LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2024 m. spalio 9 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Algimantas Pliučas.
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

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

Nuo projekto svarstymo nusišalinę Tarybos nariai: Dalia Dijokienė.

Prašymo pateikėjai: UAB „Senojo miesto architektai“, Diana Sabaliauskienė.

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 09 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Senojo miesto architektai“ 2024-08-30 prašymą išreikšti Tarybos nuomonę dėl rengiamo „Apie 1.05 ha teritorijos prie Lvivo gatvės detaliojo plano“ sprendinių (TPD Nr. K-VT-13-23-49) (toliu – Detaliojo plano) ir Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo alternatyvų studijos“ (aut. „Bauland“, MB) (toliau – Urbanistinė studija) (toliau kartu – Projekto) atitikties Lietuvos Respublikos architektūros įstatyme įtvirtintiems architektūros kokybės kriterijams ir bendrojo plano sprendiniams:

Prie prašymo pateikti dokumentai:
1) Detaliojo plano sprendinių medžiaga
2) Urbanistinės studijos medžiaga

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Diana Sabaliauskienė ir Donatas Baltrušaitis. 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, PROJEKTŲ PRISTATYMAS, NAGRINĖJIMO EIGA IR POSĖDŽIO DALYVIŲ PASISAKYMAI

<u>Projekte pateikti duomenys (nagrinėjimo objektas):</u>

1) Detalusis planas:

PAVADINIMAS: „Apie 1.05 ha teritorijos prie Lvivo gatvės detalusis planas“
INICIATORIUS: UAB Inreal valdymas, į/k 222894170, Žalgirio g. 94, 09300 Vilnius

ADRESAS: Žemės sklypai Krokuvos g. 26 (k/ Nr. 0101/0032:1174), Lvivo g. 39 (k/ Nr. 0101/0032:732), Lvivo g. 41 (k/Nr. 0101/0032:302), Lvivo g. 43 (k/ Nr. 0101/0032:365 ir k/ Nr. 0101/0032:764) ir žemės sklypai k/ Nr. 0101/0032:867 ir k/ Nr. 0101/0032:1175, Šnipiškių sen., Vilnius

2) Urbanistinė studija:

PAVADINIMAS: „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo alternatyvų studija.
STUDIJOS UŽSAKOVAS: UAB Inreal
STUDIJOS RENGĖJAS: UAB Bauland

Dianos Sabaliauskienės ir Donato Baltrušaičio Projekto pristatymo apibendrinimas:

Detalusis planas:

- Pristatyti Detaliojo plano reglamentai, pažymėta, kad numatomi įvairūs galimi žemės naudojimo būdai sukuriant daugiau galimybių vėlesniam teritorijos vystymui bei užtikrinant daugiafunkcinį planuojamos teritorijos panaudojimą. Atkreiptas dėmesys, kad planuojami sklypai patenka į aukštybinių pastatų teritoriją, kuriai Vilniaus miesto savivaldybės administracija rengia Architektūrinės kalvos studiją.
- Detaliuoju planu formuojamas vienas bendrojo naudojimo želdynų sklypas, kiti sklypai prie Lvivo g., yra konsoliduojami. Sklypai prie Krokuvos g. sujungiami.
- Pagal galiojančius Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius galimas maksimalus aukštingumas – 123 m., vyraujantis aukštų sk. – 7. Pirmam sklypui nustatomas maksimalus aukštų sk. – 25, aukštis – 111, vyraujantis – 7 aukštai, aukštis - 29 m. Maksimalus leistinas užstatymo tankis – iki 80 proc., užstatymo intensyvumas – iki 8.
- Sklypui prie Lvivo g., kuriame dar neįvyko architektūrinis konkursas ir kuris yra centrinėje svarstomos „Architektūrinės kalvos“ dalyje nustatomas aukštis nuo 25 m. iki 120 m., maksimalus aukštų sk. – nuo 7 iki 30. Užstatymo tankis – iki 80 proc. , intensyvumas – iki 10.
- Trečias sklypas, kuriame yra atskirųjų želdynų teritorija – turėtų būti projektuojamas atskirai gavus Vilniaus miesto savivaldybės nustatytą detaliojo plano rengimo užduotį.
- Ketvirtas sklypas, kuris dar nėra sujungtas su antru – nustatomi analogiški parametrai kaip antrajam sklypui nes planuojama žemės konsolidacija:

Urbanistinė studija:

- Studijos tikslas – nagrinėti galimas „Architektūrinės kalvos“ teritorijos tūrinio-erdvinio formavimo alternatyvas, kurios leistų sukurti vieningą planuojamos teritorijos identitetą bei suformuotų integralią urbanistinę struktūrą.
- Rengiant studiją atlikta teritorijos urbanistinė analizė, apibendrintos suinteresuotų šalių pozicijos, nagrinėti aktualūs teritorijų planavimo dokumentai ir architektūriniai projektai.
- Pateikta situacijos apžvalga, nagrinėjamos teritorijos analizė, aukštybinių pastatų formavimo metodika, principai ir rekomendacijos, tūrinių-erdvinių alternatyvų formavimas ir vertinimas, tūrinės-erdvinės išraiškos scenarijai kvartalams ribojamiems Kernavės, Lvivo ir Krokuvos gatvių.
- Urbanistinėje studijoje apžvelgiamos gerosios aukštybinės statybos praktikos užsienio miestuose (Roterdamas, Frankfurtas, Antverpenas, Amsterdamas, Paryžius. Briuselis).
- Pristatoma architektūrinės kalvos koncepcija, raida ir principai, pirminės idėjos transformacija ir skirtingo jos suvokimo etapai bei koncepcijos.
- Urbanistinėje studijoje pateikiami trys alternatyvūs kalvos modeliai: (1) Laužta keteros pereinamoji zona, (2) Lenkta keteros pereinamoji zona, (3) Vingiuojanti keteros viršūnės pereinamoji zona ir pagal šiuos modelius pateikiami Krokuvos 24/26 sklypo architektūrinio konkurso sprendiniai.
- Pagal projektuotojų siūlomą modelį pastato dominantė iš esmės nėra matoma iš saugomų Vilniaus senamiesčio panoramų, nes ją užstoja kitų planuojamų kvartalų aukštybiniai pastatai.

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

- Vilniaus miesto savivaldybės atstovo Vytenio Ūso pasisakymas: savivaldybės prioritetas –numatyti „Architektūrinės kalvos“ reglamentavimą, vadovaujantis prieš keletą savaičių Vilniaus RAT posėdyje pristatytomis Architektūrinės kalvos gairėmis.
- Architektės, Tarybos narės, Dalios Dijokienės pasisakymas *(Pastaba: Tarybos narė nusišalino nuo šio klausimo svarstymo ir Tarybos posėdyje dalyvavo be Tarybos nario teisių ir pareigų, vadovaujantis Regioninių architektūros tarybų nuostatų 45 punktu)*: atkreiptas dėmesys į nekorektiškai prezentacijoje naudojamą autorinę medžiagą. Pristatyme kitų autorių medžiaga pateikiama kaip sava, trūksta aiškumo kur yra autorių medžiaga, o kur cituojamos ar demonstruojamos ištraukos iš kitų autorių atliktų studijų. Taip pat, architektė pasiteiravo, koks yra vertybinis išsakytų teiginių pagrindas? Teigiama, kad pristatomi Architektūrinės kalvos modeliavimo variantai, tačiau pristatyme išryškėja ne alternatyva, o anksčiau pristatytų „Architektūrinės kalvos“ gairių tęsinys. Trūksta akcento, kad vadovaujatės anksčiau parengtomis gairėmis ir jų principais. Galiausiai, klausiama, kaip aptarti principai siejasi su konkrečiais sprendiniais? Pastebima, kad projekte neatsispindi pristatytos vertybės ir rekomendacijos., pasiūlyta atkreipti dėmesį į išsakytus pastebėjimus.
- Tarybos narys paprašė patikslinti kodėl kreiptasi į Tarybą? Atsakoma, kad norima sužinoti Tarybos nuomonę dėl Detaliojo plano sprendinių ir Urbanistinės studijos atitikties architektūros kokybės kriterijams. Pažymėta, kad sklype adresu Krokuvos g. 26 jau įvyko architektūrinis konkursas, o Lvivo g. konsoliduojamuose sklypuose, nustatomi bemaž maksimalūs parametrai, todėl turėtų būti rengiamas architektūrinis konkursas.. Paminėta, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracija sustabdė projekto vystymą, kol nebus parengta visos Architektūrinės kalvos studija, tačiau rengiant Detalųjį planą savivaldybė išsakė reikalavimą parengti papildomą studiją, kuri iliustruotų ir pagrįstų Detaliojo plano sprendinius.
- Tarybos narys pasiteiravo apie konkurso adresu Krokuvos g. 26 rengimo aplinkybes: ar buvo išduotos sąlygos, ar konkursas įvyko? Atsakoma, kad visi procesai vyko bendraujant su Vilniaus miesto savivaldybe. Prieš investuodami, vystytojai aiškinosi situaciją ką galima statyti, teikti pasiūlymai. Klausta ar galima statyti pastatą be Detaliojo plano, gautas teigiamas atsakymas. Įsigijus sklypus organizuotas architektūrinis konkursas, suderintos sąlygos. Po architektūrinio konkurso, kuomet buvo pateiktas prašymas pritarti projektinių pasiūlymų rengimo užduočiai, atsisakyta patvirtinti projektinių pasiūlymų rengimo užduotį ir pareikalauta parengti teritorijos detalųjį planą. Ši situacija susiklostė pasikeitus Vilniaus miesto vyriausiajam architektui, – pasigendama savivaldybės vykdomo statybos srities viešojo administravimo funkcijų atlikimo ir pozicijos tęstinumo.
- Klausiama ar Urbanistinė studija ir Detalusis planas, kuriam pagrįsti studija rengiama, prieštarauja kitiems galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams? Pranešėjai patvirtino, kad jų vertinimu prieštaravimų nėra.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams. Tarybos nuomone, siūlomi Detaliojo plano sprendiniai yra tinkami Krokuvos g. 26 sklypo reglamentavimui, nes vadovaujasi įvykusio architektūrinio konkurso rezultatais. Taryba taip pat pažymėjo, kad būtina išlaikyti teritorijų planavimo dokumentuose numatomą procedūrų tvarką ir jų vykdymo tęstinumą, nes kitaip bus griaunamas pasitikėjimas architektūriniais konkursais. Taryba taip pat atkreipė dėmesį į Vilniaus miesto savivaldybės pozicijos ir planavimo tvarkos nenuoseklumą, dėl ko iš esmės nukenčia visos suinteresuotos šalys – vystytojai, projektuotojai, visuomenė ir pati savivaldybė dėl sustabdytų projektų, teisminių ginčų ir sukuriamo neaiškumo.

Tuo pačiu, Taryba neturi galimybės pasisakyti dėl urbanistinių pasiūlymų, kurie apima platesnę teritoriją nei įvykusio architektūrinio konkurso dėl statinių adresu Krokuvos g. 26 apimtis. Urbanistinėje studijoje pasiūlytos alternatyvos (penkių ir septynių vertikalių modelių) apima gretimus sklypus, kuriuose dar nėra įvykę architektūriniai konkursai, kurių metu ir galės būti sprendžiama dėl likusios teritorijos parametrų, kaip ir numatyta Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniuose.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Projektą teikia šias išvadas dėl svarstymui pateikto Detaliojo plano ir Urbanistinės studijos.:

Dėl Detaliojo plano

1. Detaliuoju planu siekiama reglamentuoti 7 (septynis) žemės sklypus ir kaip nurodoma Detaliojo plano sprendinių aiškinamajame rašte, architektūrinės idėjos konkursas buvo suorganizuotas ir įvyko tik dėl sklype adresu Krokuvos g. 26 planuojamų statinių. Taryba atkreipia dėmesį, kad vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano aiškinamojo rašto[1] 57 punktu aukštybinių pastatų architektūriniai sprendimai parenkami architektūrinių konkursų būdu, todėl Taryba, bendru sutarimu, pritaria Detaliojo plano sprendiniams, pagrįstiems architektūrinės idėjos konkurso rezultatais, dalyje dėl sklypo adresu Krokuvos g. 26.
2. Atsižvelgiant į tai, kad likusiuose 6 (šešiuose) sklypuose konkursai vis dar nėra įvykę (jei planuojamas aukštybinis užstatymas) ir dėl to nėra aiški šių likusių sklypų architektūrinė idėja, Tarybos vertinimu, Detaliojo plano sprendiniai gali būti priimtini tik tiek, kiek jais nėra sukuriamas papildomas ribojimas ar griežtinami Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane nustatyti reikalavimai, užtikrinant galimybes konkrečius kiekvieno sklypo užstatymo sprendinius išrinkti ir detalizuoti būtent architektūrinio konkurso (-ų) metu.

Dėl Urbanistinės studijos

1. Atsižvelgdama į Pranešėjų nurodytus Urbanistinės studijos tikslus Taryba šią studiją nagrinėjo tik kaip priemonę pagrįsti Detaliojo plano sprendiniams. Tarybos vertinimu, Urbanistine studija yra tinkamai pagrindžiama Krokuvos g. 26 vystymo koncepcija, užstatymo alternatyvos ir rengiamo Detaliojo plano sprendiniai šiam sklypui, išpildomi architektūros kokybės kriterijai.
2. Kartu Taryba pažymi, kad Urbanistinė studija apima ženkliai platesnę teritoriją, ne tik sklypą adresu Krokuvos g. 26. ir likusių sklypų atžvilgiu studija negali tapti priemone, kuria vadovaujantis bus parenkami sprendiniai likusių sklypų užstatymui išvengiant architektūrinių konkursų organizavimo. Tarybos vertinimu, likusios teritorijos vystymo kryptys (trys, penkios ar septynios vertikalės ir kt. sprendiniai) taip pat turėtų būti išrenkami architektūrinio konkurso būdu, todėl šiuo etapu, Taryba nepasisako dėl Urbanistinės studijos kokybės likusios teritorijos atžvilgiu, nes izoliuotas studijoje pateikiamų alternatyvų ir scenarijų vertinimas visais atvejais sąlygotų vienodą ir realios situacijos neatitiksiantį rezultatą.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Rengiamo Detaliojo plano sprendiniais neturi būti apribojamos Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytos teritorijos vystymo ir užstatymo galimybės.
2. Siūloma Detaliajame plane numatyti reikalavimus, kad sklypo užstatymo sprendiniai ir reglamentai bei architektūrinė idėja parenkama architektūrinio konkurso būdu.

Posėdžio pirmininkas _____ Algimantas Pliučas

Posėdžio sekretorius _____ Nojus Kiznis

[1] https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/Vilniaus_BP_Sprendiniai_Aiskinamasis_rastas_tvirtinti_2021_04_22.pdf