytas pastabas ir padaryti pakeitimai. Pirmoji išsakyta pastaba teigė, kad projekte kuriami vienakrypčiai ekraniniai butai orientuoti į gatvę nesudaro pakankamo komforto lygio gyventojams. Į pastabą projektuotojai atsižvelgia: panaikinti palei perspektyvinę Vienybės gatvę suplanuoti daugiabučių korpusai. Likusiems korpusams atveriamas kiemas su vaizdas į Šeškinės Ozą. Toliau atsakant į tarybos argumentuose išsakytas mintis – Vienybės pr. perimetrinis užstatymas formuojamas parduotuvės tūriu, antrame plane išryškinami daugiabučiai integruoti į užnugaryje esantį rajono užstatymą. Panaikinus penkiaaukščius daugiabučius kiemas ant eksploatuojamo parduotuvės stogo tampa erdvesnis, šviesesnis.
- Antroji pastaba: alėja skirta ir pėstiesiems, ir aptarnaujančio transporto pravažiuojimui yra nesaugi gyventojams. Pastaba priimta: pėsčiųjų ir sunkiasvorio transporto srautai atskiriami. Sunkiasvorio transporto manevravimui numatyta atskira aikštelė. Tai leidžia pasiekti sumažinus pirmo etapo užstatymo plotą. Dėl šios priežasties pirmu etapu vietoje keturių korpusų nuo Fabijoniškių gatvės projektuojami trys korpusai, kas leidžia turėti didesnius atstumus tarp korpusų (buvo 22 m, dabar 25-

30-42 m), bei mažesnį, artimesnį likusiam mikrorajonui, tankumą ir intensyvumą (buvo UT – 70%, UI – 1,7, dabar UT – 58%, UI – 1,2).

- Taryba pirminio posėdžio metu pastebėjo, kad siūloma vieša terasa yra sunkiai pasiekiamą ir gali būti nepatogi viešam naudojimui. Į pastabą atsižvelgta: projekte atsisakoma viešos terasos ant eksploatuojamo parduotuvės stogo. Eksploatuojamas stogas skirtas tik būsimų gyventojų poreikiams.
- Išsakyta pastebėjimas, jog Fabijoniškių– Stanevičiaus – Gelvonų g. sankryža galėtų būti akcentuota išraiškingiau. Atsižvelgiama: pirmasis korpusas esantis arčiausiai Stanevičiaus–Gelvonų g. sankryžos projektuojamas netipinis su kabančia dalimi, kuria išreiškiamas pagrindinis įėjimas į parduotuvę. Į sankryžą orientuotame fasade atsisakyta pandusų ir perteklinių konstrukcinių elementų.
- Pristatomas projekto užstatymas: pagerintas susisiekimas iš teritorijos, akcentuojant dvi pėsčiųjų jungtis link Fabijoniškių ir link Šeškinės. Vakarinis įvažiavimas skiriamas tik gyventojams, patekimai į gyvenamuosius korpusus iš Fabijoniškių g. Pagrindinis įėjimas į komercines patalpas iš Gelvonų ir Fabijoniškių g. pusės.
- Architektūrinė dalis: Š. fasadų dalyje į pirmą planą ištraukiami gyvenamųjų patalpų tūriai, vyrauja reguliarus langų skaidymas, surenkamos gelžbetonio plokštės, klinkerio apdaila. Komerciniams fasadams naudojamos aliuminio stiklo konstrukcijos, parduotuvės fasadui – perforuotos metalo plokštės. Numatoma, kad konsolė kampinio centrinio įėjimo vietoje reguliuotų gatvės triukšmą gyventojų terasose.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Klausimas dėl pėsčiųjų ryšio tarp skirtingų etapų dalių Šiaurinės g. (Vienybės pr.) pusėje – ar ten numatomas perėjimas? Atsakymas: nors Šiaurinės g. (Vienybės pr.) planas dar nežinomas, projektuotojai akcentavo ryšį su Fabijoniškių g. ir parku Š pusėje. Naujame projekto variante projektuojamas didesnė II etapo dalis, kuri taisyklingai persislenka ten, kur atsirastų perėją Fabijoniškių g. Atsižvelgiama į pėsčiųjų ryšius Šiaurinės g. (Vienybės pr.), kurie jau numatyti miesto.
- Prašoma patikslinti pjūvį terasoje, kiek numatoma vietos medžių šaknims. Atsakoma: apie 1,2 m.
- Projektuotojai pastebi, kad gyventojų įvažiavimas į parkavimo vietas yra šalia II etapo, tam numatoma atskira gatvelė, kurioje gyventojai apsukę ratą ir įvažiuotų į vieną ar kitą parkingą. Šis įvažiavimas aptarnautų ir V pusėje esantį sklypą.
- Tarybos nariai pagyrė, kad projekto struktūra konstruktyvi, atsižvelgta į ankstesnes pastabas. Kadangi viskas iš naujo formuojama, tai palanki vieta suformuoti sankryžą - vartus į teritoriją. Kampinės sekcijos sankryžoje suvokimas: panaudojamos tipinės sekcijos – racionalu, bet svarbu atsižvelgti, kad kampas matomas toli. Klausima, ar projektuotojai bandė žiūrėti, kaip šis kampas bus matomas iš tolimesnių perspektyvų? Atsakoma: variantų buvo daug, bet prieita išvados, kad kampinė sekcija nėra labai matoma. Pateikiama skaidrių medžiaga ir „3D Vilnius“ perspektyvos parodančios, kad aplinkui vyrauja didelis užželdinimas, „paslepiantis“ kampinę sekciją. Ji gerai matoma nuo Stanevičiaus g. pusės. Atsakoma ir dėl kampinės sekcijos išraiškingumo: nors tūrių aukštis vienodas, bet kampinis tūris

išsiskiria savo proporcija ir orientacija. Tai projektuotojams atrodo pakankama, norint išreikšti šią sankryžos vietą.

- Pastebėjimas: Vienybės pr. išsklotinės fasadai atrodo pernelyg vienodi, jie irgi galėtų turėti iškarpų, kaip ir Fabijoniškių g. fasadai, kas duotų gylio (skirtingo, tūrio, tono, spalvos). Atsakymas: korpusai yra 3 skirtingų klinkerio atspalvių, įgilinimas neplanuotas, nes autoriai norėjo akcentuoti Fabijoniškių g. pusės gilinimą.
- Klausimas: ankstesnėje VRAT išvadoje buvo siūloma akcentuoti kampą. Ar dabartinis sprendimas yra kūrybinė pozicija, ar teritorijų planavimo dokumentai neleidžia paaukštinti kampo? Atsakymas: aukštingumą riboja bendrasis planas, kuriame vyraujantis aukštingumas yra 7 aukštai.
- Klausima, ar planuojama „įdarbinti“ besidubliuojančius pravažiuojančius nuo Šiaurinės g. (Vienybės pr.) pusės. Atsakoma: nežinoma, kada atsiras Vienybės g., tačiau mintis būtų projekte punktyrais rodyti galimus perėjimus Vienybės g. Kol kas priešais sklypą Vienybės g. sprendiniai nėra aiškūs ar suderinti. Tai tik siūloma projektuotojų idėja, neregamentuota teritorijų planavimo dokumentais.
- Taryba pastebi, kad ūkinis kiemas kiek iškrenta iš konteksto, vyrauja asfalto ir kietųjų dangų aikštė, nepatogi gyventojams. Atsakoma: pakoregavus projektą rampa tampa uždara, dengta stogeliu, atskirta aukšta želdinių juosta, tam reikės statyti ir akustinę sieną. Tai geriausias sprendimas, kurį buvo galima sugalvoti ir suderinti su statytoju.
- Klausimas: projekte sumažėjo žalių stogų – tai užsakovo noras ar projekto autorių sprendimas? Atsakoma: pirmame variante stogo sprendiniai nebuvo galutiniai, dabar jie detalizuoti, įskaičiuotas toks želdynų poreikis, koks reikalingas. Tačiau tuo pačiu sumažėjo ir užstatymo tankis, todėl numatoma daugiau želdynų ne ant pačio stogo.
- Klausimas: kodėl ūkio kiemas neuždengtas? Atsakoma: manoma, kad trinkelė aikštė atrodys estetiškiau nei didelio ploto dengtas stogas.
- Klausima dėl laiptinės tūrio sprendimų pagrįstumo. Atsakoma: projektuotojai stengėsi, kad žmogus gyvendamas jaustų ribą tarp gyvenamųjų patalpų ir parduotuvių fasado.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino pateiktus projekto sprendinius pagal pirminio posėdžio metu išsakytas pastabas ir atsižvelgimą į jas. Taryba siūlo pritarti siūlomam projektui. Akivaizdu, jog buvo atsižvelgta į pirmines pastabas, padarytos korekcijos: panaikintas ekraninis užstatymas, tinkamas kampinis Gelvonų – Fabijoniškių g. sankryžos tūrio sprendimas, retesnis ir erdvesnis tūrių išdėstymas.

Kilo diskusija, kaip geriausia būtų išspręsti ūkinio kiemo klausimą – trinkelėmis ar dengiant stogą. Nuspręsta, kad stogas nebūtų tinkamas sprendimas, nebent kiek sumažintų triukšmą.

Kilo klausimas, ar pirmame projekto variante erdvė palei Vienybės g. nebuvo geriau suvaldyta. Po diskusijos nuspręsta, kad pirminis ekraninis užstatymas buvo labai netinkamas ir nepatogus gyventojams.

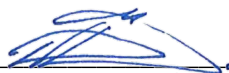
Buvo balsuojama dėl pritarimo projektui be pastabų, pritariama balsų dauguma (11 balsų „už“).

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Daugiabučių gyvenamųjų namų su prekybos paskirties patalpomis, Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav., statybos projektą, teikia išvadas:

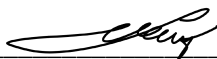
1. Šiame projekte siūlomos korekcijos koreliuoja su anksčiau tarybos išsakytomis pastabomis ir yra tinkamos, todėl siūloma pritarti šiam projektui.

Posėdžio pirmininkas _____



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____



Martyna Skomskytė