LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2024 m. rugpjūčio 21 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Edgaras Neniškis, Julius Šeibokas, Algimantas Pliučas, Linas Naujokaitis, Giedrė Filipavičienė, Vaidotas Kuliešius, Kęstutis Kisielius, Sigitas Sparnaitis, Marija Nemunienė, Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT), Linas Tuleikis (Panevėžio RAT).

Prašymo pateikėjai: UAB „Prime Location Property Fund“, atstovė Gytė Zalkauskaitė-Daščiorė.

Posėdis vyko 2024 m. rugpjūčio 21 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 „2024-08-21 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 04:21:29).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. rugpjūčio 21 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Gytės Zalkauskaitės-Daščiorės prašymą dėl Administracinės paskirties pastato, Geležinio Vilko g. 18A, Vilniaus m. sav., statybos projekto (toliau – Projektas):
„Prašome svarstyti projektinius pasiūlymus Vilniaus regioninės architektūros taryboje“

Prie prašymo pateikti dokumentai:
1. Įgaliojimas
2. Pastato koncepcija
3. Urbanistinė analizė

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektas Audrius Ambrasas. 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

<u>Projekte pateikti duomenys:</u>

PROJEKTO PAVADINIMAS: Naujos statybos administracinio pastato Geležinio Vilko g. 18A, Vilniuje, projektas.
PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.
STATINIO ADRESAS: Geležinio Vilko g. 18A, Vilnius.
STATYTOJAS : „UAB Prime Location Property Fund“.
PROJEKTO VADOVAS (PV): A. Ambrasas.
ARCHITEKTAI: A. Ambrasas, R. Ambrasienė.
STATINIO PASKIRTIS: Administracinė.
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

Projektuotojų atstovo architekto Audriaus Ambraso pristatymas:

- Pristatoma projekto situacija. Prieš du dešimtmečius vystomame sklype pastatytas aukštybinis pastatas. Dabar galiojantys Bendrojo plano rodikliai: aukštingumas 25 m., užstatymo intensyvumas – 3.5, užstatymo tankis – 80 proc. Sklypas nepatenka į aukštybinių pastatų zoną, bet patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį.
- Po daugiau nei 20 metų paaiškėjo, kad pastatas turi būti atnaujintas (nesandari fasadų apdailai, susidėvėjusios inžinerinės sistemos, kt.), savininkų netenkina esamas pastato plotas. Buvo svarstomos galimos alternatyvos, bet renovacija neatlieptų savininkų keliamų poreikių, papildomo tūrio prilipdymas sugadintų esamą išpildytą kompoziciją. Nuspręsta pastatą išardyti ir kurti žemaaukštį pastatą su vidine erdve ir požemine parkavimo aikštele.
- Žemesnis pastatas padėtų formuoti kvartalo perimetrą, sumažėtų Vilniaus miesto panoramos vizualinė tarša. Formuojamas švarus, taisyklingo trikampio formos pastatas su atriumu, dalinai eksploatuojamu stogu. Aiškią geometrinę formą pratęsia fasadų apdaila.
- Pristatomi vaizdai iš apžvalgos taškų, naujas pastatas gerina miesto panoramą.
- Įvažiavimas į požeminę parkavimo aikštelę numatytas iš fasado besiribojančio su „Teltonika“ pastatu.
- Pastato viduryje projektuojamas atriumas su atvirais laiptais, šonuose – administracinės patalpos. Eksploatuojamas terasinis stogas, jo viduryje – stoglangis.
- Fasado apdailai naudojamas stiklas (dalis – veidrodinis, dalis – pusiau peršviečiamas, taip atkartojamas pastato geometrinis dalinimas, pajvairinama fasadų raiška).
- Į ekspertinę tarybą projektas atkeliavo dėl didelės kvadratūros.

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

- Vilniaus Miglos gatvės gyventojų asociacijos pirmininkės Ievos Dzedulionienės komentaras: bendruomenė pastatui pastabų neturi, atkreipiamas dėmesys į želdynų trūkumą šiaurinėje Žvėryno dalyje. Prašoma šalia Geležinio Vilko g. esančiame savivaldybės sklype, kurį nori perimti vystytojai, įrengti viešą žalią erdvę su medžiais. Projektuojant pastatą ir tvarkant jo aplinką prašoma atsižvelgti į pėsčiųjų judėjimo teritorijoje takus ir kurti patrauklią pėstiesiems ir dviratininkams erdvę. Galiausiai, atkreipiamas dėmesys į fasado stiklų valymo technologijas. Prašoma numatyti reikiamą įrangą patogiam fasadų valymui.
- Tarybos narys pastebėjo, kad bendruomenės lūkestis turėti žalią erdvę pagrįstas. Klausiama, ar nėra minčių perimti savivaldybės sklypą ir konvertuoti neprižiūrimą parkavimo aikštelę į žalią erdvę? Atsakoma, kad mašinų parkavimo poreikį pilnai patenkina projektuojama požeminė aikštelė, tad dabartinė aikštelė nėra reikalinga. Yra interesas gerinti pastato prieigas, daryti jas žalesnes. Kol kas gautas neigiamas atsakymas iš savivaldybės, nes yra problemų su sklypu (nesuformuotas sklypas, jam galioja du, persidengiantys Detalieji planai, kuriuos dabar bandoma koreguoti).
- Klausta, kodėl pasirinkta pastatą nugriauti, o ne rekonstruoti? Kodėl nepernaudojamos medžiagos? Ar buvo svarstytos alternatyvos? Projektuotojas teigė, kad įvertinti visi variantai, bet nuspręsta likti prie pastato išardymo. Bandymas papildyti išbaigtą formą beveik garantuotai baigtųsi nesėkme, o esamas pastatas netenkina savininko poreikių. Dėl tvarumo nėra galimybės panaudoti esamo pastato detalių – nesandarūs fasadų elementai nebus tinkami ir naujame pastate, inžinerinė įranga pasenusi, pernaudojimo galimybė galioja tik pastato konstrukcijai (atskirti metalą, sumalti betoną). Svarbus argumentas yra esamo pastato poveikis miesto panoramai, kuri pagerės su naujuoju pastatu. Be to, rekonstrukcijos atveju nebus galimybes įrengti požeminę parkavimo aikštelę.
- Klausiama, ar naujame pastate numatyta priedanga? Atsakoma, kad numatyta bent 370 žmonių sauganti erdvė su dušais, vieta būtinai įrangai.
- Klausta, kodėl požeminė parkavimo aikštelė tik vieno aukšto? Atsakyta, kad dėl požeminių vandenų, be to, poreikį patenkina ir vieno aukšto parkavimo aikštelė.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Tarybos nuomone naujas projektas iš esmės gerina urbanistinę situaciją teritorijoje: žemesnis tūris kontekstualiau integruojasi į nuo pastato statybos laikų pasikeitusį urbanistinį kontekstą, baigia formuoti kvartalo perimetrą, gerina Vilniaus miesto panoramos apžvelgiamumą iš aktualių apžvalgos taškų.

Tarybos nariai pastebėjo, kad rampos tarp dviejų pastatų įrengimas nesukuria prielaidų socialiai patraukliai erdvei, tarpteritoriniams pėsčiųjų ryšiams. Gatvelė tarp Teltonikos ir projektuojamo pastatų yra puikus, perspektyvus pėsčiųjų traktas nuo „pedagoginio žiedo“ į kvartalo gilumą ir Teltonikos pastato pirmame aukšte jau veikia kavinaitė su lauko pasisėdėjimu – taiga pandusą į parkingą patariama organizuoti kitoje pastato pusėje, glaudžiant jį prie tranzitinės Geležinio vilko ir Saltoniškių g. jungties.

Tarybos narys suabejojo, ar pastatas atitinka tvarumo reikalavimą. Jo nuomone, XXI a. pastatai neturi būti griaunami, o siekiama juos rekonstruoti, kraštutiniu atveju – išardomi, jų konstrukcines dalis ar elementus panaudojant naujame projekte. Visgi, didžioji tarybos narių dalis pastebėjo, kad pasirinktas kelias yra mažiausia blogybė, kadangi esamo pastato energetinio efektyvumo lygis yra pakankamai žemas, išlaikymo kaštai – dideli, o medžiagų pernaudojimo galimybės – ribotos. Be to, itin svarus argumentas – naujas pastatas žymiai pagerina Vilniaus senamiesčio ir paties miesto perspektyvų ir panoramų apžvelgiamumą.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Administracinės paskirties pastato Geležinio Vilko g. 18A, Vilniaus m. sav. statybos projektą, teikia išvadas:

1. Naujas projektas iš esmės gerina urbanistinę situaciją teritorijoje: žemesnis tūris kontekstualiau integruojasi į nuo pastato statybos laikų pasikeitusį urbanistinį kontekstą, baigia formuoti kvartalo perimetrą, gerina Vilniaus senamiesčio ir paties miesto panoramų apžvelgiamumą iš aktualių apžvalgos taškų.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Nojus Kiznis