

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

2023 m. rugpjūčio 23 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Motieka, Saulius Misevičius, Aurelijus Grikinis, Gintaras Klimavičius, Gintaras Čaikauskas, Saulius Mikštas, Saulius Pamerneckis, Sigitas Sparnaitis, Irena Kliobavičiūtė, Lukas Rekevičius, Marija Nemunienė, Juozas Vaškevičius.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: Projektuotojo MB „2 BRICKS“ atstovas ir projekto vadovas Vytautas Augustinavičius.
Prašymo pateikėjai: Projektuotojas MB „2 Bricks“.

Posėdis vyko 2023 m. rugpjūčio 23 d. nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 854 4832 2683).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2023-08-23 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 01:46:16).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. rugpjūčio 23 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė užsakovo MB „2 Bricks“ prašymą dėl Sandėliavimo, gamybos, pramonės ir kitos paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabučius pastatus; gamybos, pramonės, kultūros, pagalbinio ūkio, paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje, projekto (toliau – Projektas).

Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė UAB „2 Bricks“ atstovas Vytautas Augustinavičius. 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: Sandėliavimo, gamybos, pramonės ir kitos paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabučius pastatus; gamybos, pramonės, kultūros, pagalbinio ūkio, paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje

PROJEKTO NR.: 2021-15
 PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.
 STATINIO ADRESAS: TYZENHAUZŲ G. 17, VILNIUJE.
 STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „Vilnius East“.
 PROJEKTUOTOJAS: MB „2 BRICKS“.
 PROJEKTO VADOVĖ (PV): Vytautas Augustinavičius [30378].
 STATINIO KATEGORIJA: Ypatingieji statiniai.
 STATYBOS RŪŠIS: Rekonstravimas, griovimas.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS				
1	Sklypo plotas	m ²	7 513	
2	Sklypo užstatymo intensyvumas*	koef.	1,2	$7\,714,31 + 1\,473,85$ (statinių antžeminės dalies patalpų plotas) / $7\,513$ (sklypo plotas) = 1,2
3	Sklypo užstatymo tankis*	%	40	$2\,895$ (užstatytas plotas) / $7\,513$ (sklypo plotas) x 100% = 40%
4	Želdynų plotas*	%	30	$1\,794 + (1\,259 \times 0,3) + (145 \times 0,6)$ x 100% = 30%
5	Kietų dangų plotas*	%	46	544 (trinkelio dangos plotas) + $2\,895$ (pastatais užstatytas plotas) x 100% = 46%
II. PASTATAI				
Daugiabutis gyvenamasis pastatas (1)				ypatingasis
1	Pastato paskirties rodikliai			
1.1.	butų skaičius*	vnt.	156	
1.2.	studijų skaičius*	vnt.	3	
1.3.	komercinių patalpų skaičius*	vnt.	4	
2	Pastato bendrasis plotas*	m ²	11 019,69	
2.1.	antžeminis plotas*	m ²	7 714,31	
2.2.	požeminis plotas*	m ²	3 305,38	
3	Pastato naudingasis plotas*	m ²	7 714,31	
4	Pastato tūris*	m ³	48 798	
4.1.	antžeminis*	m ³	37 390	
4.2.	požeminis*	m ³	11 408	
5	Aukštų skaičius	vnt.	5	
8	Pastato aukštis*	m	18,15	Nuo statinių statybos zonos vidutinės žemės paviršiaus altitudės
		abs.alt.	181,90	
9	Energinio naudingumo klasė	-	A+	
Daugiabutis gyvenamasis pastatas (2)				ypatingasis
1	Pastato paskirties rodikliai			
1.1.	Butų skaičius*	vnt.	30	
0	2023.07	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS		
ATESTATO NR.		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Sandėliavimo, gamybos, pramonės, ir kitos paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabučių pastatus; gamybos, pramonės, kultūros, pagalbinio ūkio ir administracinės paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje, projektas		
30378	PV	Vytautas Augustinavičius	STATINIO NUMERIS, PAVADINIMAS Pastato numeris sklypo plane – 1, 2 Daugiabučiai gyvenamieji pastatai	
A 1517	PDV/ARCH	Sigita Lapienytė	DOKUMENTO PAVADINIMAS Bendrieji statinio/ų rodikliai	
	ARCH	Simas Bakšys	Laida	0
	ARCH	Mantas Neverauskas	Lapas	Lapų
LT	STATYTOJAS UAB „Vilnius east“	DOKUMENTO ŽYMUO 2021-15-01-PP-BSR	1	2

1.2.	Studijų skaičius*	vnt.	1	
2	Pastato bendrasis plotas*	m ²	1 473,85	
3	Pastato naudingasis plotas*	m ²	1 473,85	
4	Pastato tūris*	m ³	7 503	
6	Aukštų skaičius	vnt.	4	
7	Pastato aukštis*	m	13,20	Nuo statinių statybos zonos vidutinės žemės paviršiaus altitudės
		abs.alt.	177,20	
8	Energinio naudingumo klasė	-	A+	

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti nesminių nukrypimų.

Projekto vadovo Vytauto Augustinavičiaus pristatymas:

- Kadangi projektas teikiamas pakartotinai, primenama ir iš naujo trumpai pristatoma vystomo objekto situacija ir esminės su projektu susijusios detalės. Prezentacija pateikiama per anksčiau Vilniaus RAT pateiktų išvadų ir rekomendacijų prizmę.
- Pristatymas pradedamas nuo trečios tarybos pateiktos išvados (“nebuvo atliktas deramas pasiruošiamasis darbas (urbanistinė, geomorfologinė vietos studija)”). Projektuotojai teigia, jog atliko studiją, išsinagrinėjo morfotipą ir pastebėjo, kad vietai būdingas įvairus užstatymas (perimetrinis, miesto vilų ir laisvo planavimo); kvartalo dydį ir formą nulėmė reljefas; urbanistinė struktūra nėra aiškiai susiformavusi, matomas besiformuojantis perimetras, intensyvesnis palei gatves ir visas matomas dominantes. *Vilnius Connect* projektas numato, jog teritorija aplink vystomą sklypą bus tankinama ir tvarkoma, vyks konversija. Todėl reiktų formuoti aiškesnį perimetrinį užstatymą, gerinti aplinkos kokybę, formuoti uždaresnes privačias erdves, sodybinis užstatymas liktų tik dalyje vietų.
- Pristatoma teritorijoje vyraujančių pastatų aukštingumo analizė. Dauguma pastatų slėniuose, aukščiausi pastatai statomi ant šlaitų keterų. Sklype šiuo metu yra vieno-dviejų aukštų su mansarda statiniai (sandėliavimo, gamybos, pramonės paskirties) ir teritorijoje yra aukštesnių pastatų.
- Apžvelgiami nekilnojamojo kultūros paveldo objektai šalia vystomo sklypo (Vilniaus Šv. Dievo Motinos Užtarėjos sentikių cerkvė ir ligoninės pastatų kompleksas).
- Pristatoma aplinkinių teritorijų užstatymo perspektyva (stoties kvartalo rekonstrukcija ir t.t.). Bus užpildomos tuščios erdvės, formuojamas perimetrinis užstatymas.
- Atlikus reikalingas analizes ir konsultuojantis su Vilniaus miesto savivaldybe vystomame sklype atsirado poreikis aiškiau išreikšti perimetrą (formuoti išreikštą kampą) palei Tyzenhauzų g. ir pėsčiųjų taką link cerkvės. Atsižvelgiama ir į sklype esantį šlaitą, kuris po pakeitimų yra saugomas. Statiniai, kurie yra prie išsaugomi, tūris neženkliai didinamas, kiti rekonstruojami iš esmės.
- Reaguojant į tarybos pastabą apie kultūros paveldo objektų išeksponavimą, sprendiniuose atsižvelgiama į cerkvės matomumą. Artėdami link cerkvės projektuojami tūriai mažėja, tad neužgožia cerkvės. Aukštingumai mažinami siekiant išeksponuoti cerkvę tiek iš vystomos teritorijos, tiek iš aplinkinių taškų.
- Atkreipiamas dėmesys į kitą tarybos pastabą dėl pasirinktų rodiklių, kurie artimi perimetriniam užstatymui, o pasirinktas užstatymas buvo artimesnis sodybinio, laisvo planavimo tipui. Išreikštas pėsčiųjų tako perimetras, dalis pastatų rekonstruojami nedidinant tūrio, perimetras daromas neliečiant trečiųjų šalių interesų, tūris stipriai sumažintas ir reaguoja į gretimybes.
- Minima tarybos išvada, kad projektas neatitinka architektūros kokybės kriterijų, siūlomi sprendiniai stokoja urbanistinio integralumo, projekto architektūrinė-urbanistinė idėja nėra tinkama vystomai vietai. Projektuotojai pripažįsta, kad anksčiau aplaidžiai pažiūrėjo į šalia esančios cerkvės išeksponavimą, pasirinko monotonišką tūrių išdėstymą. Projektas grindžiamas remiantis 10 Vilniaus miesto architektūrinių taisyklių.
- Minimi pokyčiai po praeito tarybos posėdžio. Formuojamas vietai būdingas perimetrinis užstatymas; Vystoma teritorija yra aptveriamas, kuriamas uždaras kiemas kvartalo gyventojams; pirmas aukštas atiduodamas komercijai, taip suteikiant gyvybės gatvei; ieškant geresnio santykio su aplinka, naudojamos vietai būdingos, natūralios medžiagos, atisakyta neilgaamžiško tinko; griaujami menkaverčiai pastatai, kiti rekonstruojami, nekeičiant tūrių; išeksponuojamas kultūros paveldas; tūriai reaguoja į aplinką, sklypo formą ir gretimybes, įgauna įvairesnes formas; išsaugomas natūralus šlaitas.
- Pristatomi vizualiniai taškai iš įvairių Vilniaus vietų (Trijų kryžių kalnas, Vilniaus miesto savivaldybė, Šv. Jonų bažnyčios bokšto).

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

- Klausiami, kodėl nebuvo atsižvelgta į pirmą tarybos rekomendaciją organizuoti konkursą? Projektuotojai atsako, kad buvo investuota per daug laiko ir kitų sąnaudų, kad atsisakyti padaryto darbo dirbant su projektu. Kadangi buvo atsižvelgta į tarybos pastabas, nuspręsta projektą tęsti.

○ Tarybos narys teiravosi, kas dar pasikeitė išskyrus pastatų nužeminimą? Atsakoma, kad pasikeitė tūrių formos (jos įvairesnės), pasikeitė plano struktūra, fasadų sprendiniai ir aukštingumas. Tarybos narys pastebėjo, kad sklypo plano struktūra nepasikeitė. Atsakoma, kad nebuvo poreikio smarkiai ją keisti.

○ Klausima, kodėl projektas pristatytas remiantis Vilniaus miesto architektūros taisyklėmis, o ne Architektūros įstatyme numatytais kriterijais? Projektuotojai teigia, kad atsižvelgta į visas taisykles. Paprašyti, trumpai pristato projektą pagal minėtas taisykles. Integralumas – formuojamas perimetras, žeminami tūriai; Atitiktis darnaus vystymosi principui – pritaikoma kas įmanoma, ko negalima pritaikyti – griauinama, želdiniai saugomi; Ilgaamžiškumas – šiuolaikiški, ilgaamžiai statiniai, aplinkos kokybė gerinama, tvarkoma teritorija; Inovatyvumas – statinys šiuolaikiškas, naujos inžinerinės sistemos, žali stogai, tvarios medžiagos; nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas – vystomame sklype jo nėra, į gretimybes stipriai atsižvelgiama; aplinkos pritaikymas visiems visuomenės nariams – viskas pritaikyta žmonėms su negalia; vientisa architektūrinė idėja – kvartalas vientiso medžiagiškumo, šlaitų siluetai panašūs; funkcionalios struktūros kūrimas – planinė struktūra funkcionali ir racionali; sprendinių racionalumas – išsaugoma ir pritaikoma tai kas galima, sprendiniai derinti siekiant racionaliausio sprendimo.

○ Klausima, kodėl daugeliu atvejų neišlaikomas atstumas nuo sklypo ribos? Atsakoma, kad dauguma sprendinių suderinti su Vilniaus miesto savivaldybe ir kitomis institucijomis.

○ Tarybos narys teiravosi dėl rekonstrukcijos sąvokos, kas lieka iš esamų pastatų po rekonstrukcijos? Atsakoma, kad išsaugomi daugumos pastatų kontūrai, kai kurie pastatai nugriaunami, kiti – rekonstruojami.

○ Kyla klausimas, ar kontūro išlaikymas yra rekonstravimas? Pastebima, kad keičiantis rekonstrukcijos teisiniam apibrėžimui, minimalūs elemento išlaikymas vadinsis rekonstrukcija.

○ Klausima ar pastatant vieną namą palei Tyzenhauzų g. tai galima vadinti perimetriniu užstatymu? Ar perimetras formuojamas atraminėmis sienomis? Pastebima, kad taikomi rodikliai tinkami ir laisvo planavimo statiniams. Paprašoma detaliau pristatyti geomorfologinę analizę – kaip tvarkomasi su gamtiniais elementais? Projektuotojai sutinka su užstatymo tipo dvilypumu ir rekonstrukcijos sąvokos neapibrėžtumu. Teigiama, kad urbanistinė struktūra yra padiktuota šlaitų. Projektuojami pastatai įsikerta į šlaitą, bet stengiasi neišeiti iš jo kontūro ir neardyti šlaito karūnos. Pastatai orientuojami į gretimybėse esančius vidutinio aukštingumo pastatus (iki 6 aukštų). Dėl morfotipo, sunku vadinti aplinkinėse teritorijose esančius užstatymus perimetriniais, dauguma jų atitinka laisvo planavimo tipą. Panaši struktūra siūloma ir vystomame projekte.

○ Tarybos narys prašo patikslinti, koks morfotipas yra vystomame sklype? Atsakoma, kad laisvo planavimo kieme vidiniai statiniai su smulkiu perimetru. Tarybos nario atsakymas neįtikina.

○ Taryba teiravosi dėl architektūros, klausta ar universali architektūra šiai vietai pakankama, ar nebuvo bandymu ieškoti išraiškos tinkančios tik šiai vietai? Vaizdas gana įprastas ir pastatų struktūra kaip ir visur, galėtų būti papildoma vertė sukurta papildomomis priemonėmis.

○ Atsakyta, kad pastatai pakito, atsirado įvairesnių pastatų tipų ir formų, fasadai pakito, panaikinti balkonai iš gatvės pusės, taigi pastatų išraiškos įvairovė pakito ir pagerėjo.

○ Klausta, kodėl nuspręsta apželdinti stogus? Atsako, kad žali stogai yra užsakovo vizija, sprendinys atitinka darnios plėtros viziją, prisideda prie stogų neperkaitimo.

○ Taryba prašė patikslinti, stogų sprendinius, klausta, ar jie šlaitiniai? Atsakyta, kad šlaitiniai su lengvu nuolydžiu, kuris reaguoja į reljefą, nuolydis 15-20 proc.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams. Tarybos nuomone projektas nuo praeito Vilniaus RAT posėdžio ženkliai pagerėjo ir juda teisinga linkme.

Taryba pastebėjo teigiamus pokyčius mažinant tūrius palei cerkvę ir taip ją išeksponuojant, tačiau tūriai nužeminti tik palei kultūros paveldo objektą, o toliau nekreipia dėmesio į šlaitą kaip formuojantį darinį. Santykį su šlaitu geriau pasiekti terasuojant pastatus, nesunaikinant paties šlaito (dabar šlaitas

eina sau, pastatų siluetas – sau, beveik tiesiai horizontaliai). Taigi, pastatų siluetas turėtų nuosekliai žemėti žemėjant šlaitui. Įtarimą kelia ir šlaitinių stogų traktavimas (neaišku ar stogai šlaitiniai, ar ne), tad rekomenduojama ieškoti labiau išreikštų architektūrinių formų.

Panašiai, taryba mano, kad skaidymas į smulkius tūrius yra geras kelias, bet dabartinis sprendinys yra pernelyg monotoniškas ir formalus. Patariama ieškoti įvairesnės, mažiau unifikuotos išraiškos, siekti individualiai vietai pritaikyto sprendimo (esami sprendiniai galėtų atsirasti bet kurioje vietoje).

Galiausiai, tarybos neįtikino pristatyta geomorfologinė ir urbanistinė vietos analizė ir ja paremti sprendiniai. Tarybos nuomone, reiktų dar geriau panagrinėti reljefą ir šlaitų situaciją, pasirinkti jautresnę šlaito atžvilgiu kvartalo struktūrą ir tūrių išraišką.

Taryba siūlo organizuoti konkursą, nes kelias, kai renkamasi iš vieno projekto nėra tinkamas. Jei konkurse atsirastų skirtingas požiūris į teritorijų įsisavinimą, tai būtų geresnė išeitis nei svarstyti vieną variantą.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Sandėliavimo, gamybos, pramonės ir kitos paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabučius pastatus; gamybos, pramonės, kultūros, pagalbinių ūkio, paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje, projektą, teikia išvadas:

1. Taryba nepitaria projektui, nes jis neatitinka architektūros kokybės kriterijų (stokoja urbanistinio integralumo ir per mažai reaguoja į gamtinę aplinką - šlaitą).
2. Nebuvo atlikta derama geomorfologinė ir urbanistinė analizė dėl ko pasirinkta vietai netinkama kvartalo ir tūrinė struktūra.
3. Projektas stokoja individualios architektūrinės išraiškos.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Taryba mano, kad vienas iš kelių sprendimo būdų - šiame sklype organizuoti konkursą, nes ženklios apimties projektas turi potencialo paspartinti ir tinkama linkme nukreipti visų Naujininkų vystymąsi, todėl architektūrinės ir urbanistinės klaidos šioje zonoje kainuotų labai daug.

2. Rekomenduojama detaliau panagrinėti reljefą, atidžiau atlikti geomorfologinę ir urbanistinę analizę.


3. Ieškoti jautresnio kvartalo santykio su šlaitu – žemėjant reljefui, žeminti tūrių siluetą, „terasuoti“ pastatus.

4. Smulkinti tūrius, ieškoti individualesnių, vietai pritaikytų architektūrinių sprendinių, aiškiau išreikšti perimetrinio užstatymo tipą.

Posėdžio pirmininkas

Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis