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 „313 ARCHITECTS“, Justinas Žalys.

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 Justino Žalio prašymą dėl Daugiabučių gyvenamojo namo, Kareivių g. 14, Vilniuje, statybos projekto (toliau – Projektas):

„Prašome artimiausiame Lietuvos architektų rūmų (toliau - LAR) Vilniaus regioninės architektūros tarybos posėdyje apsvarstyti klausimą dėl „Daugiabučių gyvenamųjų namų Kareivių g. 14, Vilniuje, statybos projekto“:

Šis prašymas teikiamas vadovaujantis aktualiu Vilniaus miesto savivaldybes tarybos 2022-03-09 sprendimu Nr. 1-355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybes teritorijoje projektuojamu objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“, punktais:

1.2. pastatus, viršijančius Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujantį užstatymo aukštį;

1.4. 10000 (dešimties tūkstančių) kv. m ir didesnio bendrojo ploto (išskyrus požeminius statinius ar požeminę pastato dalį, kuriuose žmonės negyvena ir nuolat nedirba) gyvenamosios ar jų priestatus;

Prašome išreikšti nuomonę dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų Kareivių g. 14, Vilniuje, statybos projekto, (stadija PP - projektiniai pasiūlymai) atitikimo Architektūros įstatyme įtvirtintiems architektūros kokybės kriterijams.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:
1. Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektai Justinas Žalys, Ernesta Skukauskienė. 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, Kareivių g. 14, Vilniuje Statybos projektas.
PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.
Sklypo kadastrinis Nr.: 0101/0018:44.
STATINIO ADRESAS: Kareivių g. 14, Vilnius.
STATYTOJAS : UAB „Sporto klubų investicijos“
PROJEKTUOTOJAS: UAB „313 ARCHITECTS“.
PROJEKTO VADOVAS (PV): J. Žalys.
PASTATO ARCHITEKTAI:E. Skukauskienė.
STATINIO PASKIRTIS: Administracinė.
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.
STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis
BENDRIEJI RODIKLIAI:

BENDRIEJI SKLYPO IR STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
I SKLYPAS		
Unikalus daikto nr.: 4400-0025-5670		
1. Bendras sklypo plotas	m^2	17479
1.2 Bendras sklypo užstatymo intensyvumas	%	1,13
1.3 Bendras sklypo užstatymo tankis	%	47,22
2. Sklypo dalis B (statytojo valdoma sklypo dalis)		
2.1 Sklypo dalies B plotas	m^2	10888,54
2.2 Sklypo dalies B užstatymo intensyvumas	%	1,49
2.3 Sklypo dalies B užstatymo tankis	%	54,92
2.4 Sklypo dalies B priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype	%	40
2.5 Automobilių stovėjimo vietų skaičius (požeminė aikštelė)	vnt.	265
2.5.1 Žmonių su negalia automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	10
2.5.2 A tipo automobilių stovėjimo vieta	vnt.	2
2.5.3 B tipo automobilių stovėjimo vieta	vnt.	8
2.5.4 Elektromobilių vietų skaičius	vnt.	55
II PASTATAI		
1. Gyvenamasis pastatas (Sklypo dalyje B)		
2. Pastato bendrasis plotas*	m^2	24080
3. Pastato naudingasis plotas*	m^2	11478
4. Pastato tūris*	m^3	75130
5. Aukštų skaičius*	vnt.	4-9
6. Pastato aukštis*	m	iki 35
7. Butų skaičius	vnt.	251
7.1. 1 kambario	vnt.	37
7.2. 2 ir daugiau kambarių	vnt.	214
8. Energinio naudingumo klasė		A++
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I

* 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 architektų Justino Žalio ir Ernestos Skukauskienės pristatymas:

- Pristatomas projekto kontekstas. Vystomas sklypas Kareivių g. 14, Žirmūnuose, šalia judrios gatvės. 2020 m. laimėtas uždaras konkursas projektuoti teritoriją šalia Žirmūnų ir Kareivių g. sankryžos. Atlikta Detaliojo plano korektūra.
- Pristatoma užstatymo studija. Projekto pradžioje paruošti eskizai, bet sprendiniai kėlė abejones vyr. miesto architektui. Vėliau pasiūlytas geresnis, naujas projekto variantas, geriau reaguojantis į gatvės ašį ir aplinkinį užstatymą.
- Pristatoma urbanistinė analizė. Laisvo planavimo sklypai ir perimetrinio užstatymo principais formuojama didelė kvartalo dalis. Detalesnė Kareivių g. urbanistinė analizė parodė, kad teritorijoje užstatymas nėra iki galo suformuotas, naujai suprojektuoti administraciniai ir gyvenamieji pastatai pradeda formuoti Kareivių g. išklotinę. Vyrauja vidutinio aukščio, mišrus užstatymas.
- Pristatoma architektūrinė idėja. Formuojami lakoniški ir vientisi stačiakampiai tūriai, reaguojantys į aplinkines struktūras ir vizualinius ryšius. Pastatai yra atsitraukę nuo gatvės, todėl leidžia formuoti patrauklią viešąją erdvę. Aukštesni korpusai (7, 9 a.) bei komercinės patalpos numatomos palei gatvės išklotinę, vidinėje kiemo pusėje numatomi žemesni tūriai (4, 6 a.), taip kuriamas ekranas nuo garso ir taršos. Įvažiavimai (tiek gyventojams, tiek komercijai, tiek aptarnavimui) numatomi iš Kareivių g., kur projektuojama požeminė stovėjimo aikštelė.
- Pristatomi pastatų planai. Planuojama įrengti maisto prekių parduotuvę, sporto klubą ir specializuotas maisto prekių parduotuvėles. Butų nomenklatūra parengta pagal projektuotojų projektavimo užduotį.
- Pristatomos vizualizacijos. Projektuojamas šviesus, vientisas tūris prisiderinantis prie aplinkos. Fasadų apdailai naudojamos šviesios aliuminio panelės. Projektas papildo gretimame sklype statomą pastatą, apjungia projektus tarpusavy, sukuria jaukias gatvių prieigas.

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

- Pristatomas Žirmūnų gyventojų kreipimasis. Bendruomenei neramu, kad vietoje visuomeninio pastato (baseino), atsiras daugiabučiai. Klausiama, ar vystytojai kaip nors sprendė šią problemą, kad naikina visuomeninį objektą ir niekaip nekompensuoja jo funkcijos? Atsakoma, kad esamas pastatas yra itin prastos būklės, naujame pastate numatomas sporto klubas. Dar nėra žinomi vystytojų planai, bet baseinas atsirasti galėtų ir naujame pastate, bet kokiu atveju sporto (komercinės) paskirties patalpos paliekamos. Vystytojų atstovė atsako, kad dar nėra nuspręsta ar bus baseinas, bet poreikis matomas.
- Klausiama, ar pagal Bendrąjį planą ir kitus galiojančius dokumentus reikalaujama išlaikyti socialinę infrastruktūrą? Atsakoma, kad prievolės nėra.
- Tarybos nariui kyla abejonių dėl užstatymo tipo, kuris įvardijamas kaip perimetrinis, bet atrodo kaip mišrus tipas tarp laisvo ir perimetrinio. Taip pat klausiama, ar negalvota apie rekonstrukcijos galimybę, kodėl pasirinktas griovimas? Atsakoma, kad nebuvo svarstyta, nes buvo poreikis įrengti požeminę stovėjimo aikštelę, be to, urbanistinė analizė parodė, kad vietovei reikia tankesnio užstatymo.
- Prašoma patikslinti gyventojų ir komercinės zonos lankytojų judėjimo schemą, klausiama, kaip atskiriami srautai? Pademonstruojama schema, teigiama, kad srautai nesikirs, yra numatyti atskiros parkavimo aikštelės.
- Tarybos narys klausė dėl požeminių stovėjimo aikštelių ir išėjimų, ar jie suderinami su priešgaisrinėmis normomis? Atsakoma, kad suderinta, atstumai iki laiptinių yra pakankami.
- Suabejota, ar sunkiasvoris transportas patogiai išsisuks prie rampų. Atsakoma, kad aptarnaujantis transportas telpa jau ir dabar, o po projekto įgyvendinimo sąlygos bus dar geresnės.
- Klausiama dėl palei Kareivių g. projektuojamos gatvelės, ar tai bus akligatvinė gatvė? Atsakoma, kad taip. Projektas bus ruošiamas atskiru infrastruktūros projektu. Tarybos nario pastebėta, kad aptarnaujančią gatvę logiškiau numatyti sklypo gilumoje, o ne palei Kareivių g.
- Taryba klausė, kodėl užstatymo linija atitraukta nuo sklypo ribos? Kas diktuoja atitraukimą? Atsakoma, kad taip siekiama sukurti plačią pėsčiųjų alėją palei komercines patalpas. Tarybos narys teiraujasi, kokio tipo tai viešoji erdvė – pieva, parkas? Atsako, kad alėja. Tarybos narys abejoja tokio sprendinio tikslingumu, kadangi alėjos sąskaita mažinami kiemai, komercinės erdvės ir automobilių parkavimo aikštelė, atsirado ne iki galo argumentuota akligatvinė gatvė.

- Klausta dėl pastato mastelio ir tūrio logikos. Pasigęsta aukštybinių tūrių vietų pasirinkimo pagrindimo, silueto formavimo principų. Pilnai į klausimą projektuotojai neatsakė. Atsakoma, kad iš pradžių buvo paruoštas projektas su trimis aukštais tūriais orientuotais į gatvę. Po diskusijų su Vilniaus miesto savivaldybe, pasirinkta alternatyva – dabartinis užstatymo tipas.
- Tarybos narys klausė, kodėl projektas atsiųstas į tarybą? Atsakoma, kad viršytas foninio užstatymo aukštis, nes Bendrajame plane numatytas 7 a., o projekte, vienas iš tūrių siekia 9 a. Tačiau pagal Detalųjį planą, toks aukštingumas galimas. Tarybos narys pastebi, kad projektas atsiųstas dėl didelio pastatų bendro ploto.
- Klausta, kokio komforto klasė kuriama pastate, pastebima, kad koridorinė sistema primena bendrabučius. Atsakoma, kad tai ekonominės klasės būstai, daugiausia vieno kambario butai. Vystytojas galvoja apie studentus, kurie mokosi netoli.
- Klausiama, kaip bus sprendžiama gatvės triukšmo problema? Ar pastatas atitinka insoliacijos reikalavimus? Atsakoma, kad langų varžos priemonėmis, didesni tūriai taps ekranu vidiniam kiemui ir tolimesniems tūriams. Insoliacijos reikalavimus projektas atitinka.
- Ar nebuvo ieškoma variantų, kur mažiau gyvenamojo ploto turintys butai, kurie neturi galimybės pabėgti nuo triukšmo ir taršos, būtų projektuojami ne prie gatvės? Šiuo atveju, ekranu tampa mažiausi būstai, kokią gyvenimo kokybę turės jo gyventojai? Iki galo į klausimą neatsakoma.
- Klausta dėl kolektyvinės saugos slėptuvės, ar ji numatyta? Atsakoma, kad saugykla numatyta požeminėje mašinų parkavimo aikštelėje.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams (atitiktis darnaus vystymo principams, urbanistinis integralumas, aplinka visiems, funkcionali struktūra, inovatyvumas, vientisa architektūrinė idėja).

Tarybos nuomone, projekto architektūrinė idėja nėra aiški ir argumentuota. Pastatų kompleksas stokoja individualumo, yra šabloniškas, pasirinkta architektūra labiau tinka kvartalo gilumai, o ne tokiai matomai pozicijai prie svarbios gatvės. Atkreipiamas dėmesys, kad urbanistinė analizė dar neatsakė į visus klausimus, nėra aišku, kodėl pasirinkti vieni ar kiti sprendiniai: nemotyvuotos aukštybinių tūrių išdėstymas sklype, tūrinis-erdvinis pastato modeliavimas nupjautais kampais yra svetimas Žirmūnų rajonui, be to, į gatvės triukšmą nereaguojančios pastatų formos nupjautais kampais ne tik nesprendžia, bet dar ir aštrina triukšmo bei taršos problemas.

Atkreiptas dėmesys dėl projekto kontekstualumo stokos kvartalo lygmenyje. Kompleksas nekuria santykio su esamu užstatymu gretimybėse, nereaguoja į aplinką ir savo aukštingumu suniveliuoja esamą reljefą, projektas neturi aiškiai išreikšto užstatymo tipo (deklaruojama, kad tai perimetrinis užstatymas, kai realybėje tai suvokiama kaip mišrus tipas), komplekso pastatų mastelis yra per stambus, tūriai atrodo didesni, nei yra. Galiausiai, ir taip chaotiška kvartalo architektūra projektu nepagerinama, nepasiūloma platesnė užstatymo vizija.

Tarybos nariai pastebėjo, kad komplekso urbanistinis integralumas visgi nėra iki galo išspręstas: nepagrįstas pastato atitraukimas nuo gatvės („pėsčiųjų alėjos“ įrengimas), neargumentuotas ir neracionalus aptarnaujančios gatvės išdėstymas dubliuojant Kareivių g. (labiau tinkamas kelias būtų gatvę numatyti sklypo gilumoje), neišspręstas patogaus įvažiavimo į planuojamą gatvelę klausimas, neaiškiai išreikšta riba tarp „A“ ir „B“ zonų.

Taryba siūlo permąstyti butų išdėstymo schemą, užtikrinant visų gyventojų komfortą. Nemaža dalis mažesnių gyv. patalpų projektuojama į triukšmingą gatvę, vietoj to, kad jas išdėstyti sklypo gilumoje. Tokiu atveju neužtikrinama mažų būtų savininkų gyvenimo kokybė – nėra galimybės pasislėpti nuo triukšmo ir taršos. Be to, Taryba pasigedo triukšmo modeliavimo studijos, kuri leistų argumentuotai pasirinkti pastatų formas ir patalpų juose išdėstymą. Pastebėta, kad nusklembti pastatų kampai ir jų orientacija nėra tinkami, nes veiks kaip vėjo „greitintuvai“, sukelsiantys vidiniame kieme didelius vėjo gūsius. Vengiant triukšmo verta apgalvoti alternatyvius pastato įkomponavimo ir orientacijos sklype variantus.

Kalbant dėl pastato funkcijų įvairovės, Bendrasis planas nenumato visuomeninės veiklos vystymo prievolės, sklypas privatus, tad negalima versti išlaikyti buvusios funkcinės struktūros. Visgi, taryba pastebėjo, kad bendruomenėje yra aiškiai išreikštas poreikis išlaikyti visuomenei prieinamą vietą. Atkreiptas dėmesys į jau

susiformavusią vystomos teritorijos tapatybę ir svarbą bendruomenei. Vieta žinoma „Kareivių impulso“ pavadinimu, ji siejama su baseinu ir sporto infrastruktūra, tad rekomenduojama išlaikyti funkcinę sporto koncepciją ir tapatumą (pvz. sukurti sporto paslaugų centrą su butais aktyviu laisvalaikiu užsiimantiems jaunuoliams ir sportininkams).

Taip pat, diskutuota, kad vidaus erdvių išplanavimas (parduotuvės patalpos, koridorinė sistema) nėra patogus ir racionalus. Nors deklaruojama, kad projektas orientuotas į studentų ir jaunų šeimų auditoriją, projekte nėra numatyta pakankamai dviračių parkavimo vietų, papildomų patalpų vaikų vėžimėlių laikymui. Tarybos nario nuomone, būtina atlikti skaičiavimus įvertinant, ar nėra galima rekonstrukcija ir seno pastato elementų pernaudojimas naujame projekte.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Daugiabučių gyvenamojo namo, Kareivių g. 14, Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadas:

1. Projekto sprendiniai stokoja urbanistinio integralumo ir kol kas projektuojamo komplekso architektūrinė išraiška labiau tinka kvartalo vidinėms zonoms, bet ne reikšmingos gatvės užstatymo perimetrui.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia šias rekomendacijas:

1. Atliepti bendruomenės lūkestį išlaikyti sporto funkcijos koncepciją ir vietos tapatumą.
2. Apsvarstyti alternatyvius tūrių, jų aukštingumo, išdėstymo ir orientacijos sklype variantus, kurie labiau atlieptų aplinkinį kontekstą ir formuotų reprezentacinį miestui reikšmingos gatvės perimetrą.
3. Atlikti triukšmo studiją ir ieškoti optimalesnės butų išdėstymo schemos, kuriančios kokybiškesnę aplinką visiems pastato gyventojams.
4. Pergalvoti ir racionaliau išspręsti aptarnaujančio akligatvio palei Kareivių g. koncepciją.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Nojus Kiznis