

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

2022 m. lapkričio 30 d.,  
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Misevičius, Saulius Pamerneckis, Gintaras Čaikauskas, Marija Nemunienė, Saulius Mikštas, Sigitas Sparnaitis, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Tauras Paulauskas, Aleksandras Gvildys, 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, Julius Šeibokas ir Kazimieras Kasteckas ir architektas-urbanistas Linas Naujokaitis.

Prašymo pateikėjai: PV Lukas Rekevičius, UAB „Aketuri architektai“.

Posėdis vyko 2022 m. lapkričio 30 d. Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje – Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius ir Zoom platformoje.

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2022-11-30 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:42:00).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2022 m. lapkričio 30 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba pakartotinai svarstė UAB „Aketuri architektai“ prašymą dėl Administracinio pastato Žalgirio g. 114, Vilniuje rekonstravimo projektinių pasiūlymų (toliau – Projektas):

*„[[[vertinti Administracinio pastato, Žalgirio g. 114 rekonstravimo projekto sprendinius (...). Tarybos prašome pasiūlymus nagrinėti visais aspektais.“*

Prie prašymo pateikti dokumentai:  
- Atsakymai į RAT pastabas ir tyrimai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą ir atsakymus į RAT klausimus pristatė UAB „Aketuri architektai“ architektai Lukas Rekevičius, Julius Šeibokas, Kazimieras Kasteckas. 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“ j.k. 305198076.

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS: Aketuri Architektai, UAB j.k. 300126888.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Julius Šeibokas.

PROJEKTO AUTORIALI: Lukas Rekevičius, 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	-	2,31		DPmax 2,50
4.	Sklypo užstatymo tankis	%	73		DPmax 80%
5.	Automobilių stovėjimo vietos	Vnt.	167		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>	10 390		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	7 920		
1.1.2.	Pastato bendrasis požeminis plotas	m <sup>2</sup>	2 470		
1.2.	Administracinės dalies bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	7170		
1.3.	Komercinės dalies bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	750		
1.4.	Pastato tūris	m <sup>3</sup>	58 265		
1.4.1.	Pastato antžeminis tūris	m <sup>3</sup>	50 525		
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:

- Pradžioje pasisako Lukas Rekevičius. Kadangi projektas svarstomas antra kartą, pristatomi tik atsakymai į RAT klausimus. Pagrindiniai aspektai – pasigęsta konkrečių transporto srautų studijos (studija atlikta), neįtikinamo urbanistinė analizė (ji peržvelgta, išdiskutuota), užkliuvo pasirinkti architektūriniai sprendiniai (į pastabas atsižvelgta).

- Tęsia Kazimieras Kasteckas. Papunkčiui atsako į RAT pastabas. Pradedama nuo transporto. Nors įvažiavimas/išvažiavimas per Linkmenų g. yra problematiškas, numatyti kitokio transporto srautų judėjimo į/iš sklypo nepavyko. Užsakyta transporto studija tirianti esamus ir dėl vystomo projekto vėliau atsirasiiančius srautus teritorijoje. Kaip teigiama, srautai padidės, tačiau planuojama, kad iš vystomo sklypo (numatomos 174 parkavimo vietos) per Linkmenų g. automobiliai galės išvažiuoti tik dešiniu posūkiu į Žalgirio g., o įvažiuoti tik per Linkmenų g. irgi dešiniu posūkiu, taigi didelių apkrovų eismui projektas nesugeneruos. Taip pat teigta, kad išnagrinėjus naują bendrąjį infrastruktūros planą pastebėta, kad iš Konstitucijos pr. vykstančius srautus nuo Linkmenų g. planuojama perkelti į gretimą Kernavės g. taigi ateityje Linkmenų gatvė bus mažiau apkrauta. Studija parodė, kad didžiausi srautai susidaro iš Linkmenų g. sukant į kairę į Žalgirio g. (išvažiuojantieji iš Žalgirio g. 112 tokios galimybės neturės, tik sukti į dešinę), taigi projektas srautų reikšmingai nepakeis.

- Tarybos narys prašė patikslinti kaip bus užtikrinamas srauto nukreipimas į Kernavės gatvę? Projektuotojai į klausimą iki galo neatsakė. Taip pat pastebima, kad norint deramai įvertinti atliktą transporto analizę, turėtų pristatyti autorius arba urbanistas. Komentuota, kad į analizę neįtraukta šalia vystomo pastato būsimi srautai. Atsakoma, kad iš kito objekto išvažiuojantis transportas gali sukti ir į kairę ir į dešinę, tad srautai kiek išsilygina. Pripažįstama, kad eismo situacija komplikuoja, bet abejojama ar tai priežastis nevykdyti plėtros.

- Tęsimas pristatymas. Pereinama prie urbanistinio integralumo analizės (nagrinėjami kvartalo užstatymo morfotipai, kvartale vyrauja perimetrinis reguliarus pastato tipas, tarpai tarp sklypų neblokuojami, o yra su išbaigtos tūrinės kompozicijos fasadais be ugniasienių). Išnagrinėtos esamos ir būsimos kaimyninių sklypų situacijos, apžvelgti aplinkinių sankryžų užstatymai (būdinga mažaaukštė statyba, užstatymai nesusiformavę; rodomi pavyzdžiai: Šeimyniškių g.-Rinktinės g., Savanorių pr. – Žemaitės g., Švitrigailos g.-Naugarduko g., Lvivo g. – Konstitucijos pr. sankryža., pristatomi teritorijos užstatymo rodikliai (Žalgirio g. būdingas 30-35 m. aukštingumas, Linkmenų g. – 20-25 m.) ir vizualiniai ryšiai.

- Pristatomi pagal urbanistinę analizę išgryninti architektūriniai sprendiniai. Balkonėlis/įkirtimas Žalgirio g. fasade patrauktas arčiau sankryžos ir padidintas (iš einančio per du aukštus perdarytas į keturis), taip akcentuojant ir skaidant plokštumą; atsiranda dar vienas įkirtimas/balkonas Linkmenų g. Antras pokytis – įtrauktas pirmasis pastato aukštas nuo Linkmenų g. taip atkabinant automobilių saugyklos dalį ir išryškinant pastato siluetą; iš Žalgirio g. didinamos angos, taip keičiant mastelį.

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

- Tarybos narys teiravosi dėl pastato mastelio ir įkirtimų. Klausta, ar nebuvo geriau ne karpyti statinį, o tiesiog sumažinti, nes tarpas tarp jūsų sklypo ir greta esančio atrodo per didelis, aplinkiniai pastatai turės reaguoti į jūsų kampinį pastatą. Atsakoma, kad „Heliopolis“ pastatas yra laikinas, ten yra buvęs sandėlis, kuris perdarytas į automobilių saloną, bet ateityje yra galimybių jį perkeisti ir paaukštinti iki aplinkinių pastatų. Įvertinus planuojamos viešosios erdvės pobūdį ir nutarta, kad pastatas laiptavimo nevertas, kad didesnė vertybė yra švarus tūris.

- Klausama, kokio aukščio yra aukštas? Atsakoma, kad 4,05 m. tarp perdangų (3.6 m. aukšto aukštis). Pastebimi netikslumai tūrių reprezentacijose, netiksliai atvaizduoti pastatai.

- Tarybos narys pasigedo perspektyvinės gatvių išklotinės su hipotetiškai užpiešta teritorijos vizija. Atsakoma, kad fokusuotasi į sankryžos erdvę, bandyta suprasti koks galėtų būti tūris šalia Rimi prekybos centro.

○ Pastebėta, kad aukšto aukštis nestandartinis, tai įtakoja bendrą rezultatą ir nesutapimą su kaimyninių pastatų aukščiais. Nors noras padaryti švarų tūrį suprantamas, klausiama kodėl pasirinktas toks siauras tūris, kodėl atmesta galimybė užlenkti tūrį į Linkmenų g.? Atsakoma, kad sąmoningai siekiama grakštesnio tūrio, nenorėta dar vienos ilgos plokštumos sąmoningai. Tuo labiau, kad reaguojama ir į aplinkinius pastatus, šalia Linkmenų g. projektuojamas pastatas kuria atskiro pastato tipą. Be to, nežinome, kas bus suprojektuota kitoje gatvės pusėje, kur dabar yra privatūs sklypai su mažaaukšte statyba.

○ Teirautasi apie naudojamas medžiagas, taip pat suabejota technine ir priešgaisrine didelių langų galimybe. Atsakoma, kad planuojama naudoti klinkeriu apkljuotą surenkamą gelžbetonį. Langai nebus vientisi, bus su siūlėmis, bet siekiama išvengti rėmų. Priešgaisrinę saugą kompensuos mechaninis dūmų šalinimas.

○ Klausiami, kodėl pasirinktas toks aukštų aukštis, kokia aukštų planinė struktūra? Atsakyta, kad siekta kokybės ir patogumo, planuojamas *open space* tipo ofisas. Taip pat teirautasi dėl architektūrinių sprendinių kontekstualumo, pastebėta, kad skiriasi projektuojamo pastato ir aplinkinių pastatų gardelė, langų ir aukštų skaidymas. Atsakyta, kad sprendiniai pasirinkti estetiniais tikslais, siekiant stambios, rūpios, smogiamosios estetikos. Tarybos nariai klausė, ar vertintas energetinis efektyvumas, kur numatytos reklaminės vietos? Atsakyta, inžineriniai matavimai dar neskaičiuoti, reklaminės vietos numatytos pirmame aukšte prie pagrindinio įėjimo.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė Tarybos *projektą nagrinėti visais aspektais*. Tarybos nuomone, pakartotinai svarstomo objekto projektuotojai iš esmės atsižvelgė į anksčiau išsakytas pastabas. Vis dėlto, tarybai kilo abejonų dėl transporto srautų studijos kadangi ji nebuvo pristatyta ją atlikusio profesionalo, o taryba neturinti kompetencijų vertinti ar esami ir projektuojami srautai komplikuos eismo situaciją iki netoleruotinos ribos. Tiesa, nors pastebėta, kad Linkmenų ir Žalgirio g. sankryžoje egzistuoja rimta transporto judėjimo problema, tuo pačiu, pripažinta, kad objektas yra miesto centre, kuris visada yra problematiškas transporto srautų judėjimo atžvilgiu.

Nors daliai tarybos architektūriniai sprendiniai atrodė pagerėję (išspręstas kampinis sprendimas, įkirtimai/balkonai labiau reaguoja ir išpildo kampinę kompoziciją, pulsuojuantis fasadas atliepia Žalgirio g. charakterį), atkreiptas dėmesys į vis dar per didelį pastato masteliškumą ir pastato kontekstualumo ir reakcijos į aplinką stoką.

Tuo pačiu, suabejota sprendimo įtraukti pirmą fasado aukštą reikalingumu, kadangi pastatas ne taip tvirtai stovi ant žemės, prastėja bendras fasado vaizdas. Galiausiai, atkreipdamas dėmesį į per Žalgirio g. šaligatvį einantį dviračių taką, tarybos narys rekomendavo perkelti įėjimą į objektą ties pastato kampu, kur bus užtikrinamas pėsčiųjų saugumas.

### IV. TARYBOS IŠVADOS

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

1. Projekte buvo atsižvelgta į pagrindines, anksčiau išsakytas Tarybos rekomendacijas ir projekto kokybę pagerėjo. Projektas atitinka didžiąjai daliai architektūros kriterijų. Projektas neatitinka urbanistinio integralumo kriterijaus.
2. Atsižvelgiant į Tarybos rekomendacijas ištaisyti trūkumus.

### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolesniam projekto vystymui Taryba teikia rekomendacijas:

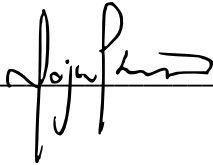
1. Jautriau reaguoti į vystomą pastatą supantį urbanistinį kontekstą (mažinti pastato masteliškumą, pergalvoti erdvinę sąrangą).
2. Rekomenduojama pagrindinio įėjimo vietą perkelti į pastato kampą sankryžoje, kur bus geriau užtikrinamas pėsčiųjų ir dviračių srautų saugumas.

*Posėdžio pirmininkas*



Juozas Vaškevičius

*Posėdžio sekretorius*



Nojus Kiznis