

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

2024 m. kovo 13 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Algimantas Pliučas, Linas Naujokaitis, Artūras Blotnys, Vaidotas Kuliešius, Tumas Mazūras, Kęstutis Kisielius, Rolandas Liola, Rūta Leitanaitė, Aurimas Syrusas, Algirdas Umbrasas, Dalia Dijokienė.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Tumas Mazūras (2 projektas).

Prašymo pateikėjai: Edita Kavaliauskienė, Asociacijos „Antakalniečių bendruomenė“ pirmininkė.

Posėdis vyko 2024 m. kovo 13 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 „2024-03-13 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:31:38).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. kovo 13 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Editos Kavaliauskienės prašymą dėl Prekybos paskirties pastato Antakalnio g. 71, Vilniuje, projektinius pasiūlymų (toliau – Projektas):

„Vadovaudamiesi Architektūros įstatymo 18 str. 5 dalies 2) punktu - suinteresuotų asmenų prašymu ar savo iniciatyva teikia išvadas ir pasiūlymus dėl teritorijų planavimo dokumentų, projektinių pasiūlymų, architektūrinių ir urbanistinių idėjų sprendinių, statinių projektų sprendinių atitikties architektūros kokybės reikalavimams ir kitais architektūros kokybės klausimais ir 18 str. 14 dalimi - Valstybės biudžeto lėšas Lietuvos Respublikos architektų rūmai naudoja regioninių architektūros tarybų posėdžiams organizuoti, techniniam aptarnavimui ir šių tarybų narių darbui apmokėti, kai valstybės biudžeto lėšomis regioninių architektūros tarybų išvados ir (ar) rekomendacijos teikiamos valstybės ir (ar) savivaldybių institucijoms, nevyriausybinėms organizacijoms ar kitų viešųjų juridinių asmenų, suinteresuotų dėl savivaldybės teritorijoje vystomų objektų, prašymu ar regioninių architektūros tarybų iniciatyva (kai šios iniciatyvos yra būtinos siekiant tenkinti viešąjį interesą, pateikiant motyvuotą paaiškinimą), prašome įvertinti prekybos paskirties pastato Antakalnio g. 71, Vilniuje, projektinių pasiūlymų atitikimą Architektūros įstatymo 11 str. numatytiems architektūrinės kokybės kriterijams (urbanistinis integralumas; atitiktis darnaus vystymosi principui; statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas); estetika).

Bendruomenės nuomone, šioje, jautrioje centrinėje Antakalnio rajono dalyje, bandoma įsprausti pramoninės architektūros požymių ir stilistikos objektą, akivaizdžiai netinkantį savo tūriu ir architektūriniu sprendimu, disonuojantį su aplinka.

Dalyvome šio objekto svarstyme 2022-12-23, teikėme pastabas, tačiau į jas nebuvo atsižvelgta. Neseniai sužinojome, kad 2023-09-27 PP savivaldybė pritarė.”

Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Projekto dalies vadovas Saulius Pamerneckis. Pasisakė, klausimus uždavė svečias, bendruomenės atstovas Gintautas Tiškus, 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: PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO, ANTAKALNIO G. 71, VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS.

PROJEKTO NUMERIS: CP.22/01.

PROJEKTO ETAPAS: PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI.

STATINIO ADRESAS: ANTAKALNIO G. 71, VILNIUJE.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „BALTISCHES HAUS“, BOKŠTO G. 6, VILNIUS.

GEN. PROJEKTUOTOJAS: UAB „CITY PROJECTS“.

PROJEKTO DALIES PROJEKTUOTOJAS: UAB „SP ARCHITEKTŲ GRUPĖ“

PROJEKTUOTOJAS: „UAB APLAN“, C. F. MOLLER ARCHITECTS.

PROJEKTO VADOVAS (PV): TOMAS SAVUKYNAS.

PROJEKTO DALIES VADOVAS: SAULIUS PAMERNECKIS.

STATINIŲ PASKIRTIS: PREKYBOS.

STATYBOS RŪŠIS: NAUJA STATYBA.

KATEGORIJA: YPATINGASIS.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

CP.22/01	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO, ANTAKALNIO G. 71, VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS
BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I SKYRIUS SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	5563	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas		0,7	
3. Sklypo užstatymo tankis	%	51	
II SKYRIUS PASTATAS			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	m ²	1011,21	Prekybos salės plotas
2. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	4,566.14	3844.39m ² be požeminės stovėjimo aikštelės
3. Pastato naudingasis plotas.*	m ²	-	
4. Pastato tūris.*	m ³	26500	
5. Aukštų skaičius.*	vnt.	2	
6. Pastato aukštis.*	m	11,50	Abs. alt. 116,12
7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	0	
7.1. 1 kambario	vnt.	0	
7.2. 2 ir daugiau kambarių	vnt.	0	
8. Energinio naudingumo klasė		A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
11. Kiti papildomi pastato rodikliai			

* 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 neesminių nukrypimų [5.39].

Projektuotojų atstovo, architekto Sauliaus Pamerneckio pristatymas:

- Pristatoma esama projekto stadija. Projektas yra techninio projekto lygmenyje. Sprendiniai buvo suderinti Vilniaus miesto savivaldybėje, Projektiniai pasiūlymai 2023 m. pristatyti visuomenei. Prašymas įvertinti ekspertų taryboje pateiktas Antakalnio bendruomenės prašymu.
- Projektuojamas pastatas yra Antakalnyje ir bus statomas buv. visuomeninio centro pavadinimu „Eglutė“ vietoje. Dabartinė pastato būklė prasta, jis apstatytas įvairiais priestatais, už pastato esanti teritorija yra neįveiklinta ir prastos būklės.
- Paruoštas Detalusis planas. Jame numatyta komercinės paskirties funkcija (rodikliai: užstatymo intensyvumas – 1.2, tankis – 65, aukštingumas – 14 m.). Prie plano prijungtas ir kitas sklypas (jame stovi gyv. namas), kuris bus vystomas bendroje projekto apimtyje.
- Prijungtas DP ir kitas sklypas. 1996 rekonstruotas gyv. Namas. Vystomas projektas kartu.
- Pristatoma urbanistinė analizė. Nauja statyba vykdoma esamo pastato kontūre. Projektavimo pradžioje buvo svarstyta rekonstruoti esamą pastatą, bet nuspręsta pasirinkti naują statybą. Rengiant sprendinius analizuota Antakalnio užstatymo struktūra, taip pat, nagrinėta užstatymo linija Antakalnio g. Pastebėta, kad gatvei būdingas pulsuojančias charakteris, pastatai priartėja ir tolsta nuo gatvės. Projektuojant pastatą nuspręsta išlaikyti esamą užstatymo liniją ties Antakalnio g.; Švyturio g. linija išlaikoma pagal individualius gyv. namus. Planuojama išnaudoti naujo pastato stogą, ten įrengti Antakalnio gyventojams prieinamas viešas erdves, kurios papildytų jau egzistuojančią viešųjų erdvių sistemą (parką, sporto aikšteles, esančias už projektuojamo pastato).
- Projektuojama požeminė parkavimo aikštelė, kurios įvažiavimas numatomas iš Švyturio g.; techninis / ūkinis įvažiavimas numatomas iš Širvio g. Su savivaldybe derinamas ir alternatyvus planas, kai įvažiavimas į parkingą numatomas iš Antakalnio g., o išvažiavimas – per Švyturio g.
- Pristatomi pastato planai. Pirmame aukšte palei Antakalnio g. numatomos patalpos nuomai. Pačiame centre veiks parduotuvė “Iki”. Antrame aukšte projektuojamos viešos žalios erdvės, didžiulė terasa, kur galės atsirasti kavinių staliukai.
- Fasadų apdaila formuojama iš metalo kasečių. Fasado koloritas įkvėptas Antakalnio miškų atspalvių.

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

- Pasisako Antakalnio bendruomenės atstovas Gintautas Tiškus. Bendruomenės nuomone, naujai projektuojamo pastato architektūrinė išraiška nėra tinkama pasirinktai vietai. Pastato tūris yra per didelis, stilistika primena pramoninę architektūrą, bendruomenės netenkina fasado spalvinė išraiška bei kampinis tūrio sprendinys, kuris stokoja kampui, kaip svarbiai kompozicinei ašiai, būdingos išraiškos. Bendruomenės atstovo nuomone, naujai projektuojamas pastatas nepagerins, o pablogins esamą situaciją.
- Taryba klausė kaip bus organizuojama ant stogo esanti vieša erdvė, ar yra detalizuoti sprendiniai? Atsakoma, kad terasoje bus maitinimo įstaigos su kavinėmis ir lauko terasomis, kitur – žalia zona. Konkretaus pasiūlymo nėra paruošta, bet numanoma, jog bus projektuojama poilsio zona su atsisėdimo elementais, aktyvios veiklos vystyti neplanuojama.
- Teirautasi, kuo motyvuotas parkavimo vietų skaičius? Atsakoma, kad vietos paskaičiuotos pagal reglamentus, vykdoma užsakovo programa. Iš pradžių užsakovas norėjo virš komercinio pastato projektuoti penkių aukštų daugiabutį, bet po diskusijų nuspręsta nestatyti aukštybinio pastato. Projektuotojo nuomone, tai yra didelis laimėjimas.
- Tarybos narys klausė, kodėl svarstomas įvažiavimo iš Antakalnio g. variantas? Toks sprendinys kelia grūsties riziką. Atsakoma, kad toks įvažiavimas atsirastų miesto žemėje ir dar nėra patvirtintas. Tikėtina, kad įvažiavimas bus tik iš Švyturio g. Klausžiama, ar yra iš Švyturio g. šviesoforas? Atsako, kad yra.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitikimą Architektūros įstatymo 11 str. numatytiems architektūrinės kokybės kriterijams (urbanistinis integralumas; atitiktis darnaus vystymosi principui; statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas); estetika).

Tarybos narių nuomone, projektuojamas pastatas iš esmės pagerina urbanistinę situaciją vystomame sklype ir platesniame kontekste. Chaotiškai užstatytas ir prastai funkcionuojantis sklypas ir jame esantis pastatų bei priestatų kompleksas projektu sujungiamas į vientisą prekybinį ansamblį. Pastebima, kad projektu nekeičiama nei kompozicinė, nei funkcinė esamo pastato sąranga – projektuojamas pastatas atkartoja dabar sklype stovinčio komplekso tūrį bei išlaiko pirminę pastato paskirtį – prekybinį centrą. Pastebima, kad pastato estetika atitinka pastato funkciją, architektūrinė raiška yra geresnė nei esama situacija, kampinė pastato kompozicija yra tinkama (sprendiniai neprieštarauja urbanistinei struktūrai), o siūloma fasado spalvinė koncepcija yra argumentuota ir motyvuota, be to, spalvos atsiradimas pagyvina ganėtinai pilką Antakalnio g. charakterį.

Itin pozityviu pavyzdžiu Taryba laiko tai, kad pastatas papildomas viešąja funkcija – aplinkiniams gyventojams ir visai visuomenei skirta vieša, žalia zona. Kuriami papildomi erdviniai ryšiai per nugarinę pastato pusę papildo susiklosčiusią erdvių sistemą, gerina aplinkos socialinę ir kultūrinę situaciją bei dalinai atkuria nutrauktą Antakalnio g. ir šalia esančio parko ryšį.

Situacijos neblogina, o ją gerina ir projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kuri įsikomponuoja į reljefą ir nedaro įtakos aplinkai.

Pastebėtina, kad už projektuojamo pastato buvusi valstybinė žemė dabar priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, tad rekomenduojama savivaldybės lėšomis sutvarkyti tarp projektuojamo pastato ir gyvenamųjų namų esančią žaliąją zoną ir viešą infrastruktūrą, o ir kitų gretimai esančių gyv. namų kiemų aplinkas.

Taryba pastebi, kad praktika siųsti projektus ekspertiniam vertinimui tokioje vėlyvoje projekto stadijoje (patvirtintas Detalusis planas, įvykęs Projektinių pasiūlymų viešinimas, pritarta Projektiniams pasiūlymams, ruošiamas techninis projektas) nėra tinkama.

Galiausiai, tarybos narys pastebėjo, kad projektuotojai medžiagoje aiškiai nenurodė architektūros kūrinio (statinio projektinių pasiūlymų architektūrinių sprendinių) autorių, kaip to reikalauja STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Prekybos paskirties pastato Antakalnio g. 71, Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadą:

1. Projektas atitinka architektūros kokybės reikalavimus, yra urbanistiškai integralus. Pastato estetika atitinka pastato funkciją, architektūrinė raiška yra geresnė nei esama situacija, be to, chaotiškai užstatytas sklypas projekto metu apjungiamas į ansamblį, kuris papildomas naujomis, reikalingomis funkcijomis bei kuria papildomus erdvinius ryšius.
2. Kampinė pastato kompozicija, kuriai buvo išsakytos bendruomenės pastabos, yra tinkama (sprendiniai neprieštarauja urbanistinei struktūrai), o siūloma fasado spalvinė koncepcija yra argumentuota ir motyvuota; spalvos atsiradimas pagyvina ganėtinai pilką Antakalnio g. charakterį.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

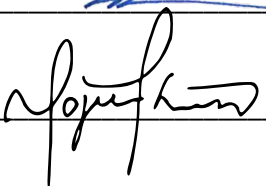
1. Už projektuojamo pastato buvusi valstybinė žemė dabar priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, tad rekomenduojama savivaldybės lėšomis sutvarkyti tarp projektuojamo pastato ir gyvenamųjų namų esančią žaliąją zoną ir viešą infrastruktūrą, o ir kitų gretimai esančių gyv. namų kiemų aplinkas.
2. Rekomenduojama nesiųsti projektų ekspertiniam vertinimui tokioje vėlyvoje projekto stadijoje (patvirtintas Detalusis planas, įvykęs Projektinių pasiūlymų viešinimas, pritarta Projektiniams pasiūlymams, ruošiamas techninis projektas).
3. Pateiktoje medžiagoje aiškiai nurodyti architektūros kūrinio (statinio projektinių pasiūlymų architektūrinių sprendinių) autorių, kaip to reikalauja STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“.

Posėdžio pirmininkas



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis