KAUNO REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS IŠVADA

Gyvenamosios paskirties pastatų (trijų ir daugiau butų), Europos pr. 4, Kaune, statybos projektas
2020 m. birželio 11 d.

Posėdžio pirmininkė – Gražina Janulytė-Bernotienė.
Posėdžio sekretorė – Snieguolė Surblienė.
Kauno regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Gražina Janulytė-Bernotienė, Loreta Janušaitienė, Neringa Blaževičienė, Mindaugas Butvila, Reda Marcinkevičienė, Mindaugas Matažinskas, Mantas Michaliunjo, Arūnas Petrauskas, Mindaugas Stepanas, Gediminas Šinkūnas, Marius Torrau.
Projekto užsakovas - UAB "Europos 4" direktorius Justinas Barniškis
Prašymą pateikusieji: Fredos miestelio 1-osios DNSB pirmininkė Lina Gabšienė
Paaiškinimus posėdyje davė architektas Matas Jurevičius
Posėdis vyko Architektų namų konferencijų ir parodų salėje - Vilniaus g. 22-1A, LT-44280, Kaunas.

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Lietuvos architektų rūmai (toliau – Rūmai) 2020-05-22 gavo Fredos miestelio 1-osios DNSB pirmininkės Linos Gabšienės (toliau – Pareiškėjas) raštą (Nr. 3001 08107), kuriame prašoma apsvarstyti projektą Architektų rūmų Kauno regioninėje taryboje (toliau – Taryba) ir įvertinti projektinius pasiūlymus (toliau – Projektas):
1) Nekilnojamojo kultūros paveldo reikalavimų aspektu, nes sklypas patenka į kultūros paveldo objektų vizualinės apsaugos pozonį;
2) Ar sklypo užstatymo intensyvumas, patvirtintas detaliuoju planu, neprieštarauja Kauno Bendrajam planui;
3) Ar yra gauti reikalingi suderinimai sklypui, kuris patenka į aerodromų apsaugos zoną, kur draudžiama statyti 20 m ir aukštesnius objektus, nesuderinus su civilinės aviacijos administracija.

II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

1. Projekte pateikti projekto duomenys

UŽSAKOVAS: UAB "Europos 4", kodas 304635231.
PROJEKTUOTOJAS: UAB „Gedimino Jurevičiaus studija", įm.k. 133212766.
OBJEKTAS: Gyvenamosios paskirties pastatų (trijų ir daugiau butų), Europos pr. 4, Kaune, statybos projektas.
ADRESAS: Europos pr. 4, Kaunas.
STATYBOS RŪŠIS: nauja statyba.
KATEGORIJA: ypatingas statinys.
STATINIO PAGRINDINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų) pastatas.
STADIJA: Projektiniai pasiūlymai.
PROJEKTO VADOVAS (PV) ir PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Matas Jurevičius, A 1922, architektas Ąžuolas Bučas.
Sklypo unikalus numeris: 4400-2129-7352.
Teritorijos naudojimo tipas: Didelio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos.
Žemės naudojimo paskirtis: kita.
Žemės naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Bendrasis planas: Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 (ir korektūra).
- Specialusis planas: Kauno miesto savivaldybės teritorijoje Aukštybinių pastatų išdėstymo specialusis planas.
- Žemės sklypų Europos pr. 4, Europos pr. 6, Europos pr. 8, Europos pr. 10 ir Gebenių g. 2A detaliojo

plano korektūra. Įsakymas dėl žemės sklypo Europos pr. 4, Kaune, Detaliojo plano koregavimo 2020 m. gegužės 4 d. Nr. A-1436.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

I. SKLYPAS			
1.1. sklypo plotas	m2	5450	
1.2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	160	Reglamentuojama detaliuoju planu - 800
1.3. sklypo užstatymo plotas	m2	2250,00	
1.4. sklypo užstatymo tankis	%	41 (antžeminėje) 36 (požeminėje)	Reglamentuojama detaliuoju planu – 80 (požeminėje), 50 (antžeminėje)
1.5. apželdinama sklypo dalis	%	30	
II. PASTATAI			
2.2. Gyvenamieji pastatai:			
2.2.1.1 butų skaičius:	vnt.	131	
2.2.1.1 negyvenamųjų patalpų skaičius:	vnt.	7	
2.2.2. bendrasis plotas:	m2	10140	Su požemine automobilių saugykla
2.2.3. naudingasis plotas	m2	7035	
2.2.3. pastato tūris	m3	44800	
2.2.4. aukštų skaičius	vnt.	8-13	
2.2.5. pastato aukštis	m	28-42,37	Reglamentuojama detaliuoju planu 30-50 m

NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGA:

Lietuvos respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (galiojanti suvestinė redakcija 2020-04-01) (toliau – NKVĄ)

Projekto vadovo Mato Jurevičiaus pristatymas. Pristatomas pakoreguotas pagal 2020-06-01 viešo susirinkimo dėl projektinių pasiūlymų adresu Europos pr. 4 Kaune, gautas pastabas projektas.

1. Nekilnojamojo kultūros paveldo reikalavimų aspektu, nes sklypas patenka į kultūros paveldo objektų vizualinės apsaugos pozonį.

Kadangi projektuojamas sklypas patenka į kultūros paveldo objektų vizualinės apsaugos pozonį, todėl pasiūlymai yra suderinti su Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno skyriumi. KPD reikalavimu buvo atlikta siūlomų sprendinių analizė kultūros paminklo Aukštosios Fredos dvaro sodybos (u.k. 1113) Kultūros vertybių apsaugos aspektu (V. Skėrienė, atestatas 4218). Pasiteiravus, kokie yra pozonio reikalavimai, M. Jurevičius atsakė, jog pagrindinis KPD reikalavimas – nekonkuruoti su esamu II-ju kumetyno pastatu. Pagal jį projektuojamas pastatas nuženiminamas į paveldo vertybės pusę, o fasadų apdaila - iš klinkerio plytelių. Projektinių pasiūlymų viešinimo metu ši medžiaga buvo pateikta ne prie grafinės dalies, o prie derinimui skirtų dokumentų. Į klausimą, kaip pavyks apžvelgti paveldo objektą, buvo atsakyta, jog nepavyks, nes jį užstos projektuojamas stiklinis kolegijos pastatas.

2. Ar sklypo užstatymo intensyvumas, patvirtintas detaliuoju planu neprieštarauja Kauno Bendrajam planui.

Vadovaujantis Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiuoju planu projektuojamų pastatų leistinas didžiausias aukštis - 50 m. Pastatai projektuojami 8 ir 13 aukštų. Sklypo pietinėje dalyje projektuojamas 5 – 8 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas, altitudė 28 m (detaliuoju

planu leidžiama 30 m), o šiaurinėje sklypo dalyje, lygiagrečiai Europos pr. projektuojamas 13 aukštų pastatas, kurio altitudė 42,37 m (detaliuoju ir bendruoju planu leidžiama 50 m). Sumažintas intensyvumas, užstatymo plotas ir aukštingumas. Projektuojamas sklypo užstatymo intensyvumas 1,6, kai detaliuoju planu leidžiamas užstatymo rodiklis 8.0, antžeminės dallies - 5.0.

3. Ar sklypui, kuris patenka į aerodromų apsaugos zoną, kur draudžiama statyti 20 m ir aukštesnius objektus, nesuderinus su civilinės aviacijos administracija, yra gauti reikalingi suderinimai.
Projektiniai pasiūlymai 2019-10-22 yra suderinti su VšĮ Transporto kompetencijų agentūra.

Taip pat buvo atsakyta į klausimus dėl automobilių parkavimo vietų ir taršos, vaikų žaidimo aikštelių vietos, gaisrinių automobilių apvažiavimų ir kitus.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

PAREIŠKĖJO PASTABOS. Į Pareiškėjo rašte pateiktas pastabas projekto autoriai pateikė juridiškai argumentuotus atsakymus, papildomų klausimų nebuvo užduota. Tarybos nuomone, projekte nenusižengiama sklypo užstatymo intensyvumo, aukštingumo bei kitoms normoms, formaliai nepažeisti ir Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimai. Architektai stengėsi įgyvendinti visus planavimo dokumentų reikalavimus ir siekė architektūrinio individualumo. Tačiau daugumai Tarybos narių kilo abejonės dėl architektūrinės projektinių pasiūlymų kokybės, kas yra nesusiję su Pareiškėjo prašymu, todėl pagal turimą medžiagą projektą buvo nutarta svarstyti pagal du LR Architektūros įstatyme įvardintus architektūros kokybės kriterijus: urbanistinio integralumo ir nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimo.

URBANISTINIS INTEGRALUMAS. Projektiniuose pasiūlymuose pasigesta urbanistinio konteksto supratimo, pasirinktos koncepcijos ir kompozicijos aiškumo, architektūrinių sprendinių motyvacijos. Urbanistinė projektuojamo sklypo situacija yra pakankamai sudėtinga. Europos prospektas yra nevientisa urbanistiniu požiūriu teritorija su chaotiškomis išklotinėmis (skirtingi masteliai, ritmas, aukščiai), pavieniais, gatvės neformuojančiais pastatais. Atkarpoje nuo Nemuno upės iki Veiverių g., Europos prospektas "skyla" į du segmentus: įkalnėje - gamtinis su žaliais šlaitais, nuo sankryžos į Botanikos sodą – urbanizuota teritorija. Gretimybės – didelėje teritorijoje A.Kančo sukurtas Fredos miestelis, kur vyrauja mažaaukštė statyba, šalia - nekilnojamo kultūros paveldo objektai – valstybės saugomas paskelbtas kultūros paminklu Aukštosios Fredos dvaras, į kurio vizualinės apsaugos pozonį patenka autoriaus sprendiniai. Šalia minėtos teritorijos yra kultūros paveldo objektas Kauno tvirtovės artilerijos karininkų pastatų kompleksas (u.k. 39401). Vadovaujantis NKVAĮ 11 str. p. 6, 2 papunkčiu, šioje teritorijoje nustatyti reikalavimai, „draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą". Tai reiškia, jog draudžiami darbai, galintys pakenkti nekilnojamų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jų apžvalgai.

Projektiniuose pasiūlymuose pateikti dvejopi pastato architektūriniai sprendiniai – aukštas vientisas tūris lygiagrečiai Europos prospektui ir į skirtingo aukščio sujungtus tūrius - statmena Europos prospektui statinio dalis. Ekspertai pritarė tūrių išskaidymui naudojant skirtingas apdailos medžiagas ir jų perslinkimo idėjai siekiant optiškai sumažinti statinio dydį bei "palengvinti" formą. Projektiniuose pasiūlymuose pateiktos patrauklios vidinės komplekso perspektyvos, tik nepateikiama taškų, iš kurių tie vaizdai matomi (galbūt – iš gretimų sklypų teritorijos?). Siekiant sumažinti vizualią taršą gretimybėms, atsisakyta maksimalaus parkavimo vietų skaičiaus sklype, apželdintos terasos, sukurta papildoma žalia erdvė gyventojams antrame aukšte. Patraukli idėja atskirti viena nuo kitos vaikų žaidimų aikštelių zonas, tačiau vienos jų įkurdinimas bromoje neįtikina tiek insoliacijos, tiek pasiekiamumo iš visų butų požiūriu.

Svarbiausias klausimas, į kurį autoriai turėtų rasti atsakymą – kokia naujai formuojamo Europos prospekto urbanistinė architektūrinė koncepcija. Išklotinės analizė sudarytų motyvuotą projektuojamo pastato tūrio pagrindimą. Koncepcinių variantų, kokie aukštybiniai pastatai gali būti projektuojami šioje aukštutinėje Nemuno terasoje, nepateikta. Dalies Tarybos narių nuomone, toks pastato tūris, kaip Europos prospekto urbanizuotos teritorijos pradžios ženklas, yra galimas. Kitos dalies Tarybos narių nuomone, nors ir suskaidytas, tūris atrodo per grubus, nėra ryšio su aplinka, parku ir Nemuno šlaitu. Kai kurie rakursai neblogai atskleidžia kontekstą, tačiau aiškių architektūrinių sprendinių, vizualizacijų trūkumas nepagrindžia jo urbanistinio integralumo. Taip pat trūksta perspektyvų, iš kurių atsivertų vaizdas kylant kalnu į kuriamą pirmą stambų architektūrinį kompleksą, miesto reikšmės dominantę Europos prospekte, bei vaizdų iš tolimesnių

prieigų, parodančių, kaip pastatas įtakoja panoramas. Perspektyvose reiktų įvertinti ir planuojamą kolegijos pastato plėtrą. Kadangi iš pateiktos medžiagos nėra visiškai aišku, kodėl formuojamas būtent monolitinis (vientisas) pastato tūris, todėl neatmestina prielaida, kad šioje Europos prospekto vietoje galėtų būti ir aukštesni ne vieno tūrio pastatai.

Europos prospekto reikšmė miesto erdvinei struktūrai yra didelė. Projektuodamas tokios reikšmės teritorijose architektas turi turėti galimybę remtis savivaldybės parengtomis urbanistinės politikos gairėmis, dokumentais, padedančiais suvokti vietos dvasią, santykį su gretimybėmis. Projektiniai pasiūlymai sietini tik su Kauno aukštybinių pastatų išdėstymo specialiojo plano teritorija. Svarbių dokumentų (erdvinė siluetinė analizė) nebuvimas tiesiogiai atsiliepia naujai atsirandančių pastatų architektūros kokybei. Kauno regioninės architektūros tarybos narių nuomone, savivaldybės užsakymu tokias užduoti galėtų parengti architektūros kokybei gerinti įkurtos tarybos – Kauno regioninė architektūros taryba, Kauno architektūros ir urbanistikos ekspertų taryba. Tai padėtų įgyvendinti Architektūros įstatymu ir Lietuvos architektų rūmų įstatymu formuojamą architektūros politiką.

PAVELDOSAUGINIS ASPEKTAS. Sprendinių poveikio kultūros paveldo objektui optimalaus apžvelgiamumo galimybėms pagal NKPAĮ 11 str. vizualinio pozonio analizės tikslas – vizualios medžiagos pagalba atskleisti, kaip bus sudarytos sąlygos visuomenei matyti kultūros paveldo objektą. Paveldo ekspertizėje šių gretimybių vertės ir įtakos vizualiai nėra įvardintos, todėl patys autoriai bandė nustatyti santykius tarp saugotinų ir kuriamų architektūrinių verčių, pasirinkdami taškus nuo Gebenių g., Fredos sodybos. Tačiau pastato santykis su kultūros paveldo objektais ir mažesniais Fredos miestelio ir aukštosios Fredos gyvenvietės statiniais liko neaiškus. Aukštybinių pastatų riba nepaaiškina, ar tai yra masyvas, ar atskiri pastatai, pro kurių tarpus galimos pražvalgos. Vadovaujantis minėto NKVAĮ 11 str. 6 p. 2 papunkčio nuostatomis, vizualinės apsaugos pozonyje draudžiami darbai, kurie gali pakenkti nekilnojamų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar trukdyti optimaliai juos apžvelgti. Nėra aiškių perspektyvų iš/į komplekso gretimybes ir fotofiksacijų, rodančių paveldo objekto gretimybių apžvalgos įgyvendinimą, teritorijos vientisumo užtikrinimą. Vizualinės apsaugos pozonis – tai už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai, ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamamais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą. Neturime aiškaus atsakymo, ar autorių sprendiniai žvelgiant iš tam tikrų taškų netrukdo apžvelgti kultūros paveldo objekto. Skersai suprojektavus pastatą, didžioji jo dalis "uždaro" perspektyvą į žalumą bei Kauno tvirtovės artilerijos karininkų pastatų komplekso 2 a. su mansarda namą (u.k.39440), todėl pateiktas projektinių pasiūlymų variantas su vienu gigantišku ir "nepaslankiu" tūriu, neįtikina.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Atlikusi Projekto pasiūlymų ekspertinį vertinimą bei išnagrinėjusi pateiktus dokumentus, Kauno regioninė architektūros taryba pateikia šias rekomendacijas:

1. Dėl klausimų pateiktų Fredos bendruomenės rašte. Atitiktis planavimo dokumentams, galiojantiems statybos reglamentams yra išpildyta, pateikta papildyta Projektinių pasiūlymų medžiaga.

2. Dėl klausimų susijusių su architektūrinės kokybės kriterijais - urbanistinio integralumo ir paveldo apsaugos.

2.1. Ekspertai konstatuoja, kad Europos prospektas – viena svarbiausių Kauno miesto įvažų, iš kurios atsiveria visa Nemuno slėnio panorama atvažiuojant į miesto centrą ir iš jo, o aukštybinis pastatas viršutinėje terasoje tampa labai svarbia dominante. Todėl visapusiškas šio uždavinio (Europos pr. užstatymo) sprendimas yra ne vieno sklypo projektavimo programa. Labai pasigendama aktyvios Kauno miesto savivaldybės pozicijos rengiant ypatingai svarbių miestui teritorijų urbanistines koncepcijas.

2.2. Tarybos nuomone, neatlikus situacijos urbanistinės analizės su aktualiomis gretimybėmis, Europos pr. išklotinės, neišsiaiškinus, kokia yra Fredos miestelio urbanistinio audinio specifika, vizualiai neišnagrinėjus sprendinių santykio su kultūros paveldo objektais ir mažesniais aplinkinio užstatymo pastatais, neįmanoma motyvuotai atsakyti, koks tūris čia gali atsirasti, ir ar tikrai projektuojamas tūris tinkamiausias.

2.3. Projekto autoriams rekomenduojama atsižvelgti į Tarybos narių nuomonę dėl Europos prospekto išklotinės ir silueto monolitiškumo, gigantiškumo, galinčio pakenkti kraštovaizdžiui. Taip pat papildyti projekto

medžiagą detalesniais sprendimais (tame tarpe - vizualine analize), įrodančiais, kad ir skirtingo aukščio, bet vientisu skersiniu statmenu Europos pr. tūriu yra užtikrinama paveldo apsauga, jo „genius loci" ir įgyvendinami valstybės saugomų kultūros paminklų (Aukštosios Fredos dvaro vizualinės apsaugos pozonio bei Kauno tvirtovės artilerijos karininkų pastatų komplekso) apžvalgos reikalavimai, nustatyti vadovaujantis NKVAĮ 11 str. p. 6, 2 papunkčiu.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Daugumos Tarybos narių nuomone, minėti architektūros kokybės kriterijai projektiniuose pasiūlymuose yra įgyvendinti nepilnai, todėl projektinių pasiūlymų sprendiniai gali būti vertinti kaip priimtini projekto plėtojimui pašalinus trūkumus ir atsižvelgiant į Tarybos išvadas.

Posėdžio pirmininkė Gražina Janulytė-Bernotienė

Posėdžio sekretorė Snieguolė Surblienė