LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2024 m. spalio 9 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Andrė Baldišiūtė, Algimantas Pliučas, Julius Šeibokas, Artūras Blotnys, Vaidotas Kuliešius, Vitas Karčiauskas, Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT).

Prašymo pateikėjai: UAB „313 ARCHITECTS“, Justinas Žalys.

Posėdis vyko 2024 m. spalio 9 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 „2024-10-09 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 04:00:49).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. spalio 9 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Justino Žalio prašymą dėl Administracinės paskirties pastato, Geležinio Vilko g. 9A, Vilniuje, statybos projektas (toliau – Projektas).

Prie prašymo pateikti dokumentai:
1) projektiniai pasiūlymai su priedais;

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projektuotojai, architektai Simonas Vinciūnas ir Justinas Žalys. 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

<u>Projekte pateikti duomenys:</u>

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinės paskirties pastato, Geležinio Vilko g. 9A, Vilniuje, statybos projektas.
PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.
STATINIO ADRESAS: Geležinio Vilko g. 9A, Vilniuje.
STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB SPRINT Private Equity.
PROJEKTUOTOJAS: UAB 313 ARCHITECTS, Justinas Žalys.
PROJEKTO VADOVAS (PV/ SPV): Justinas Žalys.
PROJEKTO ARCHITEKTAS: S. Vinciūnas.
STATINIŲ PASKIRTIS: Administracinė.
STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis.
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

BENDRIEJI SKLYPO IR STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
I SKLYPAS		
1. Sklypo plotas	m²	5650
2. Sklypo užstatymo intensyvumas**	%	189
3. Sklypo užstatymo tankis (≤9m vyraujantis)*	%	61
3.1. Sklypo užstatymo tankis (≤30m pastato aukščio)*	%	20
4. Sklypo žaliųjų zonų kiekis	%	20
5. Bendras autotransporto stovėjimo kiekis sklype	vnt.	208
II PASTATAI		
Negyvenamasis pastatas		
Administracinės paskirties pastatas [7.2] (nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. Nr. 01)		
2. Pastato bendrasis plotas*	m²	14162,87
3. Pastato pagrindinis plotas*	m²	6660,09
4. Pastato tūris*	m³	61313
5. Aukštų skaičius*	vnt	2 / 8
6. Pastato aukštis*	m	8.4m (124,40) / 30m (144,00)
7. Administracinės / biurų patalpos	m²	6660,09
8. Energinio naudingumo klasė		A++
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		II
11. Kiti papildomi pastato ir sklypo rodikliai		
11.1. Požeminė ir antžeminė automobilių saugykla	vnt. / m²	194 / 5797
11.2. Automobilių stovėjimo vietos sklype	vnt.	14
11.3. Bendras automobilių stovėjimo vietų kiekis ir poreikis	vnt.	208 / 200
11.4. Dviračių saugykla	vnt.	48
11.5. Pastato antžeminės dalies bendras plotas	m²	10669,31
11.6. Pastato požeminės dalies plotas	m²	3493,56
11.7. Žaliųjų zonų kiekis sklype ir apželdintas stogas	% / m²	20 / 1154,91

Projektuotojų Simono Vinciūno ir Justino Žalio pristatymas:

- Pristatomas nagrinėjamas objektas, istorinis urbanistinis kontekstas, pateikiami skirtingi žemėlapiai, iliustruojantys kaip kinta vystoma teritorija nuo XIX a. iki šių dienų (didžiausias pokytis – XX a. 6 deš., kai suformuoti gyvenamieji kvartalai; Tūkstantmečio žiedo įrengimas; „Velgos“ monolitinio bendrabučio pastatymas).
- Pristatoma esama padėtis. Po Geležinio Vilko g. įrengimo palei namus susiformavo tuščia erdvė, kur įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, 2015 m. pastatyta IKI parduotuvė.
- Apžvelgiami Detaliojo plano sprendiniai (Statinių aukštų skaičius - 2-vyraujantis, 8-ne daugiau nei 20% teritorijos; statinių aukštis nuo žemės paviršiaus - < 9m vyraujantis < 30m ne daugiau 20% teritorijos; Statinių aukščio absoliutinė altitudė – 123 m. vyraujanti, 144 m. ne daugiau 20% teritorijos; užstatymo tankis - 80 proc.; užstatymo intensyvumas - iki 2.5), funkcinės zonos, želdynų grupės, gatvių kategorijos ir triukšmo sklaida. Pristatyta urbanistinė analizė.
- Planuojama griauti sklype esančia parduotuvę, esama automobilių stovėjimo aikštelė nėra patraukli gyventojams. Be to, projektuojamas pastatas veikia kaip apsauga nuo triukšmo gyvenamiesiems namams.
- Projekto raišką ribojo insoliacijos apribojimai – dauguma butų gretimuose gyvenamuose pastatuose yra orientuoti tik viena kryptimi. Norint išlaikyti minimalią 2 val. insoliaciją, būtina atitraukti aukštybinę dalį.
- Analizuojamas esamas ir perspektyvinis užstatymas. Pastebima, kad teritorijai būdingas daugiaplanis, skirtingų laikotarpių užstatymas. Projektuotojų pastatas tampa kvartalo užstatymo atodanga.
- Pristatomos charakteringos apylinkių perspektyvos (Oslo g., Savanorių per., Geležinio Vilko g. perspektyvos).
- Pastatas turi išreikšta viršutinę dalį ir stilobatą. Viršutinis tūris skaidomas į dvi dalis pagrindinio įėjimo vietoje.
- Pristatomos funkcinės aukštų schemos. Pirmame aukšte numatomas vestibiulis, kavinė ir automobilių stovėjimo aikštelė, tampanti priebėga karo metu. Kituose aukštuose numatytos

administracinės patalpos (ofisai, holai, pasitarimų kambariai, kt.), įrengiami liftai ir laiptinės. Ant stogo numatoma atvira terasa darbuotojams ir renginiams. Stilobato dalis apželdinama.

- Sklype yra vienas saugomas medis – ąžuolas, kuris išsaugojamas.
- Fasadų sprendiniai – refleksinis stiklas, viršutinė pastato dalis šviesesnio tono, apatinė – tamsesnė. Pastarąja bandoma atkartoti medžių lajos siluetą. Pietiniame fasade numatoma įrengti saulės kolektorius. Palei Geležinio Vilko g. projektuojamas nužemėjantis kampas žymi buvusios gatvės susikirtimo vietą.
- Aukštybinio tūrio vietą sąlygojo insoliacijos reikalavimų išpildymas gretimiems gyvenamiesiems namams. Vieta parinkta atlikus 3D modeliavimą.
- Pristatomos vizualizacijos ir alternatyvių tūrinių sprendinių variantai.
- Pateikti atsakymai kaip projektas atitinka Architektūros kokybės kriterijus.

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

- Taryba klausė, ar aukštybinė pastato dalis nėra didesnė nei pristatymo pradžioje parodytoje Detaliojo plano sprendinių schemoje? Atsakyta, kad dėl poreikio atitraukti pastatą nuo gyvenamųjų namų, pastato aukštuminė dalis susiaurėja, atrodo didesnė.
- Klausta, koks yra pirmo aukšto santykis su vidine gatvele? Kodėl nenumatoma pirmame aukšte įrengti komercinės paskirties patalpų ir taip atliepti Vilniaus miesto savivaldybės rekomendacijų dėl aktyvių pirmųjų aukštų? Atsakoma, kad neprojektuojama, nes minima vieta yra ne gatvė, o skersgatvis, komercija nėra patraukli. Be to, gretimas sklypas su gatvele nepriklauso vystytojams, ten nuolat parkuojami gyventojų automobiliai. Visgi, planinė struktūra leidžia ateityje pirmame aukšte turėti komercinės paskirties patalpas, jei ateityje būtų persigalvota.
- Klausiama, kada planuojama naujo pastato statyba? Atsakoma, kad yra šešis metus galiojanti sutartis su IKI prekybos tinklu, statybos darbai vyks tik pasibaigus sutarties galiojimui.
- Taryba teiravosi dėl insoliacijos ir aukštybinio tūrio vietos bei dydžio. Atkreiptas dėmesys, kad turinį sprendinį padiktavo tik insoliacijos reikalavimai, o ne urbanistika. Klausta, ar nebandyta žeminti tūrio ir ieškoti kitų variantų? Atsakyta, kad ieškota kitų tūrinių variantų, bet veiksmus riboja šalia esantis monolitinis bendrabučio pastatas, metantis didelį šešėlį ant gyvenamųjų pastatų.
- Taryba klausė, kokia yra urbanistinė pastato idėja? Kokį santykį kuria pastatas su aplinka ir kvartalu? Projektuotojai į klausimą iki galo neatsakė.
- Vilniaus miesto savivaldybės atstovo Vytenio Ūso pasisakymas. Savivaldybė išskiria keletą problemų – pastato masiškumą, proporciją, išreikštą sunkumą bei uždarą pirmą aukštą, kuris nekuria pridėtinės viešos vertės, neaktyvina vidinės gatvelės tarp projektuojamo pastato ir gyvenamųjų pastatų.
- Klausiama, ar nebuvo bandyta aukštuminę dalį skaidyti į mažesnes dalis ar keisti jos vietą arčiau bendrabučio, kas urbanistiškai būtų logiškesnis sprendimas? Atsakoma, kad aukštuminė dalis rišasi prie insoliacijos problematikos, jos vietos keisti negalima. Skaidymas nėra racionalus, žymiai sumažėtų pastato plotas, nes reikėtų įrengti papildomas evakuacines laiptines.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams. Tarybos nuomone, pastatas stokoja urbanistinio integralumo. Objektas nėra integruojamas į esamą urbanistinę struktūrą, nekuria jungčių su esamu kvartalu ir atsiranda kaip atskirai stovintis objektas su erdvine-tūrine kompozicija, kuri nėra pagrįsta.

Projektas neturi aiškiai išreikštos architektūrinės idėjos, abejonių kelia aukštuminė dalis, jos vieta ir proporcija – objekto tūrinis sprendinys tėra techninių parametrų (insoliacijos, atsitraukimo nuo gretimų pastatų) galimybių rezultatas, technologinė schema, nereaguojanti į urbanistinę aplinką. Tarybos narys pastebėjo, kad projektas neatliepia architektūriniam konkursui keliamų kokybės reikalavimų.

Projekto planinė struktūra nėra pagrįsta ir nepagerina socialinės aplinkos. I aukšte numatoma automobilių stovėjimo aikštelė ir aklina siena pastato galinio fasado vietoje nekuria pridėtinės socialinės vertės, nes panaikinama čia buvusi parduotuvė, kuriama negyvybinga ir nesaugi erdvė tarp projektuojamo pastato ir gyvenamųjų namų. Toks sprendinys neatliepia Vilniaus miesto savivaldybės rekomendacijos dėl gyvybingų pirmųjų aukštų kūrimo. Pastebėta, kad projektas neintegruojamas į esamus pėsčiųjų takus – tikslinga vystyti pėsčiųjų takus per vidinį kiemą, atsirasiantį tarp esamo kvartalo ir projektuojamo pastato.

Galiausiai, atkreipiamas dėmesys į ne iki galo išspręstą pastato vidaus struktūros ir išorės santykį (viduje formuojamas uždaras koridorius, nėra motyvuota pagrindinio įėjimo vieta).

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Administracinės paskirties pastato, Geležinio Vilko g. 9A, Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadas:

1. Projektas stokoja urbanistinio integralumo – objektas nėra integruojamas į esamą urbanistinę struktūrą, nekuria jungčių su esamu kvartalu ar pėsčiųjų takais ir atsiranda kaip atskirai stovintis objektas su erdvine-tūrine kompozicija, kuri nėra pakankamai argumentuota.
2. Projektas neturi aiškiai išreikštos architektūrinės idėjos, abejonių kelia aukštuminė dalis, jos vieta ir proporcija – objekto tūrinis sprendinys tėra techninių parametrų (insoliacijos, atsitraukimo nuo gretimų pastatų) galimybių rezultatas, pastato vidinė struktūra nereaguoja į urbanistinę aplinką.
3. Pasirinkta planinė struktūra (I aukštas) nėra pagrįsta ir kuria negyvybingą socialinę aplinką.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia šias rekomendacijas:

1. Rekomenduojama atsižvelgti į pateiktas išvadas ir permąstyti pastato tūrinę-erdvinę kompoziciją bei vidinę struktūrą.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Nojus Kiznis