

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ  
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS  
IŠVADA**

2022 m. rugsėjo 14 d.,  
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.  
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Sigitas Sparnaitis, Saulius Mikštas, Donatas Laucius, Aurelijus Grikinis, Marija Nemunienė, Aleksandras Gvildys, Algimantas Pliučas, Irena Kliobavičiūtė, Saulius Motieka, Juozas Vaškevičius.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis ir Lukas Rekevičius.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: Projektuotojų UAB „Aketuri Architektai“ architektai Lukas Rekevičius, Kazimieras Kasteckas ir Linas Naujokaitis.  
Prašymo pateikėjai: (PV) Lukas Rekevičius, UAB „Aketuri Architektai“.

Posėdis vyko 2022 m. rugsėjo 14 d. Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje – Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius.  
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2022-09-14 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:36:47).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2022 m. rugsėjo 14 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Aketuri Architektai“ prašymą dėl **Administracinio pastato Žalgirio g. 114, Vilniuje rekonstravimo projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

*„Prašymą teikiame savo noru, prieš įvykstant viešajam susirinkimui. Tarybos prašome pasiūlymus nagrinėti visais aspektais, o projektinius pasiūlymus svarstyti rugsėjo mėnesį.“*

Prie prašymo pateikti dokumentai:  
- Projektiniai pasiūlymai su tyrimais

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė UAB „Aketuri Architektai“ projekto vadovas Lukas Rekevičius, arch. Kazimieras Kasteckas ir Linas Naujokaitis. Recenziją perskaitė Juozas Vaškevičius. Pasisakė, klausimus uždavė svečiai, 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**

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinio pastato Žalgirio g. 114, Vilniuje rekonstravimo projektas.

PROJEKTO NR.: A098

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Žalgirio g. 114, Vilnius.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „Z114“.

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS: UAB „Aketuri Architektai“.

PROJEKTO VADOVĖ (PV): Lukas Rekevičius.

PROJEKTO AUTORIAI: Milda Rekevičienė, Jefle Samuel Mora Morales, Kazimieras Kasteckas, Birutė Jankauskaitė.

STATINIO KATEGORIJA: ypatingasis.

STATYBOS RŪŠIS: rekonstravimas.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Atitiktis PPRU	Pastabos
<b>SKLYPAS</b>					
1.	Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	3426	-	
2.	Sklypo užstatymo plotas	m <sup>2</sup>	2 500		
3.	Sklypo užstatymo intensyvumas	-		2,38	DPmax 2,50
4.	Sklypo užstatymo tankis	%		73	DPmax 80%
5.	Automobilių stovėjimo vietos	Vnt.	174		Požeminėje automobilių saugykloje (Min. 148, Max 295)
6.	Apželdintas sklypo dalies plotas	%	20 (685 kv. m)		DPmin 20%
<b>ADMINISTRACINIS PASTATAS</b>					
1.1.	Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	10 640		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	8 150		
1.1.2.	Pastato bendrasis požeminis plotas	m <sup>2</sup>	2 490		
1.2.	Administracinės dalies bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	7 320		
1.3.	Komercinės dalies bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	830		
1.4.	Pastato tūris	m <sup>3</sup>	58 265		
1.4.1.	Pastato antžeminis tūris	m <sup>3</sup>	20 525		
1.4.1.	Pastato požeminis tūris	m <sup>3</sup>	7 740		
1.5.	Pastato aukštis	m	+34,00		Abs. alt. +145
1.6.	Aukštų skaičius	vnt.	7		

Projektuotojų UAB „Aketuri Architektai“ pristatymas:

○ Projekto vadovas Lukas Rekevičius trumpai pristato projektą. Objektas adresu Žalgirio g. 114 yra ant Linkmenų ir Žalgirio gatvių kampo. Tai centrinė miesto dalis, patenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną. Prie projekto dirbama apie keturis metus, pirmaisiais metais ruošti projektiniai pasiūlymai detaliam planui. Pereita į antra stadiją, koregavosi sprendiniai.

○ Architektas Kazimieras Kasteckas detaliai pristato projektą: jis formuojamas kaip vartai į miestą, sklypas 35 arų, komercinės paskirties. Dabar sklype yra vienas statinys, plotas ±3500 kv. m., statytas 1975 m., vėliau gamybinė paskirtis keista į administracinę.

○ Aplinkinėje teritorijoje vyksta intensyvus vystymas, šalia esančiame sklype gautas leidimas administraciniam pastatui, taip pat vystomi daugiabučiai namai, netoli vystomos teritorijos įkurtas japoniškas sodas.

- Infrastruktūriniai pokyčiai. Žalgirio gatvės rekonstrukcija, prieigos prie pastatų perdarytos, aiškiai atskirtos pėsčiųjų, dviračių, žaliosios zonos. Videniškių gatvė palengvina susisiekimą, susiformavo žiedu apvažiuojamas keturių sklypų kvartalas.
- Nors nagrinėjama teritorija yra tankiai urbanizuota, gretimybėse yra gana svarbūs gamtiniai objektai (senvagės parkas, japoniškas sodas ir Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis).
- Naujai patvirtintas bendrasis planas teritorijoje numato maksimalų aukštingumą 35 m., foninis aukštingumas - 7 aukštai, maksimalus intensyvumas 2,5, užstatymo tankis 80 proc. Numatoma perimetrinio užstatymo zona. Dirbama pagal detalų planą.
- Pristatymą tęsia Linas Naujokaitis. Koreguotas detalusis planas, apėmęs didesnę teritoriją. Detalusis planas apėmė daugiabučius kvartalus statomus ir teritorijas aplink Videniškių gatvę, keisti reglamentai tik vieno sklypo. Procesas šalia ruošiant projektinius pasiūlymus. Nors numatytas maksimalus aukštingumas 35 m., įvestos atskiros reglamentinės zonos su skirtingu aukštingumu.
- Viršutinė dalis, kur galima pasiekti 35 m., yra deklaruojama kaip techninio aukšto dalis, o pagrindinis tūris numatytas 32 m. aukščio. Išnagrinėti aplinkinio užstatymo detalieji planai, esamos situacijos ir plėtros galimybės (aplink sankryžą bus realizuoti „stiprūs“, aukšti urbanistiniai dariniai). Taigi teritorija stiprės ir keisis.
- Pristatomos Žalgirio ir Linkmenų gatvės išklotinės. Pabrėžiamas Žalgirio gatvei būdingas tūrių pulsavimas, teigiama, kad projektuojamas tūris turi teisę turėti savo svorį.
- Pristatomi vizualiniai taškai (surinkti iš visų vietų, bet čia pristatomi tik trys – Gedimino ir Tauro, Trijų kryžių kalno).
- Patikslinama, kad ankstesniame detalajame plane aukštingumas buvo 10 m., du aukštai. Koreguojant detalųjį planą keistas tik kampas, kuriame vystomas dabartinis projektas.
- Architektas Kazimieras Kasteckas tęsia. Tūris griežtas, pailgos formos, frontonas į Linkmenų gatvę pasitinkantis ir nuvedantis pagal ilgesnį fasadą. Tūris sudarytas iš dviejų dalių – 32 m., septynių aukštų, iš galo 10 m., dviejų aukštų. Taikomas 32 m. maksimalus aukštingumas pastatui su galimybe 34 m. pasiekti laiptinių ir inžinerinei įrangai.
- Linkmenų g. 17 sutinka, kad norminio atsitraukimo nereikia laikytis, nuo sklypo Žalgirio g. 112 pagal aukštingumą atsitraukiama kiek reikia, sukuriama įdomi erdvė, architektūrinė pauzė visoje Žalgirio gatvės išklotinėje, išplečiama viešoji erdvė šaligatvio, skveras apželdinamas. Galinė pastato dalis yra automobilių stovėjimo aikštelė. Įvažiavimas numatytas vienas iš Linkmenų gatvės, dviračių takų sistema jau yra egzistuojanti.
- Patekimas nuo Linkmenų gatvės automobiliu užsibaigia rampa, kuri kyla du aukštus į viršų ir vieną žemyn. Šalia vystomas pastatas automobilių judėjimą organizuoja taip pat, tad pastatai susiliečia utilitariomis funkcijomis, sprendiniai derinti su kaimynais.
- Pastatą sudaro septyni aukštai ir vienas požeminis. Pirmas aukštas beveik 6 m., tad galima įrengti antresolę. Toks sprendimas pasirinktas siekiant pirmuose aukštuose sutalpinti parkingą ir išlaikyti vientisą fasado tūrį.
- Architektūra. Pasirinktas labiausiai vietai tinkantis mastelis, tolimesnio skaidymo atsisakyta, kad nesumenktų forma. Projektuojami balkonėliai, kuriuose numatomi vazonuose augantys medžiai.
- Fasado medžiaga pasirinkta plyta, siekiant tvirtumo, solidumo įspūdžio. Tūrio neskaidant pasirinktas ritmiškas motyvas, angokraščiai formuojami taip, kad fasado išraiška atsiskleistų per šviesotamsą, natūraliai.
- Pristatomos vizualizacijos. Požeminis aukštas užima didžiąją dalį sklypo. Pirmame aukšte numatoma komercija, pusantrinis aukštas su parkingu ir antresole. Virš parkingo numatoma želdinių juosta ir viena eilė automobilių parkavimo, iškeliamas parapetas, kad automobilių nesimatytų nuo gatvės lygio. Trečias-šeštas aukštas - tipinis blokas su galimybe skaidyti aukšto planą keliems ofisams. Septintame aukšte siekiant išskirtinumo projektuojami balkonėliai.
- Papildoma, kad vizualizacijose nesimato iki 35 m. iškylančios dalies, nes ji nebūtinai bus projektuojama (bus, jei stogas bus eksploatuojamas).
- Pristatytas maketas.

#### Recenzento Juozo Vaškevičiaus pristatymas:

- Pradedama nuo atitikimo teritorijų planavimo dokumentams. Bendrojo plano atitikimas parodytas ir išnagrinėtas (nėra tik nelaidžių dangų procento sklype rodiklio). Detaliojo plano korektūra patvirtinta, bet siūloma rodyti ne tik sklypą, o visą kvartalą, kad būtų matomas kontekstas.
- Projektinių pasiūlymų užduoties nėra, remtasi sava programa išskylančia iš užsakovo reikalavimų ir teritorijų planavimo dokumentų. Recenzento nuomone, programa yra pagrįsta, atlikta analizė įrodo aukštingumo galimybę.
- Recenzentui užkliuvo užstatymo morfotipo įvardijimas – dalinai perimetrinis užstatymas. Kyla klausimas ką tai reiškia? Perimetrą formuoja tik pirmi aukštai, nes aukštuminė dalis tik dalyje pastato, taigi klausimas ką mes suvokiam kaip perimetrinį užstatymą?
- Atkreiptas dėmesys į funkcinę zoną. Racionalus, klasikinis planavimas, technologiškai gerai išspręsta.
- Kilo klausimas dėl Linkmenų gatvėje susidarančio tarpo tarp projektuojamų pastatų – ar tai bus pėsčiųjų zona, ar ta viešoji erdvė baigsis Žalgirio gatvės skvere ir bus formuojama privati erdvė? Galbūt verta detalizuoti šį praėjimą kartu su kaimynais?
- Pastebima, kad Linkmenų gatvės fasadui trūksta kampinės išraiškos. Recenzento nuomone, kitoje pusėje esantis fasadas geriau tiktų Linkmenų g. pusėje, kuri bus labiausiai reprezentatyvi.

#### Svečių ir Tarybos narių pasisakymai, klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos narė teiravosi, kodėl projektuojamas pastatas pakreiptas šonu (eina ne palei sklypo ribą)? Projektuotojai teigia, kad pastatas stačiais kampais, sklypo riba nėra stati.
- Tarybos narys klausė ar atsižvelgus į pastato dydį, neturėtų būti skelbiamas architektūrinis konkursas? Projektuotojai teigė, kad ne, nes keitėsi tvarka.
- Pastebėta, kad nėra užduoties, tad sunku vertinti ar atsakoma į miesto užmačius. Taip pat pabrėžta, kad trūksta urbanistinės analizės, nenagrinėjami vizualiniai kanalai ir išsklotinės. Projektuotojai teigė, kad išsklotinės nagrinėjamos ir buvo pateiktos. Tarybos nario išsklotinės neįtikino.
- Tarybos narys taip pat pasigedo geografinio aspekto, neatsakoma kokį poveikį projektuojamas pastatas darys šalia esantiems šeškinės šlaitams. Be to, nepasakoma kaip bus vykdomas Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos reikalavimas, kokią įtaką projektuojamas pastatas darys apžvelgiamumui. Projektuotojai teigė, kad vizualiniai kanalai nagrinėti, o nuo šeškinės kalno apžvelgiamumo nėra.
- Tarybos nario nuomone, pastatas nebuvo išnagrinėtas kaip erdvinė miesto struktūros sudėtinė dalis, projektuojamas pastatas yra per didelis. Be to, pasigesta transporto analizės. Projektuotojai teigė, kad buvo daryta detali analizė, projektuoti du įvažiavimai iš žalgirio gatvės, tačiau miestui neleidus, liko tik vienas.
- Taryba teiravosi kaip keli šimtai automobilių išvažinės iš parkingo, kai vos pasukus į dešinę yra Žalgirio-Linkmenų gatvių sankryža. Be to, pastebėta, kad šalia numatytas ir gretimo pastato parkingo išvažiavimas. Projektuotojai į klausimą iki galo neatsakė, teigia, kad kaimynų parkingo išvažiavimas numatytas Videniškių gatvėje.
- Klausta dėl perimetro. Visoje Žalgirio gatvėje išlaikomas perimetrinis užstatymas (bent pirmuose aukštuose), o projektuojamo pastato sklype atsiranda parkelis, ar nereiktų sienos ar kažko kas tęstų perimetrą? Projektuotojai teigia, kad užstatymas yra komponentinis, kuris stovi ir laiko gatvės perimetrą. Pulsavimas, punktyras yra būdingas šiai gatvei, tad perimetras, kurį pertraukia parkelis yra tinkamas.
- Tarybos narys teiravosi koks yra pirmo aukšto gylis? Atsakoma, kad gylis yra 20 m., bet giliausioje aukšto dalyje projektuojami tualetai, virtuvėlės, pasitarimų kambariai, o naudingas ofiso plotas yra 7 m.
- Klausama kodėl nuspręsta projektuoti antžeminį parkavimą? Projektuotojai teigė, kad norėta glaustis parkingais su kitu pastatu ir nedaryti abejotinos kokybės patalpų pirmuose aukštuose.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė Tarybos įvertinti projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams.

Taryba pasigedo urbanistinės analizės, kuri pagrįstų pasirinktą tūrinę pastato kompoziciją. Visų pirma, neargumentuotas tūrio aukštingumas, pasirinkta kampo kompozicija ir jos dėmė su šalia projektuojamu pastatu neįtikina. Taryba mano, kad reikėtų peržiūrėti statytojo programą, ieškoti bendrų sprendinių su kaimyniniu pastatu (pav. užsukti fasadą į Linkmenų gatvę, sujungti pastatus).

Be to, taryba pasigedo transporto analizės. Dabartiniai sprendiniai (eismą iš parkingo nukreipiant į Linkmenų-Žalgirio gatvių sankryžą) neįtikina. Tarybos nuomone reikėtų mažinti automobilių skaičių arba transporto problemą panagrinėti įtraukiant aplinkines teritorijas (pav. nukreipiant automobilius per kaimyninį sklypą į Videniškių gatvę).

Galiausiai, tarybai sunku vertinti projektą, kai nebuvo parengta projektinių pasiūlymų užduotis, kai nėra žinomas atsakingų Vilniaus miesto institucijų požiūris.

### IV. TARYBOS IŠVADOS

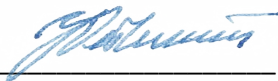
Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Administracinio pastato Žalgirio g. 114, Vilniuje rekonstravimo projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas neatitinka architektūros kokybės urbanistinio integralumo kriterijaus, nes pasirinkta tūrinė pastato (ypač Linkmenų-Žalgirio g. kampo) kompozicija nėra pagrįsta.
2. Nėra išspręstas transporto klausimas, pateikti sprendiniai neįtikina.
3. Deramai neatlikta urbanistinė analizė, nepateiktas transporto dalies tyrimas ir aplinkinių teritorijų situacija.

### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS


1. Teikti projektą pakartotiniam svarstymui.
2. Rekomenduojama transporto problemą panagrinėti įtraukiant aplinkines teritorijas; antrą kartą pristatant projektinius sprendinius autoriai pateiktų ir argumentuotų visus nagrinėtus ir įvertintus transportinės dalies sprendimus.
3. Projektinius sprendimus koreguoti atsižvelgiant į tai kad pastatas formuoja Žalgirio g. tūrinį erdvinio kanalo pradžią. Tūrinį sprendinį rekomenduojama parinkti kuo labiau integralų į esamos sankryžos prognozuojamą plėtrą.
4. Peržiūrėti statytojo programą.
5. Nesiekti Detaliajame plane nurodytų maksimalių rodiklių, jeigu tai neadekvatu pagal urbanistinio integralumo analizės išvadas.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis