

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

2023 m. rugsėjo 13 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą:
Aleksandras Gvildys, Irena Kliobavičiūtė, Gintaras Klimavičius, Tauras Paulauskas, Sigitas Kuncevičius,
Sigitas Sparnaitis, Saulius Pamerneckis, Aurelijus Grikinis, Marija Nemunienė, Gintaras Čaikauskas,
Saulius Misevičius, Donatas Laucius, Juozas Vaškevičius.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: UAB “ACON engineering”, direktorius Modestas Balčytis.

Prašymo pateikėjai: Projektuotojas UAB “ACON engineering”, direktorius Modestas Balčytis.

Posėdis vyko 2023 m. rugsėjo 13 d. „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 221 659 1057).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2023-09-13 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:20:15).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. rugsėjo 13 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB “ACON engineering” prašymą dėl Administracinio pastato Kalvarijų g. 84, Vilnius, statybos projekto (toliau – Projektas) (pakartotinai).

Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešojoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Projektuotojo UAB „ACON engineering“ direktorius Modestas Balčytis. 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

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO NR.: ACON-K84-TP.

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinio pastato Kalvarijų g. 84, Vilnius, statybos projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Kalvarijų g. 84, Vilnius.

STATYTOJAS: "UAB "Olfin".

PROJEKTO VADOVAS (PV): R. Putinas, At. Nr. A551.

STATINIO PASKIRTIS: Administracinė.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Svečių namai, Kalvarijų g. 84, Vilnius Statybos projektas		Svečių namai, Kalvarijų g. 84, Vilnius Statybos projektas		Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis Kalvarijų g. 84, Vilniaus m., Statybos projektas	
BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI		BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI		BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	
RODIKLIO PAVADINIMAS	KIEKIS	RODIKLIO PAVADINIMAS	KIEKIS	RODIKLIO PAVADINIMAS	KIEKIS
SKLYPO DALIES PLOTAS	2053 M2	SKLYPO DALIES PLOTAS	2999 M2	SKLYPO DALIES PLOTAS	3461 M2
AUKSTU SKAICIUS	9	AUKSTU SKAICIUS	9	AUKSTU SKAICIUS	9
PASTATO AUKSTIS	34.5 M	PASTATO AUKSTIS	32.75 M	PASTATO AUKSTIS	34.5 M
PASTATO ANTZEMINIS PLOTAS	8791.25 M2	PASTATO ANTZEMINIS PLOTAS	8871.02 M2	PASTATO TURIS	54500 M3
PASTATO ADMINISTRACINIS PLOTAS	0.00	PASTATO ADMINISTRACINIS PLOTAS	0.00	PASTATO BENDRAS PLOTAS	14345.09M2
PASTATO GYVENAMAS PLOTAS	0.00	PASTATO GYVENAMAS PLOTAS	0.00	PASTATO ANTZEMINIS PLOTAS	9025.90 M2
PASTATO AUKSTIS	ALT. 144.85M	PASTATO AUKSTIS	ALT. 144.00M	PASTATO ADMINISTRACINIS PLOTAS	5272.55 M2
UZSTATYMO PLOTAS	997.40	UZSTATYMO PLOTAS	1552.95	PASTATO GYVENAMAS PLOTAS	3753.35 M2
				PASTATO AUKSTIS	ALT. 144.00M
				UZSTATYMO PLOTAS	1268.69

Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis Kalvarijų g. 84, Vilniaus m. Statybos projektas		Administracinės paskirtas pastatas Kalvarijų g. 84, Vilniaus m. Statybos projektas		Viso sklypo Kalvarijų g 84, Vilnius. Susumuojant visus esamus ir planuojamus pastatus	
BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI		BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI		BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	
RODIKLIO PAVADINIMAS	KIEKIS	RODIKLIO PAVADINIMAS	KIEKIS	RODIKLIO PAVADINIMAS	KIEKIS
SKLYPO DALIES PLOTAS	5308 M2	SKLYPO DALIES PLOTAS	7394 M2	SKLYPO PLOTAS	22334M2
AUKSTU SKAICIUS	9	AUKSTU SKAICIUS	9	MAKSIMALUS AUKSTU SKAICIUS	9
PASTATO AUKSTIS	35 M	PASTATO AUKSTIS	35 M	MAKSIMALUS PASTATU AUKSTIS	35 M
PASTATO TURIS	49500 M3	PASTATO TURIS	53 380 M3	VISU PASTATU BENDRAS ANTZEMINIS PLOTAS	52 384.31
PASTATO BENDRAS PLOTAS	14345.09M2	PASTATO BENDRAS PLOTAS	25 477 M2	VISU PASTATU ADMINISTRACINIS PLOTAS	42 077.14 M2
PASTATO ANTZEMINIS PLOTAS	9149.14 M2	PASTATO ANTZEMINIS PLOTAS	16 547 M2	VISU PASTATU BENDRAS GYVENAMAS PLOTAS	10 307.17 M2
PASTATO ADMINISTRACINIS PLOTAS	2595.32 M2	PASTATO ADMINISTRACINIS PLOTAS	16 547 M2	VISU PASTATU BENDRAS UZSTATYMO PLOTAS	8684.54 M2
PASTATO GYVENAMAS PLOTAS	6553.82 M2	PASTATO GYVENAMAS PLOTAS	0.00 M2	VISO SKLYPO UZSTATYMO INTENSIVUMAS	2.34
PASTATO AUKSTIS	ALT. 144.50 M	PASTATO AUKSTIS	ALT. 144.50 M	VISO SKLYPO UZSTATYMO TANKIS	39%
UZSTATYMO PLOTAS	1700.5	UZSTATYMO PLOTAS	3165 M2		
ZELDYNAI	1595.24 (30%)	ZELDYNAI	2460 M2 (10%)		
POZEMINIS PLOTA	5567.2 M2	X	X		

Projektuotojo UAB „ACON engineering“ direktoriaus Modesto Balčyčio pristatymas:

- Pristatymas pradedamas trimis aspektais, kuriais praeitame tarybos posėdyje buvo rekomenduota patobulinti projektą (viso sklypo užstatymas ir vizija, insoliacijos, aukštingumo skaičiavimai ir projekto atitiktis bendrajam planui bei bendrieji viso statinio rodikliai).
- Trumpai pristatoma situacija – Žalgirio ir Kalvarijų g. sankryža, užstatytas sklypas, sujungtas su konkursiniu laimėtoju gretimoje. Vienas pastatas su gyvenamosiomis patalpomis, o šalia komercinės paskirties administracinis pastatas, kuriame atsiras ofisai.
- Pristatomi bendrieji rodikliai. Pagal detalų planą užstatymo rodiklis – 3, pagal naują bendrą planą – 2,5, o nagrinėjame pastate – 2,34; užstatymo tankis – 39 proc. Taigi, projektas neviršija rodiklių.
- Nagrinėjami judėjimo srautai viso sklypo teritorijoje. Pagrindiniai srautai nuo sankryžos, sklypas ribojasi su dvejomis viešojo transporto stotelėmis. Palei Žalgirio g. eina vieša miesto erdvė, kur eina dviračių takas. Sklype neplanuojamas automobilių parkavimas ir judėjimas, visos zonos skirtos pėstiesiems; įvažiavimas/išvažiavimas iš Giedraičių g., Žalgirio g. ir Kalvarijų g. Patekimas yra požeminį parkingą yra iš dviejų vietų dešiniaisiais posūkiu. Vakariniame sklypo dalyje yra numatytos vietos elektromobilių ir žmonių su negalia parkavimui.
- Pristatomi insoliacijos skaičiavimai. Reikalavimai atitinka ir tenkina. Aukštingumo analizė. Žalgirio g. vien komerciniai, pramoniniai pastatai. visur pagal bendrą planą, maksimali altitudė leidžiama iki 35 m. foninis užstatymas – 7 aukštai. Projektuojamo pastato pusėje aukštingumas didelis, kitoje – žemesnis.
- Pagal bendrą planą kampe Žalgirio – Kalvarijų g. užstatymas foninis – 5 aukštai. Atlikus analizę, visoje Žalgirio gatvėje tą foninį užstatymą atitinka tik trys pastatai iš visos Žalgirio g. Foninis aukštingumas projektuotojų nuomone turėtų būti apie 8–9 aukštus. Analizė parodo, kad bendrasis planas netikslus, rodikliai turėtų būti aukštesni, kadangi gatvėje vyrauja masyvūs, dideli tūriai.
- Pristatomi Žalgirio g. esamų ir planuojamų fasadų fragmentų išsklotinė (vyrauja horizontalūs ir vertikalūs elementai). Tuo grindžiama tinklo struktūros fasado sprendinys, kuriuo siekiama tvarkos ir harmonijos.

- Pristatomi architektūriniai sprendiniai. Pirmas ir antras aukštai numatomi komercinei paskirčiai, 3-9 gyvenamosios paskirties patalpos. Yra numatomas antstatas, kuris išlygina ir tęsia aplinkinių pastatų aukštingumo liniją. Pristatomos vizualizacijos.

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

- Prašoma aiškiau paaiškinti dviejų pastatų santykį? Atsako, kad tai nėra įprastinė situacija, tad sudėtingas sprendimas. Tam, kad turėti reikiamą komercinį plotą ir kad kompensuoti gyvenamąsias erdves, pastatai apjungiami (kadangi pastatai sujungti bendru parkavimu). Po to, kai bus suteiktas šio verslo centro statybos leidimas, viskas išsispręs. Tai laikinas sprendimas, reikalaujantis daugiau dokumentacijos ir biurokratijos, bet siekiama geresnio rezultato.

- Klausama, kodėl negalima pristatyti vieno bendro projekto kaip atrodys pastatai? Projektuotojas atsako, kad dabar ir pristatinėja – rodomas vaizdas kaip bus sutvarkius. Teisiniai dalykai sužiūrėta ir taip daryti galima. Problema išsispręs, kai verslo centras gaus statybos leidimą.

- Taryba teiravosi dėl praeitame RAT posėdyje bendrojo plano nekilnojamo kultūros paveldo reglamentai, ar į tai atsižvelgta (į didžiausią užstatymą ir vyraujantį)? Atsako, didžiausias leistinas aukštingumas iki 35 m. gali būti tik 20 proc. sklypo, tačiau šis reikalavimas negalioja, nes detalusis planas yra patvirtintas 2008 m., kai dar nebuvo šio reglamento. Klausama, kurių metų detaliuoju planu vadovojamasi? Atsako, kad 2008 m. planu, kuris prieštarauja bendrojo plano nekilnojamo kultūros paveldo reglamentui.

- Tarybos narys pastebėjo, jog pristatyme minėta, kad pastatai išlaiko perimetrą, bet plane matoma, kad pastatai pasislinkę, kodėl? Atsakoma, kad siekiama išlaikyti bendrą gatvės liniją ir komercinės paskirties pastato konsolė ties sankryža išsikišus pagal gatvės linkį link Žalgirio g.

- Prašoma detalizuoti parkingo sprendinius. Atsako, kad kaip ir numato detalusis planas, įvažiavimai projektuojami iš Žalgirio ir Kalvarijų g. Numatomas dviejų aukštų parkingas – 405 parkavimo vietos (130 vietų gyvenamosios paskirties pastato dalyje; pagal plotą reikia 108 vietų).

- Tarybos narys klausė, ar nebuvo svarstyta virš pirmo aukšto esančio stogelio kilstelti dar aukščiau? Atsakė, kad buvo svarstyta, bet atsisakyta, nes buvo per aukštai ir kėlė kompozicinių problemų.

- Tarybos narys pastebėjo, kad pastatų niveliavimas pagal maksimalią aukštingumo liniją nėra tinkamas, pažvelgus į Žalgirio g. išklotinę matyti, kad aukštingumas banguoja. Klausama, ar nebūtų galima mažinti aukštingumo karnizą leidžiant žemyn, o viršutinę dalį projektuojant iš pvz. stiklo, kuris geriau susilietų su dangaus kontekstu, taip suteikiant pastatui daugiau individualios architektūrinės raiškos? Atsakoma, kad toks variantas galimas ir bus svarstomas.

- Taryba teiravosi, kokios paskirties yra nagrinėjamas objektas, nes didžiąją pastato dalį sudaro butai? Atsakyta, kad administracinės, nes pirmi ir antri aukštai yra administracinės paskirties, o visi kiti – gyvenamosios. Klausama, kokia vyraujanti pastato funkcija? Atsakoma, kad dėl to kartu ir rodomi abu projektai, kad vyraujanti paskirtis būtų administracinė ir gyvenamoji paskirtis neviršytų 49 proc. Situacija susitvarkys, kai verslo centras gaus statybos leidimą. Projektuotojas teigia, kad egzistuoja sudėtinga teisinė situacija. Narys teiravosi, kas bus jei verslo centras neatsiras? Atsako, kad tokiu atveju, nebus pilnai pridurtas nagrinėjamas pastatas, jį pridurti bus galima, tik tada, kai stovės verslo centras. Klausama, ar čia neturėtų būti vienas pastatas su skirtingais kompleksais? Atsako, kad taip ir yra, susipainiota sąvokose.

- Tarybos narys pastebėjo, kad jau praeitame posėdyje buvo išsakyta pastaba, kad negalima įvertinti viso pastato nematant būsimo pastato išplanavimo struktūros ir sistemos, šio posėdžio metu vis dar nematoma pilna situacija. Taryba prašo parodyti konkursinio pastato planus. Atsakoma, kad prie konkursinio pastato dirba kiti projektuotojai ir planų dar nėra – pateiktas bendras sklypo planas, išklotinės ir nagrinėjamo projekto medžiaga. Taryba pastebėjo, kad situacija išlieka ta pati – nematant pilno vaizdo, taryba negali deramai įvertinti projekto.

- Klausama kaip skaičiuoti bendrieji rodikliai? Atsakoma, kad skaičiuoti sujungiant abiejų kompleksų rodiklius, kadangi ateityje tai virs vienu pastatu su dvejais kompleksais (komercinės paskirties

patalpų bus daugiau nei gyvenamosios ir tai atitiks visus reglamentus). Statybos leidimo bus prašoma nagrinėjamam administracinės paskirties pastatui ir verslo centro vietoje esantiems pirmiems dvejiems aukštams, kurie dabar rodomi butaforiškai t.y. nedetalizuojant sprendinių, kadangi juos išpildys konkursą laimėjęs projektas. Užsakovo atstovas papildo, kad pateiktos medžiagos užtenka įvertinti projektą, be to, pateikti greta esančio verslo centro pagrindiniai rodikliai. Teigiama, kad niekas nepasikeis, jei taryba pamatys greta esančio konkursinio pastato aukštų planus.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Tarybos nuomone, projektuotojai neištaisė praeitame Vilniaus RAT posėdyje išsakytų pastabų ir sąlygų (taryba negali kokybiškai įvertinti projektuojamo pastato, nes nepateikti sklype vystomo verslo centro sprendiniai). Be to, taryba mano, kad projektas vis dar neturi aiškiai išreikštos architektūrinės idėjos, stokoja urbanistinio integralumo ir per mažai reaguoja į aplinką. Siūloma panagrinėti alternatyvius tūrio aukštingumo sprendinius, kurie labiau reaguotų į „banguojantį“ Žalgirio g. siluetą. Galiausiai, abejonių kelia ir pernelyg komplikuotas teisinis projektavimo kelias.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, pakartotinai išnagrinėjusi pateiktą Administracinio pastato Kalvarijų g. 84, Vilnius, statybos projektą, teikia išvadas:

1. Projektiniai sprendiniai vertinami neigiamai, nes projektuotojai neištaisė praeitame Vilniaus RAT posėdyje išsakytų pastabų ir sąlygų.
2. Taryba negali deramai įvertinti projekto, nes nebuvo pateikti kompleksiški, viso sklypo vystymo sprendiniai.
3. Projektas stokoja individualios architektūrinės raiškos ir aiškios architektūrinės idėjos, nėra pagrįstas tūrių aukštingumas.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia šias rekomendacijas:

1. Iš naujo įvertinti tūrių aukštingumo sprendinius.
2. Ieškoti individualesnės architektūrinės raiškos.

Posėdžio pirmininkas

Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius

Nojus Kiznis

