

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

2023 m. lapkričio 22 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Tomas Lapė, Edgaras Neniškis, Saulius Mikštas, Sigitas Sparnaitis, Rolandas Liola, Marija Nemunienė, Algirdas Umbrasas, Vainius Pilkauskas, Vitas Karčiauskas, Dalia Dijokienė.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: Projektuotojo UAB „313 architects“ atstovai Justinas Žalys, Audrius Zenevičius, MB „Bauland“ atstovas Donatas Baltrušaitis ir užsakovo UAB „DG Sakai“ atstovas Andrius Juodpusis.

Prašymo pateikėjai: Užsakovo UAB „DG Sakai“ atstovas Andrius Juodpusis.

Posėdis vyko 2023 m. lapkričio 22 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 221 659 1057).
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2023-11-22 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:19:27).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. lapkričio 22 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė užsakovo UAB „DG Sakai“ prašymą dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų sklypuose un. nr. 4400-0965-1801 IR 4400-0965-2142, K. Jelskio g. 5, 7, Vilniuje, statybos projekto (toliau – Projektas).

Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Projektuotojo UAB „313 architects“ atstovai Justinas Žalys, Audrius Zenevičius, MB „Bauland“ atstovas Donatas Baltrušaitis ir užsakovo UAB „DG Sakai“ atstovas Andrius Juodpusis. 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: Daugiabučių gyvenamųjų namų sklypuose un. nr. 4400-0965-1801 IR 4400-0965-2142, K. Jelskio g. 5, 7, Vilniuje, statybos projektas

PROJEKTO NR.: 2021-28

PROJEKTO ETAPAS: Techninis projektas.

STATINIO ADRESAS: K. Jelskio g. 5, 7, VILNIUJE.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „DG Sakai“.

PROJEKTUOTOJAS: AB „Panevėžio statybos trestas“, UAB „313 architects“.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
SKLYPAS NR.1 (K. JELSKIO G. 7)			SKLYPAS NR.2 (K. JELSKIO G. 5)		
I SKLYPAS			I SKLYPAS		
1. Sklypo plotas	m ²	12 657	1. Sklypo plotas	m ²	27 265
2. Užstatymo (reglamentinės) zonos 1.1 plotas	m ²	11 665	2. Užstatymo (reglamentinės) zonos 6.2.1 plotas	m ²	12 486
3.1. Sklypo užstatymo intensyvumas (visam sklypui)		0,81	3.1. Sklypo užstatymo intensyvumas (visam sklypui)		0,40
3.2. Sklypo užstatymo intensyvumas (užstatomai sklypo daliai)		0,88	3.2. Sklypo užstatymo intensyvumas (užstatomai sklypo daliai)		0,88
4.1. Sklypo užstatymo tankumas (visam sklypui)	%	31	4.1. Sklypo užstatymo tankumas (visam sklypui)	%	17
4.2. Sklypo užstatymo tankumas (užstatomai sklypo daliai)	%	33	4.2. Sklypo užstatymo tankumas (užstatomai sklypo daliai)	%	36
5.1. Žaliųjų zonų kiekis (visam sklypui)	%	40,2	5.1. Žaliųjų zonų kiekis (visam sklypui)	%	65,5
5.2. Žaliųjų zonų kiekis (užstatomai sklypo dalai)	%	40,0	5.2. Žaliųjų zonų kiekis (užstatomai sklypo dalai)	%	40,0
6. Autotransporto stovėjimo vietų kiekis sklype	vnt.	175	6. Autotransporto stovėjimo vietų kiekis sklype	vnt.	181
II PASTATAS			II PASTATAS		
Daugiabutis gyvenamasis namas [6.3] (nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G)			Daugiabutis gyvenamasis namas [6.3] (nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 2J)		
1. Pastato bendras plotas	m ²	16 269,90	1. Pastato bendras plotas	m ²	17 434,93
2. Pastato antžeminis plotas	m ²	10 229,87	1.1. Pastato antžeminis plotas	m ²	11 036,78
3. Pastato požeminis plotas	m ²	6 040,03	1.2. Pastato požeminis plotas	m ²	6 398,15
4. Pastato naudingasis plotas	m ²	10 229,87 m ²	2. Pastato naudingasis plotas	m ²	11 036,78
5. Pastato tūris	m ³	62 200	4. Pastato tūris	m ³	67 600
6. Aukštų skaičius	vnt.	4	5. Aukštų skaičius	vnt.	4
7. Pastato aukštis	m	14,05 (nuo alt. ±0,00=90,45) 15,90 (nuo vid. statybos zonos alt. 88,60)	6. Pastato aukštis	m	14,05 (nuo alt. ±0,00=90,45) 15,90 (nuo vid. statybos zonos alt. 88,60)
8. Butų skaičius	vnt.	143	7. Butų skaičius	vnt.	163
9. Prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	627,45	8. Prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	271,26
10. Energinio naudingumo klasė		A++	9. Energinio naudingumo klasė		A++
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	10. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	11. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I

Projektuotojo UAB „313 architects“ atstovų Justino Žalio, Audriaus Zenevičiaus, MB „Bauland“ atstovo Donato Baltrušaičio ir užsakovo UAB „DG Sakai“ atstovo Andrius Juodpusio pristatymas:

- o Trumpai pristatomas kontekstas. Projektas ruoštas 2021 m. gavus kvietimą į architektūrinį konkursą, buvo paruošti ir paviešinti projektiniai pasiūlymai, atsakyta į Vilniaus miesto savivaldybės infrastruktūros ir želdynų skyrių pastabas, praktiškai paruoštas techninis projektas. Siekiama užtvirtinti sprendinius ekspertų taryboje.

- o Pristatoma urbanistinė dalis. Urbanistinėje analizėje skirtingais masteliais kompleksiskai nagrinėjama teritorija esanti sklypuose K. Jelskio g. 5, 7, sklypų gretutinė bei bendramiestinės aplinkos.

- o Dominuojantys objektai – Neries upė, šlaitai, miškų masyvai, šiauriau sklypų yra intensyvus gyvenamųjų teritorijų sodybinis užstatymas; taip pat dominuoja Litexpo pastatų kompleksas; aukščiau ant šlaito – Lazdynai. Aplinkinio morfotipo struktūra yra įvairi ir chaotiška.

- o Apžvelgiama aplinkinės teritorijos istorinė analizė. Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi Neries upės slėnio žemėvaizdyje ir priklauso terasinių upių slėnių vietovaizdžiui. Bendrasis gamtinis kraštovaizdžio pobūdis – slėnių kraštovaizdžiai. Sukultūrinimo pobūdis – urbanizuotas kraštovaizdis.

- o Apžvelgiamos urbanizuotos struktūros, teritorija analizuojama Vilniaus miesto gamtiniame kontekste. Didžioji dalis teritorijos sklypų patenka į urbanizuoto arba urbanizuojamo gamtinio karkaso dalį. Laikomasi principo – gamtinių elementų tiek, kiek galima, dirbtinių – tiek, kiek būtina. Kadangi teritorijos patenka į potvynių rizikos zoną, buvo atlikta analizė.

- o Socialinė infrastruktūra yra toliau nuo vystomos teritorijos. Vystomoje teritorijoje vyrauja vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija. Kitoje upės pusėje, kur statomas Akropolis, intensyvumas žymiai didesnis. Vystomoje teritorijoje didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 4, aukštis – 16, intensyvumas – 0.8, tankis – 40.

- o Poveikio miestovaizdžiui studija. Natūrali gamtinė aplinka – pastatai atitraukti nuo Neries upės per 100 m., minimali invazija į natūraliai susiformavusią augaliją.

- o Pristatoma urbanistinė struktūra. Projektiniais sprendiniais kuriamas mišraus pobūdžio perimetrinis ir miesto vilų mirfotipas su vidinių kiemų struktūra. Linijinis užstatymas skaidomas į varijuojančių aukštų tūrius, miesto vilų struktūra reaguoja į aplinkinį sodybinį užstatymą. Kuriamas daugiaplanis panoraminis siūlomo užstatymo siluetas – priekinėje linijoje suformuotas pavienių miesto vilų, antrame plane suformuotas linijinio užstatymo. Kuriamas vieša erdvė – aikštė tarp projektuojamų kvartalų. Aukštingumas reaguoja į šalia šlaito esančių medžių masyvo aukščius. Vidinis kvartalų miestovaizdis kuriamas vadovaujantis žmogiško mastelio principais, terasuojant tūrių siluetus.

- o Pristatomi perspektyviniai apžvalgos taškai.

- Pristatomas bendrasis planas. Sklypuose tankumas 33-36 ir 0.8-0.88 intensyvumas. Siekiama suvaldyti chaotišką teritoriją, sukurti trūkstamas kokybiškas viešąsias erdves, pasirinkta miestietiško charakterio struktūra. Detalus planas parengtas pagal projektinius pasiūlymus.
- Išskirti trys struktūriniai elementai – upė, terasų struktūra ir apželdinimas. Svarbiausias kompozicinis elementas – upė, padiktavusi terasuotą struktūrą. Projektuojami du kvartalai su vieša erdve tarp jų ir aiškia struktūra su vidiniais kiemais. Planuojamas požeminis parkingas, komercinės patalpos pirmuose aukštuose į gatvės pusę. Pastatai arčiau upės susklaidomi, taip kuriamas ryšys su upe. Nulauptuoti tūriai padiktuoti upės. Fasado apdailai panaudotos kokybiškos medžiagos klinkeris.
- Susisiekimas – įvažiavimas numatytas nuo K. Jelskio g., naujos gatvės nekuriamos. Pastatai projektuojami šalia dviračių trasos, jungsiančios Lazdynus ir miesto centrą. Sutvarkoma upės pakrantė, įrengiant vaikų žaidimo aikšteles, poilsio aikšteles ir krantinę ties upe.
- Pastatų architektūra turi šiam laikmečiui būdingus bruožus – tvarkingą langų ritmą, atkartojantį pastato formas, kuris pajvairintas išraiškingomis detalėmis (klinkerio ir medžio lentų ornamentais). Pastatų paskirtis – gyvenamoji. Siekiama, neišsišokti iš konteksto, o jį papildyti ir apjungti.

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

- Taryba teiravosi, kokia yra projekto stadija? Projektuotojai teigia, kad yra atsakę į visas savivaldybės pastabas, projektiniai pasiūlymai nepatvirtinti, nes nebuvo patvirtintas vakarinės K. Jelskio g. dalies detalusis planas (nebuvo iki galo išspręstas susisiekimo klausimas).
- Klausama, kodėl urbanistiniai vertinimai nebuvo daryti prieš konkursą? Atsakoma, kad teritorija nagrinėta izoliuotai (teritorija buvo matoma kaip du atskiri kvartalai) – tuo metu nematyta poreikio, o ir nebuvo reikalauta.
- Tarybos narys klausė, ar rengiama detaliojo plano korektūra ir jos sudedamoji dalis yra pristatyti projektiniai pasiūlymai? Teigiama, kad vystomiems sklypams buvo paruoštas atskiras detalusis planas, tačiau įsigaliojus infrastruktūros įstatymui, jei sklype nėra suplanuota infrastruktūra, ją reikia susiplanuoti detaliuoju planu. Detalusis planas nebuvo parengtas teisingai ir norint atsivesti infrastruktūrą į sklypą, reikia ruošti dar vieną detalųjį planą, kuris šiuo metu yra derinamas.
- Prašoma patikslinti, ar detalusis planas koreguojamas pagal naują Vilniaus bendrąjį planą? Pastebimas neatitikimas, nes bendrame plane numatytas tankis – 40, intensyvumas – 0.8, morfotipai – miesto vilos ir laisvas planavimas. Tuo tarpu, projekte nurodyti kitokie parametrai, tankumas – 55. Atsakoma, kad detalusis planas patvirtintas, padidintas tankis leidžiamas. Naujas bendrasis planas patvirtintas 2021 m., o sprendiniai sukurti iki to laiko. Patikslinama, kad Vilniaus miesto savivaldybė projektą į tarybą atsiuntė ne dėl to, kad abejojo, o dėl reikalavimo konkursui, nes konkursas vyko prieš tarybos sprendimą. Taigi reikėjo organizuoti konkursą arba eiti į ekspertų tarybą. Pasirinktas kelias – nekurti konkurso, o pasitikrinti sprendinių kokybę taryboje.
- Projektuotojų prašoma patikslinti, kokiomis priemonėmis bus koreguojama potvynių rizika? Atsakoma, kad užliejimas labiau aktualus pietinei sklypo daliai, atlikta specialistų analizė parodė, kad užliejimo galimybė yra 0.01 procento. Tam tikrais reljefo sprendimais formuojamas pylimas, apauginamas ilgaamžiais augalais, natūraliai prapuola gamtinėje aplinkoje. Atliktas drenažo projektas.
- Apžvelgiamas planuojamo pėsčiųjų tilto ir projekto santykis.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams. Tarybos nuomone, pasirinktas vakarinėje kraštinėje užstatymo tipas (perimetrinis) nėra pakankamai motyvuotas ir tinkamas (nepilnai atitinka urbanistinio integralumo kriterijų). Atkreipiamas dėmesys, kad bendrajame plane teritorijoje nustatytas miesto vilų užstatymo tipas ir laisvas planavimas, taigi projektas turėtų labiau orientotis į aplink esantį sodybinį užstatymą. Taryba rekomenduoja retinti ir skaidyti perimetrą architektūrinėmis priemonėmis. Be to, pastebėta, kad fasadų architektūrinė raiška (ypač iš kiemo pusės) yra monotoniška ir formali, trūksta architektūros išraiškos savitumo, įvairiapusiškumo, nėra stipraus ryšio su kiemeliu.

Taryba pastebėjo, kad projekte ne iki galo išspręsta transporto dalis (privažiavimo klausimas), nes sprendiniai, kai privažiavimas yra tik po žeme, neišsprendžia visų logistikos atvejų (aptarnavimo ir specialiaisiais atvejais). Patariama transporto sprendinius peržiūrėti ir organizuoti taip, kad transportu būtų galima naudotis ir kasdieniniais bei specialiaisiais atvejais.

Taryba taip pat atkreipė dėmesį į tai, kad urbanistinė analizė turėjo būti atlikta iki surengiant konkursą.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Daugiabučių gyvenamųjų namų sklypuose un. nr. 4400-0965-1801 IR 4400-0965-2142, K. Jelskio g. 5, 7, Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadas:


1. Projektas atitinka didžiąją dalį architektūros kokybės reikalavimų, sprendiniai neprieštaruja Vilniaus miesto Bendrajam planui, tačiau Taryba rekomenduoja projektą pakoreguoti pagal išsakytas pastabas.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

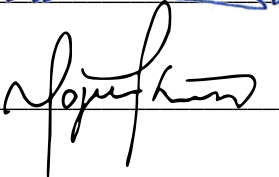
1. Išspręsti transporto dalies klausimus.
2. Retinti ir skaidyti perimetru formuojamas sklypo dalis, ieškoti įvairesnės fasadų architektūrinės išraiškos ir savitumo.

Posėdžio pirmininkas



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis