

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ

KAUNO REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS IŠVADA

2024 gruodžio 17 d.

Kaunas

Dėl prašymo: Apsvarstyti visuomenei svarbius projektus (Sporto g.3, Kaune, daugiabučių statybos bei Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune, detaliojo plano koregavimo) ir įvertinti jų atitikimą Architektūros įstatymui, I-ojo Žaliakalnio draustinio specialiajam planui, istoriniam kontekstui (sporto funkcija) bei viešajam interesui.

Prašymo pagrindas: Architektūros įstatymo 18 straipsnio 14 dalis.

Posėdžio pradžia – 11:00 val. (bendra posėdžio trukmė – 5 val. 22 min).

Kauno Regioninės Architektūros tarybos (toliau – Kauno RAT) posėdis vyko 2024 gruodžio 17 d., Architektų namuose, Vilniaus g.22-1A, Kaune.

Posėdis vyko mišriu būdu – vaizdo įrašas buvo transliuojamas internetu – ZOOM platformoje. Nuotoliu buvo prisijungęs vienas tarybos narys ir suinteresuoti asmenys. Uždaronoje posėdžio dalyje nuotoliu dalyvavo tik Kauno RAT narys. Atliktas posėdžio vaizdo įrašas ir 2 analogiški garso įrašai (vienas ZOOM platformoje, kitas mobiliuoju telefonu).

Posėdžio pirmininkas – AUDRYS KARALIUS (pavaduojantis nuolatinį Kauno RAT pirmininką VILIŲ ADOMAVIČIŲ).

Posėdžio sekretorius – Rytis Račiūnas.

Kauno regioninės architektūros tarybos (RAT) nariai dalyvavę posėdyje, teikiant pasiūlymus, išvadas ir rekomendacijas (dalyvių sąrašas pridedamas) – ANDRIUS BYČENKOVAS, GINTARAS ČEPURNA, RAIMUNDAS LABUTIS, TAURAS PAULAUSKAS (nuotoliu), GEDIMINAS ŠINKŪNAS, VAIDAS TAMOŠIŪNAS, IRENA ZONYTĖ, INGA TARNAUSKIENĖ, ASTA KIAUNIENĖ, MARIUS TORRAU.

Posėdyje taip pat dalyvavo (dalyvių sąrašas pridedamas) – prašymo svarstyti PP teikėja, asociacijos “Žaliasis Ažuolynas” valdybos pirmininkė Laura Ramanauskaitė, Kauno savivaldybės Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjas NERIJUS VALATKEVIČIUS, UAB “Sporto 3” atstovas, statytojas-užsakovas ROBERTAS JOCIUS, paveldosaugos specialistės JOLITA KANČIENĖ, VILIJA SKĖRIENĖ. Kiti suinteresuoti asmenys, visuomeninių organizacijų atstovai, teisininkai ir spaudos atstovai.

Paaiškinimus Kauno RAT posėdyje teikė:

Kauno savivaldybės Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjas NERIJUS VALATKEVIČIUS, Detaliojo plano autorius NERIJUS STANIONIS, Pastato PP autoriai – projektavimo biuro ARCHES architektai – EDGARAS NENIŠKIS, ROLANDAS LIOLA, ARŪNAS LIOLA, GRETA GULBINSKĖ.

I_ NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 gruodžio 17 prie Lietuvos Architektų rūmų veikianti Kauno regioninė Architektūros Taryba (toliau – Kauno RAT) svarstė du projektus – “Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune, detaliojo plano koregavimą“ ir „Paslaugų paskirties pastato su viešbučių, prekybos, sporto ir gyvenamosiomis patalpomis Sporto g.3, Kaune, statybos projektą (projektiniai pasiūlymai)“ – pareiškėjo, asociacijos “Žalioji Ažuolynas” prašymu (prisegamas) ir vadovaudamasi Architektūros įstatymo 12 ir 18 straipsniais bei Regionų Architektūros tarybų nuostatais.

Pareiškėjos, asociacijos „Žalioji Ažuolynas“ prašymas (fragmentas) (2024.11.05.)

Asociacija „Žalioji Ažuolynas“ ir gyventojai kreipiasi į Kauno RAT, prašydami apsvarstyti Sporto g.3 statybų projektą ir jam urbanistiškai pradžia 2024-07-08 davusį detaliojo plano „Dėl žemės sklypo Sporto g. 3, Kaune, detaliojo plano koregavimo“ projektą bei **pateikti ekspertines išvadas:**

I. Ar šie du projektai atitinka Valstybės įregistruoto nekilnojamojo kultūros vertybių Kauno Ažuolyno sporto statinių komplekso (Nr. 31618) paskirtį, tikslus ir vientįsumą.

II. Ar šie projektai atitinka Architektūros įstatyme apibrėžtus Architektūros kokybės kriterijus (11 str.):

1) urbanistinis integralumas (įvertinant, kad vienalyčio Sporto komplekso teritorijoje projektuojami daugiabučiai);

2) atitiktis darnaus vystymosi principui (įvertinant, kad Sporto komplekso teritorijoje projektuojama nebūdingų jai ir funkciškai nepagrįstų daugiabučių intervencija);

5) nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas (įvertinant, kad planuojama visiškai sunaikinti istorinio tarpukario viešo sporto aikštyno sociokultūrinį objektą, funkciją ir dermę, užstatant erdvę daugiabučiais);

7) vientisa architektūrinė įdėja (įvertinant, kad Sporto komplekso teritorijoje beveik 100 metų buvo statoma išimtinai sportui skirta infrastruktūra ir statiniai);

III. Ar šiuos du projektus parengę architektai (N. Stanionis, E. Neniškis, R. Liola) ir projektus suderinę Kauno miesto savivaldybės vyriausiasis architektas N. Valatkevičius, tinkamai atliko Architektūros įstatyme apibrėžtas Architekto pareigas (5 str.):

3) vadovautis šio įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje nurodytais architektų veiklos principais ir šio įstatymo 11 straipsnyje nurodytais architektūros kokybės kriterijais.

5) užtikrinti viešojo intereso įgyvendinimą (įvertinant tai, kad šiais projektais viešasis interesas iš esmės panaikinamas, viešą erdvę ir sklypą perleidžiant užstatyti privačiam verslui ir daugiabučių ir viešbučių paskirties pastatais).

Kauno RAT posėdžiui pateikti šie dokumentai:

_ Asociacijos „Žalioji Ažuolynas“ prašymas (2024.11.05).

_ „Paslaugų paskirties pastato su viešbučių, prekybos, sporto ir gyvenamosiomis patalpomis Sporto g.3, Kaune statybos projektas“ – projektiniai pasiūlymai (PP).

_ Viešo susirinkimo protokolas, po visuomenei pristatytų, Sporto g. 3, Kaune projektuojamo pastato projektinių pasiūlymų.

– „Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune statybos reglamento keitimas, privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas“ pagrindinis brėžinys ir administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo plano patvirtinimo. Rengta 2005 metais.

– „Žemės sklypo Sporto g.3, Kaunas detaliojo plano koregavimas“ medžiaga. Rengta 2018 metais.

– „Žemės sklypo Sporto g.3, Kaunas detaliojo plano koregavimas“ medžiaga. Rengta 2022 metais.

– „Žemės sklypo Sporto g.3, Kaunas detaliojo plano koregavimas“ medžiaga. Rengta 2024 metais.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekto Sporto g.3 DETALUSIS PLANAS duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune, detaliojo plano koregavimas.

ADRESAS: Sporto g.3, Kaunas.

DETALIOJO PLANO RENGĖJAS: UAB „Miesto planas“, architektas, PV Nerijus Stanionis, K.Mindaugo pr.50, Kaunas, tel. +370 614 22867.

DUOMENYS APIE SKLYPĄ: Žemės sklypo kadastrinis Nr. 1901/0156:71. Nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, valstybinės žemės patikėjimo teisė – Kauno miesto savivaldybė, a.k.

111106319, sudaryta nuomos sutartis su UAB "Ažuolyno sveikatingumo centras", a.k.

303292947. Naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos. Plotas – 1,2101 ha.

PROJEKTAVIMO TIKSLAS: koreguoti žemės sklypo Sporto g.3, Kaune, detalų planą patvirtintą 2022-06-01 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-2124 "DĖL

ŽEMĖS SKLYPO SPORTO G. 3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS

PATVIRTINIMO", siekiant tikslinti statybos zoną, statybos ribą, konkretų pastatų ir viešųjų erdvių

išdėstymą, nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų

išdėstymą, apželdinamą teritorijos dalį, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais

būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, nekeičiant pagrindinių teritorijos

naudojimo reglamentų.

ESAMI STATINIAI: sporto kompleksas (2U3g), lauko teniso aikštelės su takeliais (b, b2, b3, b9),

aikštelė (b1), buitinių nuotekų šalinimo tinklai (F), lietaus (drenažo) nuotekų tinklai (L, D),

vandentiekio tinklai (1V, 2V), šilumos tiekimo tinklai. Koregavimo aprašymas: Koreguojamas

žemės sklypo 12101 m², Sporto g. 3, Kaune, detalusis planas patvirtintas 2022-06-01 Kauno

miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-2124 "DĖL ŽEMĖS SKLYPO

SPORTO G.3, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO".

TERITORIJOS REŽIMO REIKALAVIMAI (NEKEIČIAMI):

Sklypo plotas – 12.101 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (60 %), visuomeninės paskirties teritorijos (40 %);

Užstatymo tankumas – 85 %;

Užstatymo intensyvumas – 1;

Galimas statinių aukštis – 10 – 13 m;

Užstatymo zonos plotas – apie 7.088 m²;

Minimalus priklausomųjų želdynų plotas – 20 %;

Automobilių stovėjimo vietų poreikis: 123 vietos esamam poreikiui ir 54 papildomos vietos (požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje – 149 vietos; antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje – 28 vietos).

Projekto Sporto g.3 Paslaugų paskirties pastato PP duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Paslaugų paskirties pastato su viešbučių, prekybos, sporto ir gyvenamosiomis patalpomis Sporto g.3, Kaune, statybos projektas (projektiniai pasiūlymai).

ADRESAS: Sporto g.3, Kaunas;

STATYTOJAS / UŽSAKOVAS: UAB „Sporto 3“;

STATINIO KATEGORIJA: ypatingas statinys;

STATYBOS RŪŠIS: nauja statyba;

STATINIO NAUDOJIMO PASKIRTIS: paslaugų;

PROJEKTAVIMO DARBŲ STADIJA: projektiniai pasiūlymai;

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Arches“, Ateities g.10, Vilnius. Direktorius Rolandas Liola, projekto vadovas Edmundas Petrikaitis, statinio projekto dalies vadovas, architektas Edgaras Neniškis.

Bendrieji rodikliai. Sklypas:

1_ Sklypo plotas – 12.101 m²;

2_ Sklypo užstatymo intensyvumas – 64 %;

3_ Sklypo užstatymo tankumas – 48 %;

Pastatų rodikliai (paslaugų paskirties pastatas):

1_ Pastato užstatymo plotas – 1.768,60 m²;

2_ Pastato bendras plotas – 9.238,47 m² (negyvenamasis – 69 proc, gyvenamasis – 31 proc);

3_ Rūsio plotas – 5.771,48 m²;

4_ Pastato naudinga plotas – 2.184,92 m²;

5_ Pastato pagrindinis plotas – 1.968,63 m²;

6_ Pastato tūris – 46.617 m³;

7_ Aukštų skaičius – 3 ir 2 požeminiai;

8_ Pastato aukštis – 13 m;

9_ Butų skaičius – 18;

10_ Viešbučio numerių skaičius – 10;

Pastaba (projektuotojo): Sklype esami pastatai yra visuomeniniai ir jų užstatymo ir žemės naudojimo kitiems jiems tarnaujantiems statiniams (aikštei ir pravažiavimuis) zona sudaro apie 40 % viso užstatyto sklypo ploto; tuo tarpu projektuojamas naujas komercinis statinys su priklausiniais užims 60 % sklypo.

KAUNO RAT POSĖDŽIO VIEŠOJI DALIS

_ Audrys Karalius prisistato kaip laikinasis Kauno RAT pirmininkas ir pristato darbotvarkę bei Kauno RAT posėdžio dalyvius.

_ Posėdžio pirmininkas informuoja, kad šis Kauno RAT posėdis, yra atkeltas į šią dieną iš 2024 lapkričio 29-osios, objekto užsakovo ir PP autorių, firmos „Arches“, prašymu,

_ Posėdžio pirmininkas paklausia Kauno RAT narių dėl nusišalinimo nuo posėdžio.

_ Rytis Račiūnas nusišalina kaip RAT Kauno tarybos narys ir praneša, kad atliks posėdžio sekretoriaus pareigas.

Vyksta svečių ir dalyvių registracija.

_ Svečias L.Tuleikis prašo patikslinti kas konkrečiai bus pristatoma ir svarstoma.

_ RAT posėdžio pirmininkas informuoja, kad bus pristatomi ir svarstomi du projektai: “Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune detaliojo plano koregavimas.” (autorius Nerijus Stanionis) ir “Paslaugų paskirties pastato su viešbučių, prekybos, sporto ir gyvenamosiomis patalpomis Sporto g.3, Kaune statybos projektas. Projektiniai pasiūlymai”. (autoriai – projektavimo studija “Arches”, Architektūrinės dalies vadovas Edgaras Neniškis).

_ Posėdžio pirmininkas pirmiausiai prašo pasisakyti Kauno miesto vyr.architekto N.Valatkevičiaus apie projektuojamo sklypo ir pastato situaciją bei raidą.

Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjo Nerijaus Valatkevičiaus pasisakymas

“Esu pakviestas asmeniškai Audrio Karaliaus į šį posėdį. Pagrindiniai klausimai, kuriuos buvo uždavęs Audrys – tai pateikti informaciją apie viešus svarstymus ir detaliųjų, ir projektinių pasiūlymų. Norėčiau pasakyti, kad šis projektas tęsiasi nuo 2018 metų. 2022 metais buvo rengta korekcija, kuri buvo viešai svarstyta. Toliau šito objekto, 2023 metais buvo parengtas architektūrinis konkursas, kuriame dalyvavo 3 dalyviai. Vienas iš jų buvo pripažintas laimėtoju, - “Arches”. Vėliau 2024 dar kartą buvo rengtas detalus planas, taip pat viešai svarstytas, skelbtas. Viskas yra infostatyboje ir TPDRIS sistemoje. Visi protokolai, patikrinimo aktai buvo pristatyti. Apie tai papasakos pats detaliojo plano autorius. Ir 2024 metais buvo parengti PP. 2024 metų spalio 9d. buvo šių pasiūlymų viešas svarstymas. Tame viešame svarstyme kas dalyvavo, tas dalyvavo. Viskas buvo atlikta pagal procedūras. Ir dabartiniu metu atlikta projekto ekspertizė. Techninis darbo projektas, kuriuo prašoma, patvirtinus jį, suderinus su visais, išduoti statybą laidžiantį dokumentą. Prieš mėnesį projektas buvo atmestas, dalis derinusių institucijų buvo neigiamai parašę. Dabartiniu metu, kiek žinau, projektas yra įkeltas ir liko paskutiniai keli parašai dėl statybos leidimo. Aš, kaip suprantu, tai šis posėdis turėjo įvykti anksčiau, viešo svarstymo su visuomene metu ar detaliojo plano rengimo metu. Deja gaila, kad šitiek kartų buvo viešai svarstoma, tačiau niekas nesikreipė, niekas neparašė. Keista buvo, kad visuomenė nekreipė dėmesio į tokį objektą. Tai tiek.”

_ Posėdžio pirmininkas klausia: - Ar Kauno miesto vyr. architektui nekilo noras pristatyti tokio svarbaus objekto Kauno RAT, prieš pusmetį ar prieš metus, kol projekto formalaus derinimo procesas dar nebuvo prasidėjęs?.

_ N.Valatkevičius atsako: -“Taip, reikia kalbėti, nes visi svarsto, visi mato. Ir niekas nesikreipė. Iš tikrųjų įvykęs konkursas. Objektas, svarstytas. Man tokie konkursiniai objektai kada įvyksta,

kažkodėl tai dar siūlyti, jeigu visuomenė nesikreipia, kam dar kreiptis ir stabdyti (ji) kur, iš tikrųjų, jokios problemos nesimatė? Ir paveldas, ir kiti, ir aplinkosauga, visi derino tą projektą. Visiems viskas tiko.”

_ Posėdžio pirmininkas prašo patikslinti apie kokį architektūrinį konkursą eina kalba?

_ R.Jocius (užsakovas) atsako:

“Dalyvavo 3 architektų grupės. Konkursas buvo vidinis, uždaras. Pasiūlymus pateikė Tomas Kuleša, Gintauto Natkevičiaus biuras ir “Arches”. Įvyko 3 projektų pristatymas. “Arches” pasirinktas kaip sėkmingiausias, labiausiai atitinkantis tuos poreikius ir tą funkciją, kurią mes norim įgyvendinti, todėl jie ir buvo pasirinkti.”

_ Posėdžio pirmininkas klausia, ar konkursas buvo paskelbtas viešai, ar buvo suformuota vertinimo komisija?

_ R.Jocius atsako, kad nebuvo.

Detaliojo plano rengėjų pristatymas. N.Stanionis

N.Stanionis prisistato ir apžvelgia Sporto g.3, Kaune parengtų teritorijos planavimo dokumentų rengimo istoriją ir raidą nuo 2017 metų iki 2024.

N.Stanionis pažymi, kad vertingoji savybė Nr.7 (istoriniai teniso kortai), sklype buvo įregistruota vėliau nei buvo parengti pirmieji teritorijų planavimo dokumentai. Projektuotojas pristatė teniso kortų atsiradimo ir kaitos analizę. Pažymi, kad teritorijų planavimo dokumentų rengimo metų visuomet palikdavo teniso kortų buvimo vietą.

_ RAT narys prašo patikslinti komercinės paskirties pobūdį pirmame rengtame detaliajame plane. Ar sklypo paskirtis buvo skirta teatrams, muziejams, turizmo informacijos centrums?

_ N.Stanionis: Naudojimo pobūdis buvo – K3.

_ RAT narys klausia – ar buvo žinoma Lietuvos teniso istorija šioje vietoje? Ar bus išlaikyta istorinė tradicija, tęstinumas?

_ N.Stanionis atsako, kad nei vienas detalusis planas neužkirto galimybės toje vietoje teniso kortų buvimui.

_ RAT narys klausia ar aiškus vertingosios savybės – teniso kortų dydis, gabaritas ir vieta sklype? Ar KPD specialistai nekėlė reikalavimų vertingosios savybės išsaugojimui, derinant detalųjį planą?

_ N.Stanionis atsako, kad projektavimo metu teniso kortų dydis ir vieta keitėsi, o KPD specialistai visais atvejais detaliojo plano sprendinius derindavo.

_ RAT narys klausia dėl statybos zonos patikslinimo detaliajame plane ir jos sutapimo su Paslaugų pastato projektiniais pasiūlymais.

_ N.Stanionis pažymi, kad viena iš detaliojo plano rengimo užduočių ir buvo nurodymas parengti projektinius pasiūlymus.

_ RAT narys klausia, ar nors viename (anksčiau rengtame) detaliajame plane buvo užsiminta, kad šiame sklype galėtų atsirasti gyvenamoji funkcija?

_ N.Stanionis atsako – ne, nebuvo.

_ RAT narys klausia ar buvo vertinamas pirminis (arch. G.Bulavo, 2005 m.) detalusis planas? Ir kokie pokyčiai atsirado? Kokie yra užstatymo rodikliai?

_ N.Stanionis atsako, kad pirmas detaliojo plano pakeitimas buvo atliktas 2017 m, antras 2019 m, trečias 2021 m, ketvirtas 2024 m. Užstatymo intensyvumas ir tankumas nesikeitė. Papildomai sklype atsirado visuomeninė paskirtis.

_ RAT narys klausia kada Kauno Bendrajame Plane atsirado sklype Sporto g.3 mėlyna žvaigždutė, žyminti visuomeninėje teritorijoje – išimtį komercinei teritorijai?

_ N.Stanionis atsako, kad jau 2017 ir 2019 detaliojo plano kergavimo metu buvo vadovaujamas šia Kauno Bendrojo Plano išimtimi.

Vyksta diskusija ir užduodami papildomi klausimai dėl naujų objektų atsiradimo ir sklypo raidos istorijos bei vertingųjų savybių tyrimo, registravimo ir likimo. N.Stanionis pažymi, kad teritorijos vertingąsias savybes pamatė 2019 metais.

_ RAT narys klausia dėl KPD vertybės – Kauno Ažuolyno sporto statinių komplekso (kodas 31618) užstatymo paskirties.

_ N.Stanionis atsako, kad buvo parodyta 40% visuomeninės paskirties ir 60% komercinės paskirties. Jis mano, kad teniso kortų, kaip XX a. statinio, saugojimas neturėjo prasmės.

_ RAT narys klausia ar KPD schemoje esančią zoną Nr.7 (istorinių teniso kortų vieta) galima užstatyti?

_ N.Stanionis atsako, kad jo manymu statyti šioje vietoje galima, arba tai yra "šio dokumento klaida".

_ R.Jocius (užsakovas) papildė, kad diskusijoje pateikta teniso istorija yra fragmentuota. Jis pateikia savo, teniso vystimosi ir gyvavimo istoriją iš komercinės pusės. Be to, apžvelgia teniso kortų perdarymo ir sklypo užstatymo raidą. Pažymi, kad paskutiniai teniso kortai įrengti sovietmečiu. Statytojas akcentuoja, kad lauko tenisas Lietuvoje negyvybingas.

_ RAT narys klausia dėl esamos sklypo paskirties.

_ N.Stanionis atsako, kad šiuo metu sklypo paskirtis yra tokia: 40% - visuomeninė paskirtis, o 60% - komercinė paskirtis.

Posėdžio svečių pasisakymai po detaliojo plano pristatymo

Jolitos Kančienės (architektūros istorikės) pasisakymas:

Ši teritorija yra saugoma dvejopai. Žaliakalnio-1 kultūrinis draustinis, kur bet kokios statybos turi būti vykdomos pagal Specialųjį reglamentą. Antra – tai yra paveldinio Ažuolyno sporto komplekso teritorija kurio dalimi ir yra teniso kortai. Tai yra valstybinės, nacionalinės reikšmės kultūrinis objektas. Reiškia Žaliakalnio-1 draustinį saugo savivaldybė, o sporto kompleksą saugo valstybė. Tai yra dviguba apsauga. Šitas projekto sklypas nėra išimtas iš saugomos teritorijos. Reiškia Nekilnojamų kultūros vertybių apsaugos įstatymas galioja. O jūs šiame įstatyme pasidarote atskirą sklypą ir ten darote komercinę veiklą? Jei ši teritorija yra skirta sportui – tai ir gali būti vystomi tik sporto objektai. Kodėl jums šovė į galvą daryti gyvenamuosius namus, grožio kliniką? Gal būt (architektūriškai) objektas ir yra neblogas, suformuoja Sporto gatvės kraštinę, tačiau funkciškai – tai visiškai svetimkūnis. Tokių svetimkūnių invazija į Ažuolyno sporto ir rekreacijos zoną yra nuskaltimas. Pradedant tuo, kad, mano manymu didelė klaida buvo paties stadiono

rekonstrukcija, kuri nustelbė paveldo objektus ir pritraukia daug automobilių į Žaliakalnio rajoną ir Ažuolyną. Dar 1923 metais buvo planų urbanizuoti Ažuolyno teritoriją, šioje vietoje įrengiant universitetą. Tačiau buvo protingai nuspręsta, kad Ažuolynas turi tarnauti rekreacijai, poilsiui, o ne statyboms.

Lauros Ramanauskaitės (asociacija "Žalioji Ažuolynas") pasisakymas.

Asociacijos atstovė prisistato ir trumpai pristato asociacijos "Žalioji Ažuolynas" poziciją nagrinėjamu klausimu. Pažymi sporto aikštyno svarbą paveldosaugine ir gamtosaugine prasme, bei išreiškia viltį, kad klausimas Kauno RAT taryboje bus nagrinėjamas objektyviai ir atsižvelgiant į visuomenės interesus.

_ Kauno RAT pirmininkas perskaito buvusio teniso kortų ir firmos "Ažuolyno sporto centro" vadovo Andriaus Augūno laišką Kauno RAT posėdžio dalyviams. Laiško tekstas pridedamas prie posėdžio protokolo.

_ L.Tuleikis (architektas), klausia N.Stanionio kodėl detalusis planas (šiuo atveju) yra parengtas pagal statinio projektinius pasiūlymus? Kur dingio urbanistinės vertybės, būdingos šiai vietai, Ažuolynui?

_ N.Stanionis atsako, kad keitėsi programa ir bendraautoriai, rengiantys projektinius pasiūlymus. Šiuo metu yra tokia praktika, kada rengiant detaliuosius planus yra rengiami konkretūs architektūriniai pastatų sprendiniai, projektiniai pasiūlymai, vizualizacijos. Tai yra normali praktika.

Paslaugų pastato PP projektuotojų "Arches" pristatymas

_ Arūnas Liola prisistato ir pristato projekto komandą: Gretą Gulbinskę, Rolandą Liolą ir Edgarą Neniškį.

Toliau pateikia projekto sprendinių, išėties duomenų ir projektavimo proceso apžvalgą. Autoriai informaciją pateikia (ekrane) planuose, schemose, brėžiniuose ir vizualizacijose.

Pristatyme pažymimi architektūriniai faktoriai, socialiniai aspektai, užstatymo formavimo principai.

_ Projekto pristatymą papildė E.Neniškis. Akcentuojamas medicininio turizmo aspektas, prieinamumas visuomenei ir teritorijos kompleksiskumas.

_ RAT narys užduoda klausimą apie eismo organizavimą.

_ A.Liola komentuoja automobilių eismo projektinius sprendinius

_ RAT narys užduoda klausimą apie daugiabučio zonai skirtos sklypo dalies atskyrimą ir kaip tai derės su deklaruojama galimybe visuomenei patekti į projektuojamą objektą? Kaip autorių nuomone derės visuomeninė sporto funkcija ir privati gyvenamoji zona? Ar nėra prieštaravimo šioje vietoje?

_ A.Liola atsako į klausimą pristatydamas projekte numatytas privačias ir viešas zonas.

Pabrėžiama įgilinta, viešam naudojimui skirta, zona esanti projektuojamo komplekso centrinėje dalyje.

_ RAT narys klausia ar projektuojama "duobė" neturėtų būti aktyvesnės funkcijos? Ne tik pasivaikščiojimo.

_ A.Liola atsako apžvelgdamas galimų funkcijų, veiklų rūšis (mankšta, ramus poilsis).

_ RAT narys klausia kokių funkcijų, autorių manymu, Ažuolyno parkui trūksta? Klausimą papildoma prašymu parodyti įėjimą į projektuojamą pastatą, skirtą viešam lankytojiui.

_ Autoriai atsako į klausimą, rodydami ir komentuodami architektūros sprendinius. Trumpa diskusija apie galimas pastato funkcijas ir patalpas, kurios būtų atviros Ažuolyno lankytojams.

_ R.Liola papildoma autorių kolektyvo pristatymą. Apžvelgiama bendra komplekso funkcija, akcentuojamas lauko sezoniškumas. Todėl projektuojamas pastatas yra gana universalios architektūros, - lengvai prisitaikantis prie būsimų funkcijų ir operatorių.

_ RAT narys klausia – kokie statiniai šiame sklype dominuoja? Prašo sugrįžti prie projektuojamo pastato bendrųjų rodiklių

_ A.Liola atsako, rodydamas Paslaugų pastato Bendrųjų rodiklių lentelę.

RAT narys klausia – “ar reikia suprasti, kad iš 9.000 m² projektuojamo pastato bendro ploto, kurio antžeminė dalis yra nepilni 3.000 m², faktiškai visa antžeminė dalis numatyta gyvenamosios paskirties patalpoms ir viešbučių paskirčiai? Antras klausimas – kodėl viešbučio išplanavimas yra identiškas daugiabučio pastato išplanavimui (dominuoja dideli, apie 100 m² ‘numeriai’)?

_ E.Neniškis atsako, kad grožio klinikos klientus dažnai lydi šeimos ir jiems reikia apsistoti didesniuose būstuose nei gali pasiūlyti standartiniai viešbučiai.

_ RAT narys klausia, kaip šis objektas papildoma Ažuolyno sporto statinių kompleksą ?

_ Pasak E.Neniškio projektuojamas pastatas kaip tik praplečia esamas funkcijas, papildydamas sveikatinimo paslaugomis, didėja sporto klubų plotas.

_ RAT narys klausia, kodėl pasirinktas būtent toks gyvenamosios paskirties vienetų skaičius (18 butų)?

_ E.Neniškis atsako, kad gyvenamosios paskirties plotai reikalingi objekto vystymo finansavimui ir atsiperkamumui.

_ RAT narys klausia autorių ar šie nemano, kad gyvenamoji paskirtis sklype Sporto g.3 neatitinka detaliojo plano sprendinių?

_ E.Neniškis atsako, kad, pasak daugkartinių išaiškinimų (VTPSI ir kitų institucijų) gyvenamoji paskirtis šiame objekte galima – gyvenamosios funkcijos plotas projektuojamame statinyje negali viršyti 49%.

_ RAT narys replikuoja, argumentuodamas, kad pagal reglamentą galima numatyti panašios paskirties funkciją, o šiuo atveju viename statinyje yra projektuojama ir gyvenamoji, ir negyvenamoji funkcijos.

_ Trumpa diskusija tarp tarybos narių dėl gyvenamosios funkcijos, paskirčių. Daroma prielaida, kad gyvenamosios funkcijos atsiradimas šiame sklype, prieštarauja detaliojo plano sprendiniams.

Posėdžio svečių pasisakymai po paslaugų pastato PP pristatymo

_ V.Skėrienė (architektė, paveldosaugininkė) užduoda klausimą dėl kultūros paveldo objekto teritorijoje esančios vertingosios savybės – teniso kortų ir jų vietoje projektuojamo įgilinimo (duobės) sklype. Ar yra atlikta kultūros paveldo ekspertizė šiam objektui? Kaip yra išsaugoma vertingoji savybė teniso kortai?

_ E.Neniškis atsako, kad vadovavosi detaliojo plano sprendiniais, o KPD parengtoje schemoje vertingosios savybes priskiriamos XXa. II pusėje atsiradusiems statiniams (teniso kortams), kurių reglamentas nesiūlo saugoti. Teniso kortų vietą bus bandoma pažymėti meninėm priemonėm.

_ J.Kančienė (architektūros istorikė) – Kalbant apie vertingąsias savybes, čia yra saugoma teniso kortų buvimo vieta, o ne materija (tvorelės, guminė danga ir pan.). Kiti saugotini elementai yra reljefas ir jo savybės. Vertingųjų savybių pobūdis yra: architektūrinis, kraštovaizdžio, urbanistinis, želdynų ir t.t. Šia savo 'duobe', jūs kraštovaizdį pakeičiat, kadangi pakeičiat reljefą. Reiškia jūs antrą vertingą savybę sunaikinat šioje Ažuolyno dalyje.

Pasak KPD specialistės duobės arba įgilinto kiemo įrengimas, paveldo prasme, yra 'nusikaltimas', kadangi yra sunaikinama vertingoji savybė.

_ E.Neniškis atsako apeliuodamas į istorinę kaitą ir fizinius, buvusio teniso kortų pertvarkymais, perdarymais, keičiant gruntą.

Svečių pasisakymai po Paslaugų paskirties pastato PP pristatymo

Karolis Vinciūnas (advokatas).

Detalus planas čia numato komercinį, visuomeninį naudojimo būdą. Todėl sklype gali būti statomi pastatai, kurių paskirtis yra visuomeninė arba komercinė. Komerciniame pastate, iki lapkričio 1 d., galėjo būti iki 49% kitos paskirties patalpų. Po lapkričio 1 d., iki 20%. Čia yra projektuojamas negyvenamosios paskirties pastatas, vienas pastatas, kuriame gali būti įvairių paskirčių patalpų. Kada paskirčių yra daugiau negu 3 ir daugiau...() yra skaičiuojama dominuojanti. Pagal ją yra nustatomas pavadinimas pastato ir išvardinamos kitos funkcijos tarp kurių nėra daugiabučių. Nėra nei vieno daugiabučio projektuojama čia. Yra projektuojamos gyvenamosios paskirties patalpos ir tai neprivalo būti numatyta detaliojame plane. Teisiškai jokio prieštaravimo čia nėra. Morališkai, psichologiškai, emociškai – gal būt?

Saulius Dambrauskas (advokatas).

Teisininkas pasisako gindamas viešąjį interesą ir pritaria asociacijos „Žaliasis Ažuolynas“ pozicijai. Akivaizdu, kad čia vietoje sporto aikštelių projektuojamas uždaro tipo daugiabučių kvartalas. Mes pamatėme gryniausią manipuliaciją, kuria siekiama pateisinti projektą, įrodyti bet ką. Tai visiškai svetimkūnis Kauno Ažuolynui. Autoriai, vilniečiai, akivaizdžiai nesuvokia konteksto. Advokatas kritikuoja projektinius sprendinius ir kviečia Kauno RAT priimti atsakingus prieš visuomenę sprendimus.

Vita Gelūnienė (Šančių bendruomenės atstovė).

Atstovė nori pasisakyti Nemuno krantinės klausimu, kuris buvo nagrinėjamas ankstesniame Kauno RAT posėdyje. Posėdžio pirmininkas prašo šiame posėdyje nenagrinėti šio klausimo ir atsiradus abejonėms, kreiptis į Architektų rūmus raštu dėl neaiškumų.

Posėdžio pirmininkas klausia, ar dalyvaujantieji nuotoliu turi klausimų? Klausimų nėra.

Ar dar kas nors nori paklausti, pasisakyti? Norinčių nėra.

Posėdžio pirmininkas praneša, kad viešoji posėdžio dalis yra baigta. Svečiams ir žurnalistams dėkojama už dalyvavimą. Skelbiama pertrauka ir Kauno RAT nariai renkasi į uždarojo posėdžio dalį 14:00.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

_ Kauno Regioninė architektūros taryba (toliau Kauno RAT), išnagrinėjusi pateiktą „Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune, detaliojo plano koregavimą“ ir „Paslaugų paskirties pastato su viešbučių, prekybos, sporto ir gyvenamosiomis patalpomis Sporto g.3, Kaune, statybos projekto“ projektinius pasiūlymus, išklausė projektų autorių ir užsakovo-statytojo argumentus, įvertino aplinkybes, abiejų projektų raidą, diskutavo dėl abiejų projektų ir suformulavo kolektyvinę, ekspertinę-architektūrinę Kauno RAT poziciją.

_ Kauno RAT pirmiausiai diskutavo, ar tikslinga svarstyti Detalų planą „Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune, detaliojo plano koregavimas,“ kuris jau yra su instancijomis suderintas ir Kauno miesto savivaldybės tarybos patvirtintas 2024 metais. Galiausiai, daugumos balsais nutarta, kad Detalų planą svarstyti verta, nes tik jo dėka yra galimybė suprasti ir įvertinti Paslaugų pastato projektinius pasiūlymus. Be to, kadangi Kauno RAT nėra projektus derinanti instancija, RAT išvados neturės jokių tiesioginių pasekmių Detalaus plano užsakovui ir rengėjui. Tik rekomendacines.

_ Kauno RAT, įvertinęs urbanistinę raidą sklype Sporto g.3 (sklypo detalieji planai rengti 2005 m, 2017 m, 2019 m, 2021 m, 2024 m), mano, kad rengiant šiuos detaliuosius planus buvo ydingai nuklysta nuo urbanistinio prioriteto – viešo naudojimo visuomeninės reikšmės teritorijos su dominuojančia sporto funkcija.

_ Kauno RAT atkreipia dėmesį, kad svarstoma Detaliojo plano korektūra (2024 m) – yra eilinė klaida Sporto g.3 urbanistinių klaidų virtinėje, lemianti, kad Kauno Bendrajame Plane pažymėta „visuomeninės reikšmės teritorija“ su išimtimi (žvaigždute) „galimoms komercinės paskirties“ veikloms, šių projektų (Detaliojo ir PP) dėka tampa dominuojančios gyvenamosios ir komercinės paskirtiems pastatų uždara (galimai) teritorija.

_ Kauno RAT manymu Paslaugų paskirties pastato projektiniai pasiūlymai tiek funkcinė, paskirties, tiek architektūrine, urbanistine prasme, šiurkščiai disonuoja su valstybės saugomu Kauno Ažuolyno sporto statinių kompleksu (kodas 31618), kurio vientisame sklype naujas paslaugų pastatas yra projektuojamas,

_ Kauno RAT manymu, Paslaugų paskirties pastatas, o realiai – daugiabutis su VIP priklausiniais – pažeidžia viešąjį interesą, nes visuomeninės reikšmės teritorijoje, vietoje atvirų visiems sporto aikštelių, ketinama formuoti perimetrinio tipo daugiabučių kvartalą, kuriame dominuos privati gyvenamoji funkcija, privatus medicininis VIP turizmas (grožio klinika, grožio klinikos uždaras viešbutis), privatūs interesai ir privati nuosavybė.

_ Kauno RAT pastebi, kad urbanistiniu ir kraštovaizdiniu požiūriu, naujos tūrinės-erdvinės struktūros (uždaro perimetrinio kvartalo) formavimas itin vertingo Kauno Ažuolyno parko erdvėje – yra nebūdingas nei Ažuolynui, nei I-ojo Žaliakalnio kultūriniam draustiniui (KVR 31280) ir ardo vietos identitetą bei urbanistinį integralumą.

_ Kauno RAT manymu, didelio, Ažuolyno prieigoms nebūdingo, užstatymo intensyvumo projektavimas architektūriniu ir urbanistiniu aspektu yra per masyvus ir agresyvus artimoje paminklinio Ažuolyno parko gretimybėje, neatitinka darnaus vystymosi principų ir kelia tikėtinų auto-transporto grėsmių.

_ Kauno RAT atkreipia dėmesį, kad projektuojant Paslaugų paskirties pastatą ir jo įgilintą vidinį kiemą, pažeidžiamos (sunaikinamos) dvi nekilnojamosios kultūros vertybės – istorinių lauko teniso kortų vieta ir esamas Ažuolyno reljefas (žemės paviršius). Dėl 5 metrus įgilinto vidinio kiemo, Kauno RAT narių nuomonės išsiskyrė, vyraujant abejonei – ar ši architektūrinė priemonė yra Ažuolynui kontekstuali?

_ Kauno RAT diskutavo dėl objekto multifunkciškumo ir priėjo nuomonės, kad multifunkciškumas (sinergiškas vietai funkcijų derinys) yra galimas, tačiau išlaikant dominuojančią sporto funkciją.

_ Kauno RAT pagrįstų abejonių dėl kai kurių Paslaugų paskirties pastato projektinių sprendinių ir siūlymų objektyvumo, tvarumo ir sąžiningumo.

Pavyzdžiui „viešbučio“ išplanavimas niekuo nesiskiria nuo gretimų daugiabučių korpusų – „viešbutyje“ dominuoja tokio pat išplanavimo 2 ir 3 kambarių apartamentai, kurių plotas toks pat, kaip ir gretimuose daugiabučiuose: 75 -110 m². Tikėtina, kad „viešbutis“ tam tikrame etape gali tapti daugiabučiu ir PP stadijoje reikalingas greičiausiai tik tam, kad sumažinti gyvenamųjų butų ploto procentą projektuojamame komplekse.

_ Kauno RAT kilo abejonių ir dėl projektuojamo komplekso viešosios dalies tikrumo. Sporto patalpos numatytos 5 metrų gylio duobėje (iškasoje), pusrūsio aukšte, ir labiau panašios į privačiam daugiabučių kvartalo gyventojų naudojimui skirtas patalpas, nei į viešo naudojimo objektą. Čia net nėra svečių įėjimo (su atitinkamomis patalpomis). 5 lauko durys duobėje, greičiausiai skirtos viduje sportuojančių (VIP namo gyventojų?) kontaktui su kiemu, o ne „sporto klubo“ svečiams priimti.

_ Kauno RAT abejonių sukėlė ir autorių teiginys (aiškinraštyje), kad projektuojamo komplekso socialumą užtikrins „visuomeninės traukos objektai – meninės instaliacijos ir skulptūros“ vidiniame kvartalo kieme. Abejonių sukėlė ir keletas kitų prieštaravimų projekte, kurie verčia manyti, jog manipuliavimo nuošimtis projekte yra per didelis.

_ Kauno RAT daugumos nuomone, Paslaugų pastato architektūra, architektūriniai sprendimai – yra profesionalūs, estetiški, tačiau netinkami šiai itin vertingai Kauno Ažuolyno vietai, dėl aukščiau išvardintų priežasčių.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Kauno Regioninė architektūros taryba (toliau Kauno RAT), išnagrinėjusi pateiktus „Paslaugų paskirties pastato su viešbučiu, prekybos, sporto ir gyvenamosiomis patalpomis Sporto g.3, Kaune, statybos projekto“ projektinius pasiūlymus, Projektui pritarti negali, nes:

1_ Kauno RAT manymu, Projektas šiurkščiai pažeidžia viešąjį interesą – visuomeninės reikšmės teritoriją (atviras sporto aikštes), konvertuodamas į privatų, perimetrinio tipo daugiabučių kvartalą.

2_ Projektas neatitinka urbanistinio ir funkcinio integralumo principų, kadangi valstybės saugomo Kauno Ažuolyno sporto statinių komplekso (kodas 31618) vientisame sklype – pažeidžia (mažiausiai dvi) minėto Komplekso saugomas nekilnojamų kultūros vertybių vertingąsias savybes.

3_ Projekto sprendiniai sklype Sporto g.3, kuris yra Kauno miesto savivaldybės I-ojo Žaliakalnio kultūriniame draustinyje (KVR 31280), pažeidžia minėto Draustinio identitetą, funkcinį ir erdvinį autentiškumą, bei nesilaiko darnaus vystymosi principų.

4_ Kauno RAT sutarimu, Projektas kelia grėsmių įvairiapusiškai vertingam Kauno Ažuolyno ir Žaliakalnio kontekstui, nes pažeidžia ir LR Architektūros įstatymą, ir LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą – todėl nėra tinkamas aprobavimui ir įgyvendinimui.

5_ Kauno RAT nutarė kreiptis į Kultūros Paveldo departamentą, dėl vertingųjų savybių sklype Sporto g.3 patikslinimo ir užstatymo reglamentų nustatymo Sporto g.3 sklypui, kaip sudėtinei valstybės saugomo Kauno Ažuolyno sporto statinių komplekso (kodas 31618) daliai.

Atskiroji nuomonė (3 Kauno RAT nariai):

Manome, kad šiandieną Detalaus plano „Žemės sklypo Sporto g.3, Kaune, detaliojo plano koregavimas,“ kuris jau yra su instancijomis suderintas ir Kauno miesto savivaldybės tarybos patvirtintas 2024 metais, svarstymas – yra pavėluotas ir netikslingas.

V. REKOMENDACIJOS

1_ Statytojui, sklypo nuomininkui (operatoriui) – primygtinai nerekomenduojame valstybiniame sklype Sporto g.3, kuris yra sudėtinė valstybės saugomo Kauno Ažuolyno sporto statinių komplekso (kodas 31618) dalis, planuoti nebūdingą sklypui ir sporto kompleksui gyvenamąją daugiabutę statybą, neatitinkančią visuomeninės reikšmės teritorijos statuso, numatyto sklypui Sporto g.3, Kauno miesto Bendrajame plane.

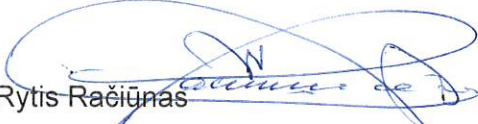
2_ Statytojui, sklypo nuomininkui (operatoriui) – rekomenduojame ieškoti būdų, kaip istoriniame sporto aikštyne Sporto g.3 toliau plėtoti ir vystyti sportines, visuomenei atviras, veiklas, stiprinančias ir konsoliduojančias Kauno Ažuolyno sporto statinių kompleksą.

3_ Statytojui ir PP autoriams – rekomenduojame pataisyti Sporto g.3 PP pagal Kauno RAT pastabas ir teikti Kauno RATo svarstymui pakartotinai.

PASTABA: Kauno RAT, atsakydama į asociacijos „Žalioji Ažuolynas“ rašto III skyriuje keliamus klausimus dėl architektų etikos pažymi, kad architektų profesinės etikos klausimai nėra Kauno RATo kompetencijoje, todėl Kauno RAT šių klausimų nenagrinėjo. Esant reikalui, Kauno RAT rekomenduoja asociacijai dėl architektų etikos, pagal kompetenciją kreiptis į Lietuvos Architektų rūmų Etikos Tarybą.



Audrys Karalius,
Kauno RAT posėdžio pirmininkas



Rytis Račiūnas
Kauno RAT posėdžio sekretorius