

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

2024 m. kovo 26 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Edgaras Neniškis, Vaidotas Kuliešius, Gintaras Čaikauskas, Tomas Lapė, Sigitas Sparnaitis, Vitas Karčiauskas, Julius Šeibokas, Tumas Mazūras, Dalia Dijokienė. Šiaulių regioninės architektūros tarybos narys, dalyvavęs priimant sprendimą: Laimonas Bogušas. Kauno regioninės architektūros tarybos narys, dalyvavęs priimant sprendimą: Žilvinas Paškūnas.

Prašymo pateikėjai: Vilniaus miesto savivaldybė, vyriausioji miesto architektė Laura Kairienė.

Posėdis vyko 2024 m. kovo 26 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 „2024-02-07 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:53:49).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. kovo 26 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Vilniaus vyr. miesto architektės Lauros Kairienės prašymą dėl Prekybos paskirties pastato (didmeninės prekybos parduotuvės), Rokantiškių g. 3B Vilniuje, statybos projekto (toliau – Projektas):

„Prašome įvertinti ar Projektiniais pasiūlymais suprojektuota statinio architektūra:

1. Atitinka statinio paskirtį;
2. Ar statinys dera prie kraštovaizdžio;
3. Ar architektūriniai sprendiniai sudaro darnią, bendrą visumą;
4. Ar statiniai atitinka universalaus dizaino reikalavimus.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projektuotojas, architektas Rokas Mazuronis. 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: Prekybos paskirties pastato (didmeninės prekybos parduotuvės), Rokantiškių g. 3B Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Rokantiškių g. 3B Vilniuje.

PROJEKTUOTOJAS: UAB "Architektų gildija".

PROJEKTO VADOVAS (PV): Rokas Mazuronis.

STATINIO PASKIRTIS: Prekybos.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI: Medžiagoje bendrųjų rodiklių lentelė nepateikta.

Projekto autoriaus, architekto Roko Mazuronio pristatymas:

- Pristatoma pagrindinė projekto informacija. Pagal Bendrąjį planą nurodomi užstatymo intensyvumo rodikliai (užstatymo intensyvumas ir tankumas – 0.4, aukštis – iki 12 m.; didžiausias vieno mažmeninio prekybos objekto plotas – 500 kv. m.).
- Pristatomas aplinkinis kontekstas. Šiauriau vystomo sklypo yra didžiulis DP masyvas, kuriame numatyti užstatymo rodikliai (užstatymo intensyvumas ir tankumas – 0.8 ir daugiau). Projektuojamas pastatas patenka į zoną, kuriai rodikliai nustatyti nebuvo. Visgi, pastato užstatymo rodikliai pasirenkami mažesni nei galima pagal Bendrąjį planą (0.36) ir yra orientuojami pagal aplinkinius pastatus.
- Nors Vilniaus miesto savivaldybė apeliuoja į projektinių pasiūlymų viešinimo metu gautas visuomenės narių pastabas, projektuotojo nuomone, pastabų autoriai yra šališki, susiję su nekilnojamo turto brokeriais, turinčiais interesų gretimuose sklypuose, taigi, kyla abejonių ar pastabos pagrįstos.
- Projektuotojas teigia, kad į Vilniaus miesto savivaldybės prašymus ir pastabas buvo atsižvelgta. Anksčiau išsakyta pastaba, kad tūris turėtų būti išskaidytas į mažesnius korpusus. Numatytas tūrio plokštumų skaidymas, priartinęs pastato architektūrą prie smulkesnio mastelio. Taip pat, pateikti alternatyvūs sklypo užstatymo variantai. Pastebima, kad tūris anksčiau buvo agresyvesnis, dabar sprendinys labiau pritaikytas aplinkiniam kontekstui. Teigiama, kad dabartinis sprendinys buvo priimtinas buvusiam vyr. miesto architektui, jei pastatas bus perorientuotas nuo šiaurinėje dalyje esančių gyv. namų, organizuojant plačia, 20 m. želdynų juostą. Toks sprendinys numatytas, be to, ten projektuojamas įvažiavimas sunkiasvorei technikai paslepiamas įtrauktoje pastato dalyje. Taip mažinamas galimas triukšmas.
- Projektas turi aiškią pėsčiųjų jungtį su Rokantiškių g., sklype prioretizuojamas pėstysis.
- Pastato poreikį išsakė ir gyventojai, norintys turėti mažmeninės prekybos pastatą. Numatyta, kad dalis patalpų būtų galima naudoti kaip mažmeninės, neviršijant numatytų 500 kv. m.
- Pastebima, kad savivaldybės manymu šioje vietoj didmeninės prekybos pastato būti negali, dėl ko projektas ir atsiųstas ekspertiniam vertinimui.

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

- Tarybos pirmininkė pranešė, kad prieš posėdį buvo gautas projekto autoriaus, architekto Roko Mazuronio raštas, kuriame prašoma, kad visi Vilniaus RAT nariai vykdančys komercinę veiklą Vilniuje nusišalintų nuo svarstymo, nes kyla interesų konfliktas kadangi prašymo pateikėja yra vyriausioji miesto architektė Laura Kairienė.
- Dėl prašymo kreiptasi į Lietuvos architektų rūmų teisininką, gautas išaiškinimas. Kadangi pareiškimas yra abstraktus, jame nėra nurodytas nei vienas architektūros įstatymo 18 straipsnio, 4 dalies punktas, RAT nuostatuose numatytos nusišalinimo priežastys, nėra jokių įrodymų, argumentų dėl konkrečių posėdyje dalyvaujančių RAT narių suinteresuotumo konkrečių nagrinėjamo objektu ir posėdyje dalyvaujantys nariai yra pasirašę nešališkumo deklaraciją kaip nurodoma RAT nuostatose, manoma, kad prašymas yra nepagrįstas. Bendru Vilniaus RAT tarybos narių nutarimu sutarta, kad klausimas bus vis tiek varstomas.
- Vilniaus miesto savivaldybės prašyme suformuluotas aiškus uždavinys – įvertinti, ar projektiniais pasiūlymais suprojektuota statinio architektūra atitinka paskirtį, ar statinys dera prie kraštovaizdžio, ar architektūriniai sprendiniai sudaro darnią visumą, ar statiniai atitinka universalaus dizaino reikalavimus.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino, ar projektiniais pasiūlymais suprojektuota statinio architektūra atitinka paskirtį, ar statinys dera prie kraštovaizdžio, ar architektūriniai sprendiniai sudaro darnią visumą, ar statiniai atitinka universalaus dizaino reikalavimus.

Tarybos nuomone, projektuojamas pastatas atitinka prekybos paskirties tipologiją ir tokio tipo architektūra yra galima, tačiau yra įžvelgiamos kitos problemos – projektu nesilaikoma projektinių pasiūlymų užduoties ir Bendrojo plano reikalavimų.

Nors užduotyje nurodoma, kad „vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. nr. T00086338) sprendiniais didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500 kv. m.“ bei išreiškiama rekomendacija „vertinti galimybes prekybos objektą skaidyti mažesniais atskirais tūriais, formuojant artimą vienbučių ir dvibučių pastatų morfotipo užstatymą su vidinių gatvelių, pėsčiųjų takų ir didesnių lauko erdvių (kiemų, nedidelių aikščių) struktūra“, projektuojamas vientisas, virš 2000 kv. m. plotą siekiantis tūris. Pastebima, kad projektuotojai išnaudoja „pilną“ teisinę zoną, kuri susidaro įvardijus, jog galiojantis 500 kv. m. ribojimas galioja mažmeninei prekybai, bet nieko nėra pasakoma apie didmeninę prekybą. Projektuojamas pastatas įvardijamas didmeninės prekybos paskirties pastatu ir projektuotojų teigiama, kad jo plotas neribojamas.

Vis dėl to, toks tūrio sprendinys savo masteliu drastiškai įsiterpia ir smarkiai disonuoja su aplinkiniu sodybinio užstatymu, nėra urbanistiškai integralus. Nei pateiktoje medžiagoje, nei pristatymo metu nebuvo argumentuotai pagrįstas sprendinys, kuriuo nesilaikoma išduotos užduoties sąlygų. Abejonių kelia ir sklypo plano struktūra: pastatas projektuojamas pačiame sklypo krašte, trimis fasadais prisispausdamas prie sklypo kraštų neatsižvelgia į šalia esantį sodybinį užstatymą. Tūrio masė nekuria santykio su sodybiniais namais. Taryba rekomenduoja tūrį suskaidyti į atskirus korpusus, kurių mastelis būtų artimas aplinkoje vyraujančiam užstatymo masteliui.

Pasigesta ir transporto analizės, transporto organizavimo schemų. Abejonių kelia ir pastatą aptarnauti turinčios sunkiasvorės technikos privažiavimo ir likusio parkingo funkcionavimo schema. Pastebėta, kad įvažiavimas į objektą gali neatitikti reglamentų. Taip pat, pastebėta, kad gyventojams nepatogumų kels ir sunkiasvorio transporto judėjimas per Staviškių g.

Nors projektas preliminariai atitinka universalaus dizaino reikalavimus, deramam įvertinimui, projekto atitiktį minėtam aspektui reikėtų vertinti vėlesniuose etapuose, kai bus detalizuota daugiau smulkių sprendinių.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Prekybos paskirties pastato (didmeninės prekybos parduotuvės), Rokantiškių g. 3B Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadą:

1. Nors projektuojamas pastatas atitinka prekybos paskirties tipologiją ir tokio tipo architektūra yra galima (architektūrinė pastato visuma savaime išspręsta tinkamai), projektu nesilaikoma projektinių pasiūlymų užduoties ir Bendrojo plano reikalavimų.
2. Nepateikta urbanistinio integralumo analizė, nepagrįsti tūrio sprendiniai.
3. Nepateikta transporto dalies analizė.
4. Projektas preliminariai atitinka universalaus dizaino reikalavimus, tačiau, deramam įvertinimui, projekto atitiktį minėtam aspektui reikėtų vertinti vėlesniuose etapuose, kai bus detalizuota daugiau smulkių sprendinių.

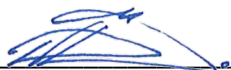
V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Rekomenduojama projektą rengti vadovaujantis išduota Vilniaus miesto savivaldybės administracijos projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi.
2. Rekomenduojama atlikti urbanistinę analizę ir tūrį suskaidyti į atskirus korpusus, kurių mastelis būtų artimas aplinkoje vyraujančiam užstatymo masteliui.

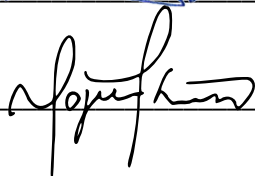
3. Parengti transporto srautų analizę ir suderinti transporto srautų sprendinius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Infrastruktūros skyriaus darbo grupėje.

Posėdžio pirmininkas



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis