

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

2024 m. balandžio 26 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Gintaras Čaikauskas, Julius Šeibokas, Vaidotas Kuliešius, Tumas Mazūras, Algirdas Umbrasas, Vitas Karčiauskas, Algimantas Pliučas, Dalia Dijokienė.

Prašymo pateikėjai: Donatas Černeckis, UAB „Archicom“.

Posėdis vyko 2024 m. balandžio 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 „2024-04-26 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:10:39).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. balandžio 26 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Donato Černeckio prašymą dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23 ir L. Rėzos al. 16, Vilniuje, statybos projekto projektiniai pasiūlymai (toliau – Projektas): „*Prašome išnagrinėti mokslo paskirties pastato (kolegijos) Labanoro g. 14, Vilniuje, projektinius pasiūlymus bei pateikti vertinimo išvadą.*“

Prie prašymo pateikti dokumentai:
1. Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektas Donatas Černeckis. 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 PAVADINIMAS: Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23 ir L. Rėzos al. 16, Vilniuje, statybos projekto projektiniai pasiūlymai.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Karaliaučiaus g. 23, L. Rėzos al. 16, Vilnius.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „NER1“.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Archicom“.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Donatas Černeckis (A 1398).

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

KATEGORIJA: Ypatingasis.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Pavadinimas	Matavimo vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKYRIUS. SKLYPAS			
SKYPAS NR. 1 (Karaliaučiaus g. 23, Vilnius; Kad. Nr. 0101/0167-2140)			
1. sklypo plotas	m ²	8 957	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	62	
3. sklypo užstatymo tankumas	%	22 (*10.7)	*sklypo dalyje, kuri patenka į gamtinio karkaso ribas
II. SKYRIUS. PASTATAI			
OBJKTAS NR. 1			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai)	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabutis) pastatas		
2. Pastato bendrasis plotas*	m ²	6 094.68	iš ju: - komercinės patalpos 425.93 - požeminis aukštai 2687.26
3. Pastato naudingasis plotas*	m ²	3 407.42	
4. Pastato tūris*	m ³	15 542	
4.1. Požeminės dalies tūris*	m ³	13 339	
5. Aukštų skaičius*	vnt.	4	+ požeminis aukštai
6. Pastato aukštis*	m	13.25* 13.05**	* nuo projektinės vidutinės žemės paviršiaus altitudės ** nuo esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės
7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš ju:	vnt.	55	
8. Energinio naudingumo klasė		A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	75	iš ju: - 4 žm. su negalia - 15 vt. elektromobiliams
12. Dviračių saugyklų skaičius	vnt.	8	
OBJKTAS NR. 2			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai)	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabutis) pastatas		
2. Pastato bendrasis plotas*	m ²	2 797.52	iš ju: - komercinės patalpos 257.95 - požeminis aukštai 638.41
3. Pastato naudingasis plotas*	m ²	2 159.11	
4. Pastato tūris*	m ³	10 090	
4.1. Požeminės dalies tūris*	m ³	3 213	
5. Aukštų skaičius*	vnt.	4	+ požeminis aukštai
6. Pastato aukštis*	m	13.30* 13.10**	* nuo projektinės vidutinės žemės paviršiaus altitudės ** nuo esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės
7. Butų skaičius, iš kurių:	vnt.	42	
8. Energinio naudingumo klasė		A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	20	iš ju: - 1 žm. su negalia - 5 vt. elektromobiliams
12. Dviračių saugyklų skaičius	vnt.	-	
III. SKYRIUS. KITI STATINIAI			
1. Apželdinta poilsio zona (Nr. 1.1)	-	-	
2. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.2)	m ²	12.55	
	vnt	10	
3. Atliekų saugojimo aikštelė (Nr. 1.3)	m ²	19.48	
4. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.4)	m ²	5.10	
	vnt	4	
5. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.5)	m ²	13.17	
	vnt	10	
6. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 1.6)	m ²	38.05	
7. Sporto aikštelė (Nr. 1.7)	m ²	19.43	
8. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 1.8)	m ²	48.09	
9. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.9)	m ²	5.11	
	vnt	4	
10. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 1.10)	m ²	33.36	
I. SKYRIUS. SKLYPAS			
SKYPAS NR. 2 (L. Rėzos at. 16, Vilnius; Kad. Nr. 0101/0167-1880)			
1. sklypo plotas	m ²	1 232	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	78	
3. sklypo užstatymo tankumas	%	30	
II. SKYRIUS. PASTATAS			
OBJKTAS NR. 3			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai)	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabutis) pastatas		
2. Pastato bendrasis plotas*	m ²	1 526.55	iš ju: - komercinės patalpos 29.65 - požeminis aukštai 570.00
3. Pastato naudingasis plotas*	m ²	956.55	
4. Pastato tūris*	m ³	4 608	
4.1. Požeminės dalies tūris*	m ³	3 175	
5. Aukštų skaičius*	vnt.	4	+ požeminis aukštai
6. Pastato aukštis*	m	13.15* 13.15**	* nuo projektinės vidutinės žemės paviršiaus altitudės ** nuo esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės
7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš ju:	vnt.	17	
8. Energinio naudingumo klasė		A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	75	iš ju: - 2 žm. su negalia - 3 vt. elektromobiliams

12. Dviračių saugyklų skaičius	vnt.	7	
III. SKYRIUS. KITI STATINIAI			
1. Atliekų saugojimo aikštelė (Nr. 2.1)	-	-	
2. Sporto aikštelė (Nr. 2.2)	m²	15.56	
3. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 2.3)	m²	16.50	
4. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 2.4)	m²	37.71	
5. *Poilsio zona bendro naudojimo terasoje (Nr. 2.5)	m²	26.47	*Žiūrėti pastato 4 aukšto planą
6. Atvira dviračių saugykla (Nr. 2.6)	m²	5.13	
	vnt	4	

Projektuotojų atstovo architekto Donato Černeckio pristatymas:

- Kreiptasi į Vilniaus regioninę architektūros taryba siekiant gauti įvertinimą dėl sprendinių atitikties architektūros kokybės reikalavimams, konkrečiai dėl aukštingumo. Bendrajame plane foninis aukštingumas – 3 aukštai, kai Detaliajame plane – 4. Projektuotojai laikosi Detaliajame plane numatytų rodiklių, bet Vilniaus miesto savivaldybė reikalauja laikytis Bendrojo plano rodiklių. Tarybos prašoma įvertinti, ar galimas toks projektuojamo pastato aukštingumas.
- Pristatomi projekto sprendiniai, situacija. Objektas vystomas Vilniaus miesto paribyje, Karaliaučiaus g. Nagrinėjamas objektas yra ketvirtoji didesnio projekto dalis / etapas. Pirmi trys etapai jau įgyvendami, vyksta statybos.
- Įrenginėjama palei vystomus objektus esanti Karaliaučiaus g. atkarpos infrastruktūra, projektu visuomenei pritaikoma šalia esanti parko teritorija.
- Pristatoma urbanistinė analizė, erdvinė aukštingumo schema. Pilaitės pr. vyrauja aukščiausi pastatai. Tolstant ir einant link miesto pakraščio aukštingumas mažėja. Kylant Karaliaučiaus g. į užstatymas smulkėja ir pereina į sodybinį užstatymą. Vienas iš Pilaitės rajono architektūrinių bruožų - tolygi ir kryptinga aukštingumo kaita.
- Pristatomos Karaliaučiaus g. ir L. Rėzos g. aukštingumo išklotinės, kurių sankryžoje ir formuojamas pastatas. Nagrinėjamas projektas atsiduria tarpinėje zonoje, tarp aukštesnių, 5 aukštų pastatų ir žemesnio užstatymo, kaip numato Detalusis planas, teritorijoje galioja 4 aukštų aukštingumas. Taigi, projektas integraliai įsiterpia į egzistuojantį ir perspektyvinį užstatymą teritorijoje.
- Pristatomi fasadų apdailos sprendiniai. Pateikiamos vizualizacijos.

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

- Taryba pastebi, kad Bendrojo plano rodikliai neturėtų būti taikomi šiai teritorijai, nes galioja Detalusis planas. Prašoma patikslinti, kokie aukštingumo rodikliai patvirtinti Detaliajame plane? Atsakoma, kad numatyta gyvenamoji daugiabučių statyba, 4 aukštai.
- Klausama, ar projektas atitinka galiojantį Detalųjį planą? Atsakoma, kad taip.
- Klausama, kodėl reikalaujama laikytis žemesnio lygmens dokumento, jeigu yra galiojantis Detalusis planas? Atsakoma, kad pagal teritorijų planavimo įstatymą 4 str. 5 dalį, žemės valdytojai privalo vadovautis žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, jeigu tokie yra parengti. Bendrajame plane numatyti 3-5 aukštai, bet foninis užstatymas – 3. Savivaldybės pateiktame sprendime nurodytas Bendro plano sprendinių vertinimas, kai foninis aukštingumas viršijamas, privalo būti rengiamas architektūrinis konkursas arba gaunama ekspertinės tarybos išvada.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams susijusiems su pastato aukštingumu (urbanistinis integralumas).

Nors prašyme nurodyta įvertinti, ar pateikti sprendiniai atitinka "Vilniaus miesto savivaldybės nustatytus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės reikalavimus", Taryba negali vertinti Vilniaus miesto savivaldybės reikalavimų, taigi pateikia projekto atitikties architektūros kokybės kriterijams, įvardintiems Architektūros įstatyme, vertinimą.

Projektuojamas pastatas atitinka patvirtintą Detalų planą ir jo nurodytus (aukštingumo) rodiklius. Tarybos nuomone, projektuojamas pastatas integraliai įsilieja į urbanistinę aplinką. Formuojamas foninį atitinkantis užstatymas, kurio tipas atitinka aplinkinėje teritorijoje dominuojantį pastatų charakterį. Projektu pratęsiamas ankstesniuose etapuose realizuotų projektų vientisumas ir raiška. Galiausiai, projektas yra anksčiau patvirtintų trijų etapų gyvenamųjų namų kvartalo dalis, taigi konkurso organizavimas būtų netikslus.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23 ir L. Rėzos al. 16, Vilniuje, statybos projekto projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

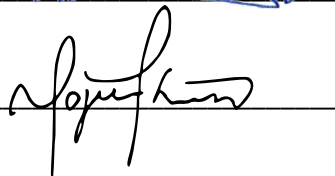
1. Projektuojami pastatai atitinka formalius reglamentus (patvirtintą Detalų planą ir jo nurodytus (aukštingumo) rodiklius).
2. Projektuojamas pastatas yra urbanistiškai integralus, aukštingumo sprendiniai pagrįsti, atitinka aplinkinėje teritorijoje dominuojantį užstatymo tipą, pratęsia ankstesniuose projektavimo ir statybos etapuose realizuotų projektų architektūrinę raišką ir idėjos vientisumą.

Posėdžio pirmininkas



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis