

# LIEUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

## IŠVADA

2020 m. rugsėjo 25 d.

Vilnius

**Posėdžio pirmininkė** - Dalia Dijokienė.

**Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą:** Juozas Vaškevičius, Edgaras Neniškis, Saulius Misevičius, Saulius Motieka, Gintautas Baranauskas, Gediminas Paslaitis, Vincas Brezgyš, Henrikas Žukauskas, Aurelijus Grikinis.

**Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – VMSA) vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

**Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:**

UAB „Kapitel“ nekilnojamo turto vystymo vadovas (Statytojo įgaliotas asmuo) Daniel Neidorf;

VMSA vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis;

UAB „DO architects“ projekto autorės Gilma Teodora Gilytė ir Sabina Daugelienė.

**Prašymo pateikėjai:**

Statytojo UAB „Rinktinės NT“.

**Posėdis vyko:** 2020 m. rugsėjo 25 d. Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje - Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius.

**Posėdžio garso įrašai:** daryti 2 (du) garso įrašai – 2020-09-25 Vilniaus RAT (1) (įrašo trukmė 02:42:07), 2020-09-25 Vilniaus RAT (2) (įrašo trukmė 02:38:36).

## I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2020 m. rugsėjo 25 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Rinktinės NT“ prašymą dėl architektūrinio konkurso būtinumo ir įvertinti projektinius pasiūlymus:

- „Įvertinti 2016 – 2018 m. atliktų projektinių pasiūlymų (šešių priešprojektinių urbanistinio sprendinio variantų bei dviejų detalizuotos architektūrinės išraiškos projektinių pasiūlymų) urbanistinį integralumą bei kuriamos aplinkos kokybę;
- Kadangi Projektuotojas Objekto projektiniams pasiūlymams rengti buvo paskirtas pasirašant Sutartį 2016 metais bei pagal Sutartį projektavimo darbai buvo vykdomi nuo 2016 metų (iki 2017 m. patvirtinant Architektūros įstatymą). Prašome pritarti nuomonei, kad Užsakovui, nusprendus šiais metais tęsti Objekto projektinių pasiūlymų rengimą, jam neprivaloma skelbti architektūrinio konkurso dėl minėto Objekto bei leisti Projektuotojui užbaigti projektavimo darbus pagal 2016 metais pasirašytą Sutartį.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- UAB „Rinktinės NT“ įgaliojimas;
- 4 (keturios) administracinės ir viešbučio paskirties pastato Ceikinių g. 2, Vilniuje, naujos statybos projektinių pasiūlymų bylos.

Posėdžio metu pateiktas projekto maketas.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje, projekto autorės iškėlė klausimą dėl architektūrinio konkurso būtinumo. Pasisakė nekilnojamo turto vystymo vadovas Daniel Neidorf (Statytojo atstovas pagal įgaliojimą). Taip pat pasisakė VMSA vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Projekto rengėjui Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklausė atsakymų. Buvo nuspręsta surengti uždarą dalį. Uždaros dalies metu Taryba priėjo prie sprendimo, leisti projekto rengėjoms pristatyti projektinius pasiūlymus. Tada

projekto autorės UAB „DO architects“ pristatė 2 (dvejus) projektinių pasiūlymų variantus. Įvyko vieša diskusija. Posėdžio pabaigoje, uždaroje dalyje, Tarybos nariai priėmė sprendimus.

## II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

### Projekte pateikti duomenys:

**Projekto pavadinimas:** Administracinės ir viešbučio paskirties pastato Ceikinių g. 2, Vilniuje, naujos statybos projektas.

**Projekto etapas:** Projektiniai pasiūlymai.

**Statinio adresas:** Ceikinių g. 2, Vilnius.

**Statytojas:** UAB „Rinktinės NT“, T. Narbuto g. 5, Vilnius.

**Projektuotojas:** UAB „DO architects“, Trakų g. 4-1, Vilnius.

**Sklypo plotas:** 7318 m<sup>2</sup>.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos pirmininkė Dalia Dijokienė pareiškia, kad bus išklausomi administracinės ir viešbučio paskirties pastato Ceikinių g. 2, Vilniuje, naujos statybos projektinių pasiūlymų autoriai. Siūlo pradėti nuo to, koku tikslu buvo kreiptasi.

UAB „DO architects“ autorių paaiškinimas dėl kreipimosi:

- UAB „DO architects“ ir Estijos kompanija UAB „Kapitel“ (žinoma, kaip buvusi E.L.L.) kartu projektuoja administracinės ir viešbučio paskirties pastato Ceikinių g. 2, Vilniuje, naujos statybos projektą nuo 2016 m.
- 2016 metais buvo pasirašyta sutartis projektiniams pasiūlymams. Sutartis yra iki šiol galiojanti ir nuo to laiko projektuojama ir vystoma daugybė variantų. Buvo daug pasikeitimų ir pasitarimų su VMŠA vyriausioju architektu Mindaugu Pakalniū ir Kultūros vertybių apsaugos departamentu.
- Įgaliotas naujas Estijos kompanijos UAB „Kapitel“ vadovas – Daniel Neidorf.
- Atvyko su prašymu atsakyti į klausimą dėl architektūrinio konkurso reikalingumo, nes 2017 metais patvirtintas LR architektūros įstatymas, kuriame teigiama, kad reikalingas architektūrinis konkursas. Taip pat norėtų išsiaiškinti, ar būtų teisinga toliau tęsti darbus be architektūrinio konkurso.

UAB „Kapitel“ atstovo Daniel Neidorf (Nekilnojamo turto vystymo vadovas) pasisakymas:

- Yra daug projektinių pasiūlymų variantų ir klausimas, kaip gauti pritarimą, projektą vystyti toliau be architektūrinio konkurso. Variantams šiek tiek reikėtų korekcijos. Architektai yra tinkami, projektuoja profesionaliai. Norėtume tęsti darbus.

Viešos diskusijos metu iškilę faktai:

- Užsakovo netenkina konkursas laiko ir investicijų prasme.
- Nors keitėsi projektuojamo objekto programa, funkcija, projektavimo užduotis, sutartį pasirašę architektai intensyviai projektavo. Metus laiko, atstovaudami užsakovą, dirbo prie infrastruktūros, t. y. gatvės. Kadangi kitoje Rinktinės gatvės pusėje vyko intensyvios statybos ir buvo pertvarkoma pati Rinktinės gatvė, tai projektinių pasiūlymų autoriams teko dalyvauti ir pačios gatvės projekte, todėl žino ne tik sklypą, kuriame projektuoja, bet ir platesnį kontekstą.
- Dėl specialiųjų projektavimo sąlygų dar nesikreipta.

VMŠA vyriausio architekturo Mindaugo Pakalniū pasisakymas:

- Nėra teisinio išaiškinimo, kaip elgtis įsigaliojus Architektūros įstatymui tais atvejais, kai pagal įstatymą yra reikalingas konkurso skelbimas, bet iki įstatymo įsigaliojimo užsakovas yra pasirašęs sutartį su konkrečiais projektuotojais. Svarstome, ką daryti. Kai įsigaliojo tvarka, kad reikia architektūrinio konkurso, tada architektai teikė sutartis (sudarytas prieš 2017 m. LR architektūros įstatymo įsigaliojimą), kad nereikėtų architektūrinio konkurso. Buvo net prieš tris mėnesius pasirašytų sutarčių.

Tada VMSA vyriausias architektas išleido įsakymą kuris formuluojamas taip, kad privaloma daryti architektūrinį konkursą, tiems objektams, kuriems Vilniaus m. sav. Taryba yra priėmusi sprendimą.

- Tačiau yra projektų su dideliu įdirbiu. Kaip, kad šis projektas. Aš pats asmeniškai mačiau jo eigą, eskizus. Tačiau galioja įsakymas ir turiu elgtis su visais vienodai. Turime nuspręsti, kaip elgtis tokiose situacijose.
- Vienas variantas – darome viską pagal taisykles. Daromas architektūrinis konkursas ir autoriai gali dalyvauti konkurse, pateikiant savo variantą kartu su kitais. Tik problema tame, kad jie pateikia savo variantą, kuris yra išviešintas ir konkurse dalyvauti nebegali. Tuo būdu autoriai iš architektūrinio konkurso būtų „išstumti“. Tuomet jie turėtų pateikti kitą variantą, o ne tą, prie kurio dirbo 5 metus. Kitas variantas – projektas pateikiamas ekspertų komisijai, kuri nusprendžia, kad jis gali būti realizuotas, nes pakankamas įdirbis ir aukšta architektūrinė kokybė. Tuomet architektūrinio konkurso nereikia. Komisija nuspręstų, kada konkursas būtų naudingas, o kada ne. Tai nėra taikoma, tačiau esame apie tai svarstę. Aš nenoriu sprendimo priimti vienasmeniškai, todėl atėjome pasitarti. Čia dar iškyla ir autorinių teisių klausimai.

Taryba nusprendė padaryti posėdžio uždara dalį tam, kad nuspręstų, ar leisti „DO architects“ pristatyti projektinių pasiūlymų variantus, ar visgi nutariama, kad, nepaisant esančių projektinių pasiūlymų, vadovaujantis VMSA vyriausiojo architekto priimtu įsakymu, yra reikalingas konkursas. Taryba balsavimu uždaroje posėdžio dalyje nusprendė leisti Projekto autoriams pristatyti 2 (du) projektinių pasiūlymų variantus.

Projektinių pasiūlymų autorių UAB „Do Architects“ 1 (pirmo) varianto pristatymas:

- Siūloma dviejų tūrių kompozicija. Kadangi projektavimas truko apie 4 - 5 metus, Rinktinės g. vyko statybos ir šiuo metu viena gatvės pusė yra suformuota aiškaus užstatymo perimetru, kuris virto „ištisine siena“. Todėl mes siūlome įstrižą „kviečiančią“ viešą erdvę, kurios labai trūksta. Šiuo atveju, pastatų orientacija ir vieša erdvė sukuria urbanistinę ir architektūrinę miesto kokybę. Manome, kad gatvės erdvė yra svarbi miesto urbanistinio audinio dalis ir neturėtų būti nustumta į antrą planą, bet, kaip ir dera, būti gyvybinga erdvė.
- Makete matyti, kaip ši dviejų tūrių kompozicija, gražina smulkesnį mastelį (tinkamą šiai vietai), ir kuria erdvinę įvairovę (lokaliai išreikšti kampai ir susitelkimo erdvė).
- Planuojami viešbučio ir administracinės paskirties pastatai. Planų variantų su skirtinga funkcine paskirtimi buvo daug. Viešbučio pastatas aukštesnis, o administracinis žemesnis, derinant su matomumu į Gedimino kalną ir atvažiuojant nuo Mindaugo tilto. Dirbome su gatvės „prasivėrimu“ iš įvairių perspektyvų, nes šalia yra Senamiestis. Erdvės atmosferai ir charakteriui reikalingi želdynai, daug jėgimų, šilta plyta. Čia neturėtų būti stiklas ar reflekyvi medžiaga. Reikalinga matinė medžiaga, masteliška, su palaužymu bei perspektyvų vedimu, kad primintų, kad tai yra Vilniaus Pirmontas.
- Pirmieji aukštai yra „atviri“, komerciniai (kavinės, restoranai).
- Žiūrint kontekstualiai į visą kvartalą, jis neturi vieningos morfologijos – vienoje dalyje yra mažaukštė statyba su perimetru, kitur dideli tūriai su laisvu planavimu, toliau laisvo planavimo mokykla ir kitos vietos, kur galioja visai kitos taisyklės. Todėl žiūrime ne tik į kvartalą, bet ir į gatvės erdvės formavimą.

Atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių ir diskusijos metu iškilę faktai ir klausimai (1 varianto aptarimas):

- Viešbutis aptarnaujamas iš vakarinės zonos – planuojama autobusų sustojimo stotelė (Drop off tipo) Ceikinių gatvėje už sklypo ribų, bet yra galimybė sutalpinti ir sklypo ribose.
- Gyvenamųjų namų insoliacija nevertinta, tik su programėle žiūrėtas saulės judėjimas. Jei neišlaikomi insoliacijos reikalavimai, visa architektūrinė ir urbanistinė masė gali pasikeisti ir eigoje gausis visiškai kitas variantas.
- Tarybos nariai teiravosi, kodėl sklypo ribose kuriama aikštė yra ne prie Ceikinių g. sankryžos, kaip tai yra prie dviejų šalia esančių Rinktinės gatvės sankryžų? Reikėtų tokio sprendinio argumentuoto pagrindimo.

Projektinių pasiūlymų rengėjų UAB „Do Architects“ atstovų 2 (antro) varianto pristatymas:

- Aiškus užstatymo perimetras, tūrių pulsacija sukuriama aukštingumu. Kuriamas siluetas. Formuojami du kiemai ir vienas frontas su vidine įtraukta erdve, kuri fokusuoja į kiemą. Siūlomos stogų terasos.
- Projektinių pasiūlymų autorių nuomone, šio varianto struktūra per kieta, nes aplinkui jau yra pastatyti kiti pastatai, formuojantys griežtą gatvės perimetrą.
- Autoriams priimtinesnis pirmasis variantas.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

- Svarstant architektūrinio konkurso reikalingumo klausimą Taryba suabejojo, ar tai jų kompetencija. Manoma, kad tai teisinis klausimas ir reikėtų teisininko nuomonės, ar 2016 m. pasirašyta sutartis suteikia teisę ir galimybę neskelbti konkurso ir projektą vystyti toliau. Tarybos kompetencijoje yra darbų vertinimas architektūrinės kokybės atžvilgiu.
- Tarybos nariai pabrėžė, kad taip pat labai svarbi ir VMSA vyriausiojo miesto architekto nuomonė. Užsakovas turėtų rašyti oficialų raštą Vilniaus miesto savivaldybei dėl konkurso reikalingumo/nereikalingumo ir gauti atsakymą. Taip pat Taryba konstatavo, kad bet koku atveju, projektavimas turėtų būti vykdomas pagal dabartinius galiojančius statybinius techninius reglamentus bei kitus teisės aktus.
- Projektuotojai turi pasirašytą sutartį, tačiau dar neturi suderintų bei galiojančių projektinių pasiūlymų. Kol kas nekonkretizuota ir pati projektavimo užduotis.
- Tarybai pristatytuose projektiniuose pasiūlymuose yra įdomių ir Rinktinės gatvės erdvę praturtinančių idėjų, tačiau pateikta medžiaga neatskleidžia viso kvartalo koncepcijos ir kyla nemažai klausimų dėl pačių sprendinių.
- Taryba svarstė apie galimybę skelbti konkursą. Jo metu būtų išgrynintos projektavimo sąlygos ir projektavimo užduotis. Konkursas suteiktų galimybę pamatyti platesnį projektinių sprendinių ir nuomonių spektrą. Tačiau, skelbiant konkursą, labai tikėtina, kad šiuo metu su projektu dirbantys architektais nebegalėtų jame dalyvauti – taip būtų nubrauktas kelių metų darbas ir kiltų klausimų dėl autorinių teisių pažeidimo.
- Esama situacija negali būti vertinama vienareikšmiškai.

### IV. TARYBOS IŠVADA

Taryba, išnagrinėjusi UAB „Rinktinės NT“ prašymą dėl architektūrinio konkurso būtinumo ir įvertinusi pateiktus dvių variantų projektinius pasiūlymus, teikia išvadą:

1. Išimties tvarka Ceikinių g. 2 Objekto projektavimas galėtų būti tęsiamas neskelbiant architektūrinio konkurso, tačiau kol kas trūksta projektinių sprendinių argumentacijos ir detalizacijos, kad būtų galima objektyviai įvertinti architektūrinę kokybę.
2. Projektinių pasiūlymų kokybės vertinimą apsunkina tai, jog nėra aiškios užduoties, nėra Užsakovo pateiktos programos ir yra tikimybė, kad eigoje projektas gali pasikeisti iš esmės.
3. Taryba teigiamai vertina architektų siekį sklypo ribose formuoti viešą ar pusiau viešą aikštės ar kurdonero tipo erdvę, tačiau pristatytame 1 (pirmame) variante trūksta argumentų, pagrindžiančių erdvės lokaciją ir dydį (antrame variante viešos erdvės kūrimo idėjai dėmesio skiriama mažiau).
4. Sklype formuojamo užstatymo parametrai turėtų būti patikrinti ir, jei reikia, pakoreguoti atsižvelgiant į kaimyninių sklypų pastatų insoliacijos reikalavimus.
5. Objekto projektavimas galėtų būti tęsiamas ir, turint išsamią medžiagą, kuri leistų įvertinti projektinių pasiūlymų architektūrinę kokybę vadovaujantis Architektūros įstatymo nustatytais kokybės kriterijais, projektiniai pasiūlymai galėtų būti dar kartą apsvarstyti.

### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Taryba teikia šias rekomendacijas Užsakovui ir Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiajam architektui:

1. Užsakovas turėtų apsispręsti, ar tęsia Objekto projektinių pasiūlymų rengimą. Jei tęs, rekomenduojama suformuluoti Objekto programą ir projektavimo užduotį bei raštu kreiptis į Vilniaus miesto savivaldybę dėl atsakymo, ar išimties tvarka projektas galėtų būti tęsiamas neskelbiant konkurso.
2. Kadangi Tarybai pateikti Objekto projektiniai pasiūlymai nėra išsamiai argumentuoti ir neatskleidžia viso kvartalo koncepcijos bei kyla nemažai klausimų dėl pačių sprendinių, kol kas Taryba negali jų vertinti architektūrinės kokybės kriterijų atžvilgiu. VMSA vyriausiajam architektui rekomenduojami du galimi variantai – išimties tvarka leisti sutartį pasirašiusiems architektams tęsti pradėtą darbą arba skelbti šiam Objektui konkursą, kaip to reikalauja Architektūros įstatymas.

Posėdžio pirmininkė \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Dalia Dijokienė