

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS IŠVADA

2020 m. vasario 12 d.
Vilnius

Posėdžio pirmininkė – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorė – Vilma Pasiauraitė.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, Edgaras Neniškis, Saulius Misevičius, Saulius Motieka, Gintautas Baranauskas, Gediminas Paslaitis, Aurimas Sasnauskas, Vincas Brezgys, Henrikas Žukauskas, Arelijus Grikinis, Algimantė Treinienė, Kęstutis Zaleckis.

Nuo Projekto svarstymo nusišalino Tarybos nariai: Mindaugas Pakalnis, Juozas Vaškevičius.

Paaiškinimus Tarybos posėdyje davė:

UAB „Vilniaus architektūros studija“ direktorius Algimantas Pliučas, projekto vadovas Emilis Petkevičius;

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis;

Lietuvos Respublikos Seimo narys Mykolas Majauskas;

Vilniaus Miglos gatvės gyventojų asociacijos vadovė Ieva Dzedulionienė;

Miglos g. gyventojas Tomas Brastavičius.

Prašymą pateikusiai:

Paribio apartamentų savininkų bendrija, DNSB „Žvėryno paribys“, statytojas UAB „Paribio 12“ ir Vilniaus Miglos gatvės gyventojų asociacija.

Posėdis vyko Lietuvos architektų sąjungos salėje – Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius.

Daryti garso įrašai: Darytas 1 (vienas) garso įrašas – 2020-02-12 Vilniaus RAT.MP3 (įrašo trukmė 01:23:07).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2020 m. vasario 12 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba (toliau – Taryba) svarstė:

- Paribio apartamentų savininkų bendrijos prašymą įvertinti parengtą daugiabučių gyvenamųjų namų Paribio g. 12, Vilniuje rekonstravimo projektą architektūros kokybės kriterijų atžvilgiu;

- DNSB „Žvėryno paribys“ prašymą apsvarstyti parengtą daugiabučių gyvenamųjų namų Paribio g. 12, Vilniuje rekonstravimo projekto sprendinių atitikimą Architektūros įstatyme nustatytiems architektūros kokybės kriterijams;

- UAB „Paribio 12“ prašymą parengtus projektinius pasiūlymus „Daugiabučiai gyvenamieji namai. Paribio g. 12, Vilnius. Rekonstravimo projekto“ (toliau – Projektas) sprendinius įvertinti Vilniaus regioninėje architektūros taryboje;

- Vilniaus Miglos gatvės gyventojų asociacijos prašymą inicijuoti daugiabučių gyvenamųjų namų Paribio g. 12 projektinių pasiūlymų vertinimą Vilniaus regioninėje architektūros taryboje architektūros kokybės kriterijų atžvilgiu.

Nagrinėtas dokumentas viešai paskelbtas:

<https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2019/12/PP-Paribio-g.-12.pdf>

Taryboje Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje posėdžio dalyje buvo išklaustyti Projekto rengėjų UAB „Vilniaus architektūros studija“ direktoriaus Algimanto Pliučo ir projekto vadovo Emilio Petkevičiaus Projekto pristatymas, Vilniaus miesto savivaldybės vyriausio architekto Mindaugo Pakalnio, Lietuvos Respublikos Seimo nario Mykolo Majausko ir pareiškėjų atstovės Vilniaus Miglos gatvės gyventojų asociacijos vadovės Ievos Dzedulionienės pasisakymai, Miglos g. gyventojų Tomo Brastavičiaus ir kitų visuomenės atstovų klausimai ir komentarai. Projekto rengėjui, Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiam architektui ir pareiškėjams užduoti klausimai ir išklaustyti atsakymai. Po to vyko uždara Tarybos posėdžio dalis.

II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikiamai duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučiai gyvenamieji namai. Paribio g. 12, Vilnius. Rekonstravimo projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Vilniaus architektūros studija“, P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Paribio 12“, A. Tumėno g. 4, LT- 01109 Vilnius.

STATINIO ADRESAS: Paribio g. 12, Vilnius m.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Emilis Petkevičius, kval. atestato Nr. A 1965.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO TIKSLAS: Projektiniai pasiūlymai rengiami su tikslu išreikšti numatomo projektuoti visuomenei svarbaus statinio STR 1.04.04:2017 („Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“) IV skyriaus p.7.2 nurodytu atveju numatomo projektuoti statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėją. Projektinių pasiūlymų sudėtis nustatyta statytojo atsižvelgiant į reglamento 13 priedo nuostatas.

PROJEKTUOJAMO STATINIO TECHNINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI:

Sklypo plotas – 10 671 m²;

Sklypo užstatymo tankumas – 65%;

Sklypo želdynų plotas – 40%;

Bendras pastato plotas – 24 700 m²;

Butų skaičius – 330 vnt;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 1,5;

Aukštų skaičius 3A-7A + techniniai aukštai;

Pastatų aukštis m – 29,70m.

GALIOJANTYS PLANAIVIMO DOKUMENTAI:

Galiojantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas.

Projekto sprendiniai atitinka galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius.

Detalusis planas. Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sklypo Paribio g. 12 Vilniuje (skl.kad.Nr. 0101/0031:174) sprendinių koregavimas (toliau – Detalusis planas).

Sklypas patenka į Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių ribas. Buvo atliktas „Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sklypo Paribio g. 12 Vilniuje (skl.kad.nr 0101/0031:74) sprendinių koregavimas“.

Pasaulio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos laikinojo apsaugos reglamentas.

Sklypas patenka į šiuo metu galiojantį Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) – Vilniaus istorinio centro apsaugos laikinojo apsaugos reglamento zoną. Pagal šį reglamentą planuojamas sklypas patenka į 3B – „Reguliuojamų statybų zoną“.

Kadangi sklypas, kuriame projektuojamas pastatas, yra nutolęs pakankamai toli nuo Senamiesčio ir jo apžvalgos taškų, Projekto sprendiniai neturės jokios neigiamos įtakos saugomoms Senamiesčio vertybėms. Projektuojamo pastato sprendiniai visiškai atitinka Senamiesčio apsaugos zonos laikinojo reglamento reikalavimus.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis papildomai pakomentavo pateiktus Projekto sprendinius, argumentuotai atsakė į Tarybos narių ir visuomenės iškeltus klausimus. M. Pakalnis apžvelgė Paribio ir gretimose gatvėse esančią transporto situaciją, papasakojo Vilniaus miesto savivaldybės planus šiaurinės Žvėryno dalies atžvilgiu.

Prašymą pateikusi Paribio apartamentų savininkų bendrija įsitikinusi, kad rengiant daugiabučių gyvenamųjų namų Paribio g. 12. Vilniuje rekonstravimo projektą yra:

- Neįvertinta susiformavusi urbanistinė aplinka – greta yra mažaukščių namų kvartalas, bei 3-6 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių aplinkoje pastatyti kvartale analogų neturintys perimetrinio užstatymo 7 aukštų + techniniu aukštu + cokoliu daugiabučiai namai pažeistų urbanistinio integralumo reikalavimus ir sukeltų abejonių ar projektas tenkina insoliacinius reikalavimus aplinkinėms teritorijoms.
- Perkeliama maksimalūs Vilniaus miesto bendruoju planu nustatyti rodikliai, neįvertinus aplinkos, reljefo, gretimybių, o atlikus detalią aplinkos analizę, akivaizdu, kad numatomas maksimalus užstatymas (besiribojantis su raudonosiomis linijomis) negalėtų būti realizuojamas, o siūlomi sprendiniai neatitinka darnaus vystymo principo.
- Bloginama aplinkos kokybė. Nors projekte nurodoma, jog vertingi medžiai bus maksimaliai išsaugoti arba persodinti, vizualizacijose akivaizdu, kad medžiai ties Paribio gatve nebus išsaugomi, taip pat peržiūrėjus planus ir vizualizacijas kyla abejonių, ar bus įgyvendintas projektuojamas 40% sklypo želdynų plotas.
- Neatsižvelgiama į nekilnojamo kultūros paveldo išsaugojimą – rekonstruojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį, tačiau projekte pateikiamoje 3D analizėje yra neatvaizduoti techniniai antstatai ir taip bandoma suklaidinti ir sudaryti įspūdį, kad pastatai įsilieja į aplinką.
- Atsisakoma įsiklausyti į visuomenės keliamus klausimus, juos ignoruojant ir nevertinant to, kad į planuojamą sklypą yra komplikotas pateikimas – vienintelis įvažiavimas į teritoriją yra iš Paribio ir Miglos gatvių sankryžos, taip pažeidžiant aplinkos pritaikymo visiems visuomenės nariams reikalavimus.

Prašymą pateikusi Vilniaus Miglos gatvės gyventojų asociacija kelia klausimus, kurie liko neatsakyti po Projekto viešinimo:

- Ar tai architektūrinis požiūriu traktuojama kaip rekonstrukcija ar nauja statyba?
- Ar korektiška daryti įvažiavimą /išvažiavimą iš sklypo Paribio ir Miglos gatvių T-tipo sankryžoje, kurioje ir taip piko metu formuojasi didelis transporto priemonių kamštis? Praktiškai visai šalia sankryžos yra dar vienas įvažiavimas į Paribio g. iš Stirnų g.
- Ar architektūrinis požiūriu nereikėtų vertinti parkavimo koeficiento perskaičiuojant jį didesnėje teritorijoje negu Paribio g. 12 sklype? Pateikimas į teritoriją bus ribojamas, t.y. kaimynai iš aplinkinių namų negalės parkuoti Paribio g. 12. Tuo tarpu pastarojo sklypo gyventojai laisvai be apribojimų parkuos savo transporto priemones kaimyniniuose sklypuose. Savivaldybė nustatė min ir max parkavimo koeficientus ne konkrečiam sklypui, bet konkrečiai teritorijai, t.y. sklypų visumai.

Prašymą pateikę Projekto statytojai UAB „Paribio 12“ tvirtina, kad Projekto pavišinti sprendiniai parengti pagal teritorijų planavimo dokumentus – žemės sklypui galioja patvirtinto Žvėryno Šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniai sklype Paribio g. 12 (registro Nr. T00083991). Papildomai informuoja, kad sklypo užstatymo sprendiniai iki minimo Projekto projektinių pasiūlymų viešo svarstymo neprivaloma tvarka, Vilniaus miesto savivaldybės ir UAB „Paribio 12“ iniciatyva, buvo du kartus pavišinti ir pristatyti visuomenei. Tikslas – kad visuomenė kuo anksčiau galėtų teikti pastabas ir vyktų dialogas. Po visuomenės gautų pastabų pirminiai sprendiniai kito – mažėjo aukštingumas, užstatymo tankumas.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjai pateiktuose prašymuose prašė įvertinti Projektą LR Architektūros įstatyme įvardintų architektūros kokybės kriterijų atžvilgiu. Tarybos pirmininkė, remdamasi Paribio apartamentų savininkų bendrijos prašymu, pasiūlė ir Tarybos nariai bendru sutarimu nusprendė savo pasisakymuose vertinti Projektą šių penkių (žemiau išvardintų) kriterijų pagrindu:

1. **Urbanistinis integralumas.** Taryba, pritardama miesto architekto Mindaugo Pakalnio nuomonei, mano, kad miesto centrinės dalies tankėjimas ir gatvių virtimas miesto centro gatvėmis yra sveikintinas dalykas nors ir turi savo kainą. Suprasdama, kad Projektu siūlomi urbanistiniai sprendiniai didžiąja dalimi yra nulemti Detaliojo plano sprendinių, Taryba mano, kad pasirinktas sprendimo būdas harmonijos neįneša į ir taip pakankamai chaotiškai (urbanistiniu požiūriu) susiklosčiusią Žvėryno šiaurinę teritoriją. Autoriams nepateikus atliktos urbanistinės analizės ir pasirinktų urbanistinių sprendimų motyvų, kyla daug klausimų, kodėl yra siūlomas kitoks Paribio gatvės išklotinės sprendimas nei esamas, bei kuo grindžiamas Projekte siūlomas pastatų komplekso aukščių santykis – trūksta pasirinktos pastatų morfologijos pagrindimo, formuojamų gatvės erdvinių kanalų sprendimų argumentacijos. Jei analizė parodytų, kad Žvėryno teritorija yra nevientisa ir galbūt ją formuoja, tam tikros pastatų grupės, tai galėtų būti atsakymas, kodėl čia gali atsirasti tokio pobūdžio užstatymas, kaip siūlomas Projektu. Nors Projekto techniniai ir paskirties rodikliai matematiškai skaičiuojant ir grindžiant teisiškai yra teisingi ir atitinka galiojančių planavimo dokumentų reikalavimus, atsižvelgiant į esamą užstatymą, atrodo, pagrįstas visuomenės atstovų priekaištas, kad naujasis pastatų kompleksas su aukštumine dalimi taps agresyviu Paribio gatvės kaimynu ir, atsiradamas taip arti Paribio gatvės, dar labiau sumažins ir taip menką jos pralaidumą. Aukštuminių pastatų komplekso dalių orientavimas statmenai gatvės iškreipia urbanistinę logiką ir lieka nebeaišku, perimetrinis užstatymas, ar vis tik ne, kaip teigia autoriai pristatydami Projektą. Devynių posėdyje dalyvavusių Tarybos narių nuomone, aukštuminės pastato dalis atitraukus nuo parterio ir peržiūrint pastatų komplekso aukštosios ir parterinės dalies santykį iš žmogaus akių (1,7m) lygio, atsirastų „minkštumas“ ir „švelnesnis“ santykis su aplinkiniu Paribio gatvės užstatymu. Tokios sprendinių korektūros pasitarautų pastato urbanistiniam integralumui.
2. **Atitiktis darnaus vystymosi principui.** Tankinti centrinę miesto dalį reikia, tik lieka klausimas, ar sprendimas išnaudoti visus maksimalius leistinus reglamentus yra darnaus, įsiliejiančio į visą kvartalą pastatų komplekso požymis? Taip pat pažymėtina, kad nors Projektas matematiškai atitinka reglamentuojamus parametrus (gatvių raudonąsias linijas, įvažiavimų į rūsyje esančią automobilių parkavimo vietą ir skaičių), tačiau reikalinga sutvarkyti visą Žvėryno šiaurinės dalies gatvių sistemą. Taryba, įvertinusi situaciją ir remdamasi praktika, vieningai mano, kad vienas išvažiavimas / įvažiavimas į tokio siaurumo gatvę (D kategorija) ir su tokiais automobilių parkavimo vietų skaičiumi (231 parkavimo vieta) yra per mažai ir kels nuolatines saugumo ir naudojimo komfortabilumo problemas tiek naujo pastatų komplekso, tiek ir aplinkinių teritorijų gyventojams.
3. **Statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas.** Tarybos nuomone, Projektą vertinant darnaus kuriamos aplinkos kokybės aspektu, akivaizdu, kad kuriamas konfliktas, nes projektuojami bendrabutinio tipo septynaukščiai su vienos orientacijos pasaulio šalių atžvilgiu butais tame pačiame sklype yra gretinami su privatų sektorių primenančiais blokuotais namais, kurių privati erdvė bus laisvai stebima pro greta esančių aukštų pastatų langus. Projekto realizacijos ilgaamžiškumas priklausys nuo vykdomų darbų kokybės ir numatomų priežiūros priemonių.

4. **Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas.** Projekte šiam kriterijui prieštaravimų neįžvelgiama. Projektuojamas kompleksas, nors ir patenka į Vilniaus Senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos pozonį, yra nuo jo nutolęs apie 3 km ir savo vieta bei aukščiu neturi vizualinės įtakos Senamiesčio vertingosioms savybėms. Tai patvirtina atlikta analizė iš Vilniaus miesto bendrajame plane bei Senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu nustatytų apžvalgos taškų.
5. **Aplinkos pritaikymas visiems visuomenės nariams – projektavimo visiems (universalus dizaino) principų taikymas, užtikrinant žmonių srautų judumą ir projektuojamų objektų prieinamumą (pasiekiamumą).** Projekte šiam kriterijui prieštaravimų neįžvelgiama. Taryba susilaiko nuo Projekto vertinimo šio kriterijaus atžvilgiu dėl informacijos trūkumo.

IV. TARYBOS IŠVADA

Taryba iš esmės neprieštarauja svarstymui pateikto objekto atsiradimui, tačiau turi pastabų būsimo pastatų komplekso urbanistinei architektūrinei sprendinių kokybei ir teikia rekomendacijas kokybės gerinimui.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Vilniaus miesto savivaldybei rekomenduojama inicijuoti visos Žvėryno šiaurinės dalies transporto schemos parengimą, prieš tai išanalizuojant esamą padėtį, įvertinant situaciją ir atliekant kompleksinį būsimų poreikių vertinimą bei užtikrinant šios miesto dalies gatvių pralaidumo galimybes.
2. Statytojui, kartu su projekto autoriais, rekomenduojama rasti galimybę padaryti antrą išvažiavimą iš rūsyje esančios automobilių stovėjimo aikštelės į D kategorijos Paribio gatvę, taip užtikrinant naujai projektuojamo pastatų komplekso ir aplinkinių teritorijų gyventojų komfortą.
3. Atlikus urbanistinę Žvėryno šiaurinės dalies analizę, siūloma kompleksišškai spręsti projektuojamo pastatų komplekso integraciją urbanistiniame audinyje. Įvertinti reikėtų formuojamus gatvių vizualinius kanalus, santykį su greta esančiu Paribio gatvės užstatymu, sankryžų ir gatvių posūkių akcentavimo aspektus. Siūloma įvertinti galimybę – Paribio gatvės perimetrą išlaikyti pirmaisiais komplekso aukštais, aukštumines komplekso dalis atitraukti nuo gatvės.
4. Įvertinus greta esančių pastatų lokalų mastelį, atrasti balansą tarp aukštųjų ir žemųjų pastatų komplekso dalių, tarp jų esančių sklypo vidinių erdvių bei greta esančių pastatų. Maksimaliai užtikrinti žemųjų komplekso korpusų būsimų gyventojų privatumą.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorė _____ Vilma Pasiauraitė