LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.
Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Edgaras Neniškis, Gintaras Čaikauskas, Vaidotas Kuliešius, Kęstutis Kisielius, Algimantas Neniškis, Algirdas Umbrasas, Vitas Karčiauskas. Kitų Regioninių architektūros tarybų nariai: Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT), Edmundas Benetis (Klaipėdos RAT), Vaida Ona Atienė (Klaipėdos RAT), Mantas Michaliunjo (Klaipėdos RAT).

Prašymo pateikėjai: UAB „Aketuri architektai“, Lukas Rekevičius.

Posėdis vyko 2025 m. vasario 5 d. Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 861 8703 7880).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2025-02-05 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:02:33).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2025 m. vasario 5 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Luko Rekevičiaus prašymą dėl pateikto projekto urbanistinio integralumo (P. Lukšio g. 34) (toliau – Projektas):

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Prekybos centro “Banginis” teritorijos transformacijos vizija;
2. Papildomi dokumentai;

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektai Lukas Rekevičius, Martynas Marozas. Pasisakė, klausimus uždavė visuomenės atstovai ir 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>Pateikti duomenys:</u>

PAVADINIMAS: Prekybos centro „Banginis“ teritorijos transformacijos vizija.
ADRESAS: P. Lukšio g. 34 Vilnius.
STATUSAS: Priešprojektinis pasiūlymas.
STATYTOJAS: UAB „Aketuri architektai“, MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“.
PROJEKTO VADOVAS: Lukas Rekevičius.
AUTORIAI: Martynas Marozas, Gabija Strockytė, Kotryna Gasiūnaitė Aira Zajauskaitė, Ignas Čeponis, Agnė Šeduikytė, Diana Markovskaja, Milda Rekevičienė, Lukas Rekevičius, Gabrielė Griušytė, Andrius Kamičaitis,

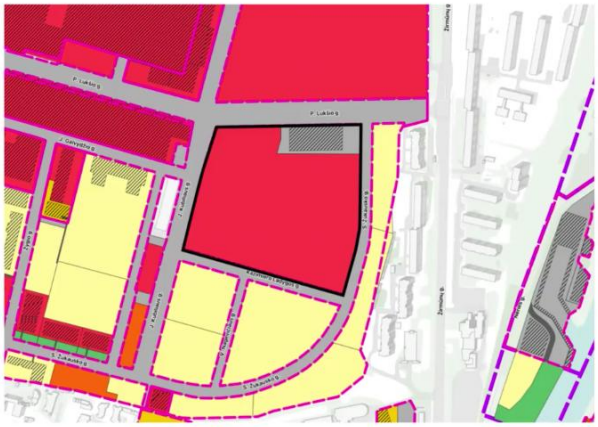
Diana Čižaitė, Jovita Brinkevičiūtė-Banevičė, Lukas Jusas, Andrius Maksimavičius, Mantas Maksimavičius, Simonas Kazlauskas.
UŽSAKOVAS: AB „Baltic Shopping Centers".

Bendrieji rodikliai:

Planavimas ir plėtra

Vilniaus BP pagrindinio brėžinio reglamentai (ŠMS-8-1 zona):

- Galimi žemės naudojimo būdai: G2; K; V; R; B; I2; E;
- Funkcinės zonos plotas – 6,5 ha;
- Vyraujantis užstatymo aukštų sk. – 7;
- Didž. leistinas aukštų sk. – 9;
- Didž. pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 35 m;
- Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv;
- Didž. užstatymo intensyvumas – 2.5;
- Didž. sklypo užstatymo tankis – 80.



Vilniaus BP pagrindinio brėžinio reglamentai (ŠMS-8-1 zona):

- Galimi žemės naudojimo būdai: G2; K; V; R; B; I2; E;
- Funkcinės zonos plotas – 6,5 ha;
- Vyraujantis užstatymo aukštų sk. – 7;
- Didž. leistinas aukštų sk. – 9;
- Didž. pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 35 m;
- Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv;
- Didž. užstatymo intensyvumas – 2.5;
- Didž. sklypo užstatymo tankis – 80.

Luko Rekevičiaus ir Martyno Marozo pristatymas:

- Tikslas – pristatyti „Banginio" teritorijos viešųjų erdvių bei architektūros sprendinius bei kompleksiškai vystytus Viešojo transporto mazgo P. Lukšio gatvėje pertvarkymo pasiūlymus.
- Pristatoma ir įvertinta viešųjų erdvių struktūros kokybė, atlikta urbanistinė analizė.
- Siūlomas transporto eismas: įvažiavimai grupuojami vienoje vidinėje gatvėje, aptarnaujantis transportas juda žiedu, autobusų galinis punktas – kokybiška viešoji erdvė.
- Planuojama žalioji erdvė: formuojama žalioji jungtis su aplinkiniais gyvenamaisiais kvartalais, humanizuojami esamų gatvių profiliai.
- Siūloma viešųjų erdvių sistema: skirtinga vidinių viešųjų erdvių funkcija, žalioji prekybos alėja, aktyvi kavinių alėja, rami gyvenama gatvė.
- Kvartalų dydžiai 100x70 m. Aukštingumas iki 8 a. Akcentinės vietos – kvartalų kampuose. Aukštingumas mažesnis nei aplinkinio užstatymo, diversifikuotas.
- Gyvenamoji funkcija planuojama vidinėje sklypo dalyje, toliau nuo intensyvios P. Lukšio gatvės. Gatvių perimetrus ir viešąsias erdves formuoja komercinės patalpos. Visos gyvenamosios patalpos skirtos nuomai.
- Architektūrinė vizija. Planuojamos dvi gatvės didelį sklypą padalina į keturias dalis. Dabar veikiančią parduotuvę norima iškelti į teritorijos šiaurės rytinį kampą ir jai skirti du pastato aukštus, išnaudoti stogus. Nuo autobusų parkavimo zonos ir stotelės planuojamas ekraninis užstatymas, kuris apsaugotų gyvenamosios paskirties pastatus nuo triukšmo.
- Kvartalų architektūriniai elementai: kampų akcentavimas, nevienodas pastatų aukštis – sukurtų miesto centro įspūdį. Gyvenamieji pastatai turi skirtingas architektūrinės išraiškos priemones – karnizų įvairovė, skaidomi tūriai, skirtingos estetikos paieškos skirtingiems kvartalams.

Visuomenės atstovų ir Tarybos narių pasisakymai, klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Klausimas: šiai Šiaurės miestelio teritorijai yra parengtas detalusis planas. Ar šis projektas atliepia detaliojo plano sprendinius, ar žadate jį keisti pagal bendrąjį planą, kur maksimalus aukštingumas yra 9 aukštai.? Atsakymas: numatomas tik vienas 9 aukštų pastatas, likusieji pastatai 7 aukštų.
- Prašoma patikslinti, kaip gimsta pateiktojoje urbanistinėje analizėje matomi skirtingi scenarijai ir jų sprendiniai? Atsakymas: Kadangi projektavimo metu reikia priimti daug svarbių sprendimų, pasiruošus skirtingus scenarijus galima matyti jų privalumus ir trūkumus. Todėl norima parodyti, kad šiame etape projektuotojai gerai apgalvojo variantus ir parodomas pasirinkimų spektras.
- Klausimas: ar sprendėte transporto klausimą? Atsakymas: parkavimo klausimai yra išsprendžiami, tačiau prioritetas teikiamas patrauklaus transporto mazgo įkūrimui. Numatomi sankryžų sprendiniai yra paprastesni, bus aiškiau naviguoti ir pasiskirstys transporto srautas.
- Tarybos nariai pasigedo aiškesnio dominančių išdėstymo principo. Atsakymas: sutinka dėl pastabos apie dominantes. Taip pat kilo klausimas, kokia numatoma nauda gretimų kvartalų gyventojams? Į klausimą neatsakoma išsamiai, tik atkreipiamas dėmesys į tai, kad naujai formuojamų kvartalų lokacija užtikrins patogų susisiekimą su kitais miesto rajonais viešuoju transportu.
- Klausimas: koks ryšys numatomas su upės pakrantėje esančiomis dviračių takų jungtimis? Atsakymas: kadangi pakrantėje yra statusšlaitas, todėl planuojami takai palei P. Lukšio gatvę, tačiau tam reikalinga savivaldybės pagalba.
- Klausimas: ar nebuvo svarstoma perkelti transporto mazgą už sklypo ribų? Atsakoma: pateikto sprendinio santykis tarp planuojamo užstatymo ir transporto mazgo yra geriausias. Bandyta sumažinti jį iki absoliutaus minimumo, kad būtų galima išplėsti žaliąją zoną.
- Klausimas: ar nemanote, kad suformuotų kvartalų vidinių kiemų erdvės yra per mažos? Atsakymas: žemesni daugiabučiai derinami prie gatvės kategorijos ir dydžio. Stengiamasi išlaikyti 25 m. atstumą tarp tūrių, jie skaidomi. Gyvenamosioms erdvėms stengiamasi išlaikyti privatumą, kokybiškesnio gyvenimo labui įrengiami mažesni daugiabučiai su mažesniais kiemais.
- Pasigęsta siūlomos užstatymo morfologijos pagrindimo, aukštingumų parinkimo. Klausimas: ar nežiūrėjote aplinkinių kvartalų dydžių logikos? Atsakymas: Kadangi Vilniaus miesto savivaldybė turėjo paruoštą koncepciją Šiaurės miestelio teritorijos plėtrai, buvo naudojamasi ten pateikta urbanistine analize. Minėtoje analizėje buvo pakankamai aiškiai apibrėžtos jungtys, sutapo morfotipai, kvartalų skaidymas, dydžiai. Papildomos urbanistinės analizės argumentų nuspręsta nepateikti. Be to, sklype yra nemažai „duotybių“ (pavyzdžiui istorinė gatvė sudalinanti kvartalą), prie kurių derinamasi.
- Klausimas: koks yra šio darbo statusas? Ką reiškia priešprojektinė koncepcija? Atsakymas: ši vizija turėtų būti naudojama rengiamai detaliojo plano korekcijai. Gavus išvadas, vystytojai turės apsispręsti, ar projektas turėtų būti toliau vykdomas.
- Klausimas: kvartalų geometrinė logika aiški, bet ar transporto alėja yra rišančioji kvartalo dalis? Ši gatvė toliau lieka ūkinė ir nepatogi pėstiesiems. Atsakymas: aplinkui yra didelių traukos taškų, kurie yra susiję su teritorija, todėl išlaikoma tokia ašis. Tikėtina, jog reikės rengti požeminę perėją. Galimai įvairūs sprendimai (tinkami šaligatviai ir t.t.), bus pritaikyti ir aplinkinėse gatvėse. Tikslas padaryti humanišką gatvę, kad ji būtų ne tik tranzitinė, bet ir viešoji erdvė.
- Klausima: kiek maždaug gyventojų galėtų atsirasti šioje teritorijoje? Ar nebus socialinių paslaugų (mokyklų, darželių) trūkumo? Atsakoma: visų pastatų pirmieji aukštai galėtų būti pritaikomi bet kokiai funkcijai, integruoti švietimo įstaigas, bet konkrečiai vieta nenurodoma. Planas išlieka lankstus. Numatoma 1417 butų, 3000 gyventojų.

- Klausimas: pateiktoje urbanistinėje vizijoje nenumatyta įrengti viešųjų erdvių. Kodėl pateiktame pasiūlyme nematome skvero ir kitokios didesnės neužstatytos teritorijos? Atsakymas: Numatyta alėja be automobilių, skirta tik pėstiesiems. Galima panaikinti vieną tūrį ir taip sukurti viešąją erdvę – skverą.
- Pastebima, jog gana sunku diskutuoti, nes pateikti scenarijai nėra argumentuoti, pasigendama išvadų.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino siūlomus priešprojektinius pasiūlymus besiremiant aktualiais architektūros kokybės vertinimo kriterijais. Buvo apžvelgti visi 8 Architektūros įstatyme įvardinti architektūros kokybės vertinimo kriterijai ir nutarta, kad šioje urbanistinės vizijos stadijoje aktualiausias yra urbanistinis integralumas.

Urbanistinis integralumas. Taryba pastebi, kad pristatymo metu nebuvo pateikta išsami urbanistinė analizė, kurioje būtų aiškiai ir argumentuotai atskleista naujai formuojamos teritorijos integracija į esamą urbanistinį audinį. Pateiktoje medžiagoje yra tiesiog komentuojamas urbanistinis modelis ir architektūriniai siūlymai naujai pertvarkomai teritorijai.

Siūlomas viešasis gyvenimas gatvėse, bet pasigendama didesnės viešosios erdvės. Nors pačiam užstatymo tipui tarybos nariai pritaria, tačiau pasigendama aplinkinio užstatymo tipo komentaro – nepateikiami jokie argumentai, kodėl projektuojamas kvartalinis užstatymas. Užstatymo intensyvumas suprantamas, bet kyla abejonės dėl per didelio užstatymo tankumo. Siūlomas aukštingumas nesulaukė pastabų.

Rekomenduojama pabrėžti kvartalo kampus dominantėmis. Siūlomos aukštesnio užstatymo vietos turėtų būti pagrįstos. Abejonių kelia projektuotojų akcentuota transporto schema: tarybos nariai pasigedo atliktos transporto analizė, pateikiamas tik numatytas gatvių tinklas. Sklypo viduryje projektuojama transportinė gatvė „iškrenta“ iš kuriamo konteksto, taip pat abejonių kelia autobusų stoties integravimas: siūloma apsvarstyti ir dar labiau sureikšminti šią vietą, arba integruojant ją į kitus pastatus, arba sukuriant papildomų žaliųjų erdvių, kurių projekte trūksta.

Kilo diskusija, ar šioje situacijoje nebūtų naudingiausia rengti urbanistinės vizijos konkursą ir rinktis iš kelių pasiūlymų. Šiuo klausimu nuomonės išsiskyrė ne tik posėdžio metu, bet ir vėliau derinant posėdžio protokolą elektroniniu paštu. Todėl, pasitarus su LAR teisininkais, buvo organizuotas papildomas posėdyje dalyvavusių RAT tarybos narių nuotolinis susitikimas Zoom platformoje (2025-03-03), kurio metu vyko balsavimas ir iš 11 susitikime dalyvavusių narių (2 nedalyvavo) 5 pasisakė „prieš“ konkursą ir 6 pasisakė „už“. Buvo nutarta įrašyti rekomendaciją dėl konkurso rengimo.

Atkreipiamas dėmesys, kad siūlomoje vizijoje yra ir daug gerų bei kokybiškų įžvalgų ir pasiūlymų: atsižvelgta į buvusių istorinių traktų/gatvių vietas ir kareivinių motyvus, perplanuojamos miesto neefektyviai naudojamos teritorijos, išnaudojama esama infrastruktūra, užstatymo mastelis tinkamas, pritaikomos ir integruojamos naujausios viešųjų erdvių (konkrečiai gatvių) projektavimo tendencijos, projekte užtikrinama mišri pastatų paskirtis. Architektūra ir estetikos užuominos šiame etape vertinamos teigiamai, meninės raiškos priemonės stilistiškai skoningos.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus Regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą prekybos centro „Banginis“ teritorijos transformacijos viziją (P. Lukšio 34), teikia išvadas:

1. Pateiktoje vizijoje yra daug gerų bei kokybiškų įžvalgų ir pasiūlymų, kurie atliepia ne vieną architektūros kokybės kriterijų, įvardintą Architektūros įstatyme (santykis su paveldėtomis vertėmis; aplinka visiems; inovatyvumas; vientisa architektūrinė idėja ir estetika).
2. Šioje urbanistinės vizijos stadijoje aktualiausias yra urbanistinis integralumas.
3. Pateiktoje medžiagoje pasigendama urbanistinės analizės, kurioje būtų aiškiai ir argumentuotai atskleista naujai formuojamos teritorijos integracija į esamą urbanistinį audinį. Pateiktoje vizijoje yra tiesiog pristatoma viena iš galimų perplanuojamos teritorijos urbanistinio modelio versijų ir architektūriniai siūlymai. Trūksta atsakymų į šiuos klausimus:

- Ar ir kaip objekto sprendiniai dera prie esamos kvartalų struktūros? Trūksta kvartalų vidinių kiemų dydžių pagrįstumo.
- Ar objekto sprendiniai pritaikomi prie esamo gatvių, dviračių ir (ar) pėsčiųjų takų tinklo? Ar esamas ir planuojamas gatvių tinklas bus pralaidus planuojamam automobilių kiekiui (numatoma daug gyventojų ir požeminio parkavimo)? Reikalinga transporto srautų įvertinimo analizė.
- Ar ir kaip objekto sprendiniai įsilieja į viešųjų urbanistinių erdvių (aikščių, skverų, parkų ir t. t.) sistemą? Neparodyta esama/nesama sistema ir integracija į ją arba jos papildymas.
- Ar objekto sprendiniai atitinka urbanistinio konteksto užstatymo tipą (- us) (morfotipus)? Koks aplinkinio užstatymo morfotipas ir kodėl planuojamoje teritorijoje kuriamas toks, ne kitoks?
- Ar objekto užstatymo tankis, intensyvumo rodikliai dera su aplinkinio užstatymo rodikliais? Argumentai, kodėl jie kitokie? Siūlomi sprendiniai turi atitikti komercinės paskirties teritorijos rodiklius, kaip yra nurodyta galiojančiame Bendrajame plane.
- Ar objekto sprendiniai dera su esamo užstatymo aukščiu (ar objekto sprendiniais siūlomas foninio aukščio užstatymas, ar siūloma dominantė (tūrinė arba vertikali); jei projektuojamas objektas yra dominantė, ar ji dera su jau esančiomis, ir t. t.)?
- Koks sprendinių santykis su vietos (gatvės, kvartalo, rajono, miesto) perspektyvomis, panoramomis ir siluetais?
- Ar objekto sprendiniai nedaro neigiamos įtakos esamiems vizualiniams ryšiams tarp viešųjų urbanistinių erdvių ir vertikaliųjų akcentų, charakteringoms ir reikšmingoms apžvalgos vietoms? Ar tokios vietos yra aplinkiniame urbanistiniame kontekste?

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Numatant koreguoti nagrinėjamoje teritorijoje galiojantį detalųjį planą, rekomenduojama PC Banginio teritorijos transformacijos vizijai rasti rengti urbanistinės vizijos konkursą.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Martyna Skomskytė