

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

2023 m. lapkričio 29 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Tomas Lapė, Edgaras Neniškis, Julius Šeibokas, Linas Naujokaitis, Giedrė Filipavičienė, Tumas Mazūras, Rolandas Liola, Algirdas Umbrasas, Vitas Karčiauskas, Dalia Dijokienė.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: Statytojo atstovas Mindaugas Stepanas ir Martynas Marozas.

Prašymo pateikėjai: UAB „Dirbantis kapitalas“ atstovas, Mindaugas Stepanas.

Posėdis vyko 2023 m. lapkričio 29 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 „2023-11-29 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:51:33).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. lapkričio 29 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Mindaugo Stepano prašymą dėl Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr. 0101/0032:990).

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Detaliojo plano aiškinamasis raštas, urbanistinis pagrindimas, sprendinių brėžinys.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Statytojo atstovas Mindaugas Stepanas ir Martynas Marozas. Recenziją perskaitė prof. Algis Vyšniūnas. 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: TERITORIJOS ŠALIA LVOVO G. 38 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE KONSTITUCIJOS PR. 11 (KADASTRO NR. 0101/0032:990) PROJEKTAS.

ŽEMĖS SKLYPO UNIKALUS NR.: 0101/0032:990.

STATINIO ADRESAS: LVOVO G. 38, KONSTITUCIJOS PR. 11, VILNIUJE.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „DIRBANTIS KAPITALAS“.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „PROJEKTAVIMO SPRENDINIAI“.

PROJEKTO VADOVAS (PV): MINDAUGAS STEPANAS.

[illegible]

- Pristatomas Detaliojo plano teritorijos šalia Lvovo g. 38 koregavimas. Tikslas – nekeičiant žemės sklypo Konstitucijos g. 11 pagrindinės naudojimo paskirties ir teritorijos naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

- o Detaliojo plano sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas nereikalingas. Projektuotojai pradėjo planavimo procedūras ir pateikė projektą derinti Vilniaus miesto savivaldybės vyr. architektui (tačiau tuo metu keitėsi pareigas atliekantys asmenys). Administracija nusprendė, kad dėl teritorijos svarbos miestui (teritorija patenka į miestui urbanistiškai svarbią „architektūrinės kalvos“ aukštybinio komplekso formavimo teritoriją, projektuojamas turis darys įtaką esamam/formuojamam užstatymo siluetui ir teritorijos urbanistiniam integralumui, bus didinamas užstatymo intensyvumas), detaliojo plano sprendiniai turėtų būti vertinami Vilniaus regioninės architektūros taryboje.

- o Keičiami galiojančio detaliojo plano (galioja nuo 2006 m.) sprendiniai. Galiojančiame plane maksimalus užstatymo intensyvumas – 4, aukštų sk. – 7, tankumas – 80%. Teritorijoje Formuojamos trys pagrindinės reglamentinės zonos.

- o Atlikta urbanistinė analizė, įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, aukštingumas, viešųjų – privačių erdvių išsidėstymas. Teritorija patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės teritoriją, Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną.

- Vadovaujamosi Bendrojo plano sprendiniais. Funkcinė zonos pavadinimas – pagrindinė centro zona. Vyraujantis aukštų skaičius – 7, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 115 m. Didžiausias leistinas sklypo intensyvumas – 5, tankis – 80%. Užstatymo tipas – aukštybinis užstatymas, perimetrinis reguliarus, perimetrinis nepilnai uždaras/uždaras. Užstatymo intensyvumas ir tankis gali būti didinamas

ne daugiau kaip du kartus, jei tai pagrįsta kompoziciniais motyvais ir leidžia inžinerinės infrastruktūros pajėgumai.

- o Detalusis planas planuojamame sklype numato tris reglamentines zonas. Viena iš zonų numato didžiausią aukštingumą (115 m.), 33 a., kita zona – 60 m., 17 a., dar kita – 23 m., 7 a. Parametrai pasirinkti vadovaujantis urbanistine analize.

- o Pristatomi keturiolika skirtingų svarstytų tūrinių sprendimų variantai. Išvados – vieno tūrio kompozicija nėra tinkama šiai vietai, tūrius būtina skaidyti arba projektuoti atskirus; būtina išlaikyti pagarbų santykį su gretimais pastatais, kur reikia atsitraukti, kitur tūrius praslinkti ir taip atverti vaizdus tiek iš pastatų, tiek į pastatus; rekomenduojama atsitraukti nuo Lvovo g. 38 tarpe tarp pastatų įrengiant viešąsias erdves; tūris ties Gegužės 3-iosios gatve turėtų būti žemesnis; stilobato aukštį derinti su PC Europa aukščiu.

- o Detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Keičiama užstatymo zona; pastato tūris neturėtų būti didesnis nei 100 m. aukščio. Akcentuojanti viršūnė galėtų iškilti iki 115 m. aukščio nuo žemės sklypo paviršiaus lygio. Maksimalus Bendrajame plane numatomas užstatymo intensyvumas yra 5, tačiau planuojamoje teritorijoje BP numatoma galimybė šį rodiklį didinti dvigubai atlikus urbanistinę miestovaizdžio analizę. Analizės rezultatai parodo, kad užstatymo intensyvumo reikšmė šiek tiek per didelė (gali būti didinamas iki 9).

- o Siūlant sprendinius atsižvelgiama į aplinkinį kontekstą (pristatoma kaip projektas respektuoja aplinkinius pastatus Lvovo g. 38, Konstitucijos pr. 9, Konstitucijos pr. 13, Lvovo g. 38A, Konstitucijos pr. 7A).

- o Aukštingumo pagrindimas. Aukštingumas nustatomas atsižvelgiant į urbanistinės kalvos principą (aukštingumas turi būti tarpinis tarp kairėje ir dešinėje esančių pastatų žvelgiant nuo Tauro kalno. Projektuojamas pastatas kontekstualiai atrodo ir žvelgiant iš vakarų pusės.

- o Tūriniai sprendiniai. Sprendiniai reaguoja į analizės išvadas. Pristatomi tūriniai sprendiniai iš įvairių vizualinių taškų.

- o Architektūrinės/urbanistinės kalvos kreivė yra dvimatė. Bendra rekomendacija, kad sklandžiau ją vystyti, naudoti ne monodimensinę projekciją, bet žiūrėti kaip kalva gali atrodyti iš įvairių pusių, įvairius ryšius matant ne iš vienos vietos, o įvairių perspektyvų.

Prof. Algio Vyšniūno recenzija:

- o Pristatomi anksčiau priimti dokumentai ir juose pateikiami argumentai, apsprendžiantys architektūrinės kalvos teritorijoje vystomų projektų sprendinius ir jų pasirinkimo metodiką. Pagrindinė tezė – būtina atlikti „architektūrinės kalvos“ erdvinio formavimo monitoringo etapą, įvertinant jau įvykusius konkursus ar patvirtintus projektus ir dar sykį peržiūrėti ar tikrai kalvos kreivės instrumentas suveikė, kokia yra dabartinė situacija ir ką reikia daryti ateityje?

- o Recenzento nuomone – teritorijoje atsirado objektų, kurie iš esmės keičia pirminę idėją, įvykus metodiniam lūžiui, užstatymo aukštingumo reglamentas virto aukštybinių pastatų zonomis ar konkrečiais taškais, taigi, šiuo metu nebėra aišku kas yra kalva, reikia peržiūrėti ar kalva veikia, ar reikalingas kitas modelis.

- o Pristatoma urbanistinių šešėlių schema. Recenzento nuomone, urbanizuota kraštovaizdžio kompoziciją ir jos metodiką reiktų pabandyti adaptuoti tolimesnėje diskusijoje ar pagal panašius parametrus verifikuoti kai kuriuos pastatų ar detalių planų teiginius.

- o Projektuotojų atlikta urbanistinės analizės išvados yra tinkamos. Pasirinkti sprendiniai neprieštarauja teisės aktams ir atitinka teritorijų planavimo dokumentus. Visgi, svarbiausia, reikia savivaldybės lygmenyje atlikti „architektūrinės kalvos“ esamos situacijos monitoringą ir atsakyti į klausimą, ar ir kokia kalvos plėtra įmanoma ateityje.

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

- Klausima, kodėl projektuotojai vadovaujasi pasenusio Bendrojo plano (toliau – BP) „architektūrinės kalvos“ kreive? Naujajame BP (patvirtinti 2021 m.) šioje vietoje esanti aukštybinių pastatų zona aukščio reglamentais yra formuojama laiptuotai. Atsakoma, kad nesivadovauja, projektuotojai piešia savo kreivę, kalvos kreivė pateikta kaip iliustracija.
- Taryba klausė, ar projektuotojai kaip nors vertino Detaliojo plano (toliau - DP) sprendinių santykį su Senamiesčiu (teritorija pakliūna į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį)? Atsakoma, kad jų planas nustato reglamentus, grindžiama tūrinė išraiška, kurios aukštingumą leidžia paveldosauginė BP dalis. Šioje studijoje, architektūrinių detalių projektuotojai nevertino. Patikslinama, ar santykis su Senamiesčiu svarstomas nebuvo, nes pasikliaunama BP leidimu projektuoti tokio aukščio pastatą? Atsakoma, kad taip, BP leidžiama, projektuotojai vadovaujasi planu.
- Pastebima, kad svarbus ne tik aukštis, bet ir pozicija, pateikti vaizdai iš apžvalgos taškų, bet jie nekomentuojami. Klausima kokią įtaką DP darys Senamiesčiui? Projektuotojai teigia, kad vertintas artimiausias kontekstas, Senamiestis nevertintas. Projektuotojai pilnai į klausimą neatsakė.
- Prašoma detalizuoti, kas lėmė konkrečius DP sprendinius? Atsakoma, kad lėmė kompoziciniai veiksniai, reglamentai (aukštingumas, tankumas). Pasitikslinama, ar projektuotojai yra įsitikinę, kad modelis optimalus ir atitinka gero architektūrinio konkurso rezultatą? Atsakoma, kad viskas pagrįsta kompoziciniais elementais (gretimybės įvertintos, funkciniai ryšiai kontekste).
- Tarybos narys klausė, kodėl didinamas intensyvumas? Atsakoma, kad tai yra logiškas BP sprendinys, nes tai yra urbanistinis branduolys, išgauti pastato kompozicija su mažu intensyvumu būtų sudėtinga. Tokioje aplinkoje intensyvumas turi būti didelis – jis ne kenkia, o padeda.
- Klausima, ar projektuotojai nebandė alternatyvių variantų su mažesniu užstatymo intensyvumu (pvz.: 6-7)? Atsakoma, kad bandyta. Šiuo projektu siekta nubrėžti conceptualius DP sprendinius, o ne konkrečius architektūrinius sprendinius. Projektuotojų nuomone, tai spręsis kitame etape.
- Taryba teiravosi dėl insoliacijos. Pastebėta, kad 100 m. aukščio pastatas darys įtaką didesnei teritorijai, kodėl vertintos tik gretimybės? Atsakoma, kad čia tik DP sprendiniai, kai bus projektuojamas konkretus pastatas ir autoriai siūlys sprendinius, jie privalės atsižvelgti į galiojančius teisinius reglamentus. Projektuotojai ruošė principinį tūrio variantą, kuris yra galimas.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai yra galimi ir nenusižengia teritorijų planavimo dokumentams. Visgi, trijų reglamentinių aukštingumo zonų nustatymas nėra pakankamai motyvuotas ir apriboja galimus sprendinius (pagal dabartinį DP sprendinį, aukščiausias tūris gali atsirasti tik ten, kur numatytas). Tarybos nuomone, reiktų ieškoti lankstesnių sprendinių ir leisti ieškoti tūrio vietos visame plote, užduodant parametrus, bet neapribojant tūrių interpretacijos laisvės. Aukštybinio pastato vieta sklype galėtų būti nustatyta organizuojant architektūrinį konkursą, pagal kurio rezultatus būtų sudaromas Detalusis planas, apspręsiantis, kur gali atsirasti aukštybinės dalys. Taip pat pastebėta, kad projektuojant aukštybinį tūrį prie gatvės išklotinės, jis gali konkuruoti ir stelbti kitus pastatus. Kitas tarybos narys pastebėjo, kad pastato vieta yra teritorijos branduolyje, taigi tūris gali turėti ryškesnį architektūrinį akcentą.

Be to, taryba pasigedo vertingų Senamiesčio panoramų kokybinės analizės. Turi būti įvardinti vertingi Senamiesčio atributai ir konkretus santykis su jais. Siūloma atidžiau paanalizuoti tūrio poveikį Senamiesčio panoramoms (pagrįsti ar tūris neturės neigiamos įtakos Vilniaus senamiesčiui). Taip pat, pastebėta, kad pateikiant vaizdus iš apžvalgos taškų, neužtenka juos tik parodyti, reikia, kad projektuojamo tūrio pasekmės vizualiniams kanalams būtų įvertintos metodiškai. Fakto konstatavimas, tai dar nėra kokybinis vertinimas. Galiausiai, nors pastato aukštingumo poreikis pagrįstas, taryba rekomenduoja detaliau panagrinėti žemesnio užstatymo alternatyvas. Turėtų būti taikomas

urbanistinės plėtros alternatyvų metodas. DP sprendinių pasekmių vertinimas nėra urbanistinis pagrindimas.

Taip pat pastebima, kad Vilniaus miesto savivaldybė turėtų nustatyti ir patikslinti užstatymo principus, kuriais projektuotojai turėtų vadovautis projektuodami aukštybinės zonos teritorijoje. Tarybos nuomone, turėtų būti sprendžiama ne vieno sklypo, o visos teritorijos vizija. Reiktų peržiūrėti ir iš naujo įvardinti teritorijai galiojančius principus (nuspręsti ar liekama prie „architektūrinės kalvos“, „skraistės“, ar ieškoma naujos koncepcijos). Tai geriausia pasiekti užsakant studiją/tiriamąjį darbą, pagal kurį būtų paruošta bendrinė metodika visai „architektūrinės kalvos“ teritorijai.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro nr. 0101/0032:990), Vilniuje, projektą, teikia išvadas:

1. Nors Detaliojo plano koregavimo sprendiniai yra galimi ir nenusižengia teritorijų planavimo dokumentams, tačiau, kol nėra peržiūrėti ir atnaujinti „architektūrinės kalvos“ užstatymo formavimo principai, trūksta objektyvių duomenų, tam, kad būtų profesionaliai įvertintas sprendinių atitikimas architektūros kokybės reikalavimams.
2. Kadangi nebuvo taikomas urbanistinės plėtros alternatyvų metodas, o tik modeliuojami aukštybinio tūrio variantai, tai detalioju planu formuojamos reglamentinės užstatymo zonos nėra pakankamai pagrįstos ir pernelyg apriboja tūrių interpretacijos galimybes.
3. Projektuotojai nepateikė vertingų Vilniaus miesto senamiesčio panoramų kokybinės analizės ir nepagrindė Detaliojo plano sprendinių įtakos vertingiems Senamiesčio atributams ir konkretaus santykio su jais.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

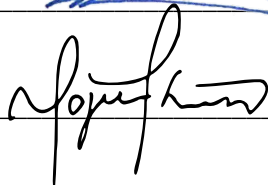
1. Vilniaus miesto savivaldybė turėtų atlikti „architektūrinės kalvos“ esamos situacijos monitoringą ir iš naujo nustatyti teritorijai galiojančius vystymo principus. Tam pasiekti rekomenduojama užsakyti studiją/tiriamąjį darbą, pagal kurį būtų paruošta bendrinė metodika visai „architektūrinės kalvos“ teritorijai.
2. Atsisakyti Detaliajame plane apibrėžtų reglamentinių aukštingumo zonų ir nurodyti tik galimą maksimalų aukštį ir intensyvumą (pagal galiojantį Vilniaus miesto BP).

Posėdžio pirmininkas



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis