

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS**  
**IŠVADA**

2020 m. balandžio 22 d.  
Vilnius

Posėdžio pirmininkė – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

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

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

UAB „AKETURI ARCHITEKTAI“ direktorius, projekto vadovas Lukas Rekevičius;

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Prašymo pateikėjai:

Statytojas UAB „BASANAVA“, atstovas pagal įgaliojimą Lukas Rekevičius.

Posėdis vyko 2020 m. balandžio 22 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 842 687 6596).

Posėdžio garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2020-04-22 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:02:40).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2020 m. balandžio 22 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „BASANAVA“ prašymą įvertinti viešbučio paskirties pastato Basanavičiaus g. 4A, Vilniuje, rekonstravimo projektinius pasiūlymus (toliau – Projektas):

- pagal LR Valstybinės Kultūros Paveldo Komisijos rekomendaciją prašome išnagrinėti ar parengti Basanavičiaus g. 4A projektiniai pasiūlymai išsaugo kultūros vertybių vertingąsias savybes bei sukuria aukštos kokybės naują architektūrą istoriniame kontekste.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- parengti projektiniai pasiūlymai su detaliuoju planu;
- paveldosaugos reikalavimai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas architektas Lukas Rekevičius. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Projekto rengėjui Tarybos nariai uždavė klausimus ir iš klausė atsakymų. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai priėmė sprendimus.

### **II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS**

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Viešbučio paskirties pastato Basanavičiaus g. 4A, Vilniuje, rekonstravimo projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Basanavičiaus g. 4A, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „BASANAVA“, Teatro g. 9A-12, Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „AKETURI ARCHITEKTAI“, Šv. Stepono g. 18, Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Lukas Rekevičius, atestato Nr. A 1451.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVĖ (PDV): Milda Rekevičienė, atestato Nr. A 1468.

PROJEKTO AUTORIAI: Lukas Rekevičius, Milda Rekevičienė, Valdonė Mitkevičiūtė, Kristina Šimkūnaitė.  
NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGA: Sklypas yra nekilnojamojo kultūros paveldo vietovėje:

- kultūros paveldo vertybė Vilniaus senamiestis (kodas 16073);
- Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (kodas 25504).

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI: Sklypo bendruosius statinių rodiklius bei užstatymą reglamentuojantys teritorijų planavimo bei senamiesčio apsaugos ir senamiesčio tvarkymo plano reglamentai:

- Detalusis planas;
- Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentas;
- Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – tvarkymo;
- Vilniaus senamiesčio detalusis ir specialusis planai.

ŽEMĖS SKLYPO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO (DETALIOJO PLANO) PARAMETRAI:

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: K - komercinės paskirties teritorija;

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Sklypo plotas: 1340 m<sup>2</sup>;

Leistinas aukštis (nuo žemės paviršiaus): 12m (iki pagr. karnizo), 3-4 aukštai;

Užstatymo tankis: 60%;

Statinių aukštų skaičius (nuo-iki): 3-4 aukštai;

Kiti reikalavimai:

- Projektuoti naują pastatą, formuojant kontekstualią J. Basanavičiaus g. išklotinę, laikantis perimetrinio užstatymo principo. Privalomi šlaitiniai stogai, senamiesčio teritorijai būdingos medžiagos;
- ~3.5m pločio servitutas pėsčiųjų praėjimui. 10% teritorijos tvarkyti želdiniais;
- Kiti objektai (*Pastaba: Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos I-osios nekilnojamojo turto paveldo vertinimo tarybos posėdžio 2020m. vasario 11 d. nutarimu pastatas J. Basanavičiaus g. 4A priskirtas kitų objektų kategorijai*).

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS	Projektuojamas	Esamas
Sklypo plotas	1340 m <sup>2</sup>	1340 m <sup>2</sup>
Pastatais užstatomas plotas	810 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
Sklypo užstatymo tankumas	0.60 (leidžiamas 0.6)	0.58 (leidžiamas 0.6)
Sklypo užstatymo intensyvumas	1.6 (leidžiamas 3)	1.4 (leidžiamas 3)
Požeminių automobilių parkavimo vietų sk.	9 vnt. ( iš jų 2 ŽN vt.)	
Antžeminių automobilių parkavimo vietų sk.	-	
Sklypo apželdinta dalis	16 proc.	
PASTATAI		
Bendrasis plotas	2929 m <sup>2</sup>	2362,11 m <sup>2</sup>
Bendrasis pastato antžeminis plotas	2099 m <sup>2</sup>	pagrindinis 1225,03 m <sup>2</sup> gyvenamasis 416, 89 m <sup>2</sup>
Parduodamas / išnuomojamas plotas	1959 m <sup>2</sup>	987, 45 m <sup>2</sup>
Požeminio aukšto plotas	830 m <sup>2</sup>	530,15 m <sup>2</sup>
Pastato antžeminis tūris	12800 m <sup>3</sup>	9959 m <sup>3</sup>
Pastato požeminis tūris	2800 m <sup>3</sup>	2059 m <sup>3</sup>
Pastato aukštis	18 m	
Pastato aukštų skaičius	4	3
Butų skaičius	7 vnt.	1 (gyv. paskirties patalpų sk.)
Butų plotas	947 m <sup>2</sup>	416, 89 m <sup>2</sup>
Viešbučio apartamentų skaičius	6	
Viešbučio apartamentų plotas	1012 m <sup>2</sup>	

Projekto vadovo architekto Luko Rekevičiaus pristatymas:

- o Projekto vertinimo Taryboje tikslas yra išgirsti architektūros srities ekspertų nuomonę dėl sprendinių architektūrinės kokybės ir šią nuomonę pateikti nekilnojamojo kultūros paveldo specialistams, priimančiams sprendimus dėl galimo pastato rekonstravimo ir nekilnojamyjū kultūros vertybių išsaugojimo.

- o Pagal turimus istorinius duomenis pastato nagrinėjamoje vietoje ilgą laiką nebuvo, buvo paliktas tarpas. Tik apie 1962 m. kvartalo gilumoje buvo pastatytas Vilniaus planetariumas, turintis kupolinę konstrukciją (tipinį projektą pritaikė architektas J. Kasperavičius). Pastačius naują planetariumą, šio pastato paskirtis pakeista, įrengtas restoranas. Vėliau 2004 m. pagal kvartalo ribą prie Basanavičiaus gatvės buvo pastatytas dar vienas naujas trijų aukštų su mansarda ir požemine automobilių saugykla prekybos paskirties pastatas (architektas A. Blotnys). Šis pastatas pritaikytas privačiai galerijai, viršutiniame aukšte įrengtas būstas. Kadangi Projekte rekonstruojamas pastarasis pastatas, buvo susiekta su jo autoriumi architektu A. Blotniu, autorius specifinių reikalavimų ar pageidavimų būsimam pastato rekonstravimui nepateikė.

- o Sklype šiuo metu galioja 1998 m. parengtas detalusis planas, kuris buvo patikslintas 2019, panaikinant detaliojo plano sprendinių spragą dėl nenurodytų sklypo užstatymo intensyvumo ir statinio aukščio absoliutinės altitudės. Projekto sprendiniai atitinka šiuo metu galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

- o Sklype esantis pastatas, kurį ketinama rekonstruoti, anksčiau buvo priskirtas urbanistiniam struktūros statiniui, bet 2020 m. vasario 11 d. Kultūros paveldo departamento I-osios nekilnojamojo turto paveldo vertinimo tarybos posėdžio nutarimu pastato kategorija pakeista, priskiriant jį kitiems objektams.

- o Pastato projektui yra gauti specialieji architektūros reikalavimai. Taip pat Projektas 2019 m. spalio mėn. buvo pristatytas svarstymui su visuomene, prieštaravimų nesulaukta.

- o Basanavičiaus g. išklotinių analizė parodė, kad čia dominuoja „šokinėjantys“ karnizai, kurie, kaip ir gatvė, „lipa į kalną“, yra nemažai matomų ugniasienių dalių. Taip pat, nors aplinkoje dauguma pastatų stogų yra šlaitiniai, tačiau yra ir nešlaitinių (MO muziejus, pastatas Basanavičiaus g. 7 ir kiti).

- o Esamo pastato kompoziciją sudaro dvi dalys: perimetrinio užstatymo tūris pagal Basanavičiaus g. (istorinė aplinka) ir laisvai stovintys modernūs tūriai kvartalo gilumoje (gretimybėje planetariumo, MO muziejaus pastatai), kurie matomi ne tik iš kiemo, bet ir iš Pylimo g. pro MO muziejų. Tokia principinė kompozicija būtų išlaikyta ir po rekonstravimo: palei Basanavičiaus gatvę formuojamas perimetrinis užstatymas su aiškia karnizo linija, už kurios atitraukti viršutinio aukšto tūriai, o kvartalo gilumoje laisvai stovinčių suskaidytų tūrių, primenančių astronominius bokštelių, kompozicija. Gatvės išklotinė bus formuojama atitraukta skulptūriška „netikro“ fasado plokštuma su angų ritmu, o už jos bus „tikrasis“ fasadas, erdvėje tarp šių fasadų numatyti balkonai. Gatvės fasadui pasirinktas „šukuotas“ betonas (arba natūralus akmuo), viršutinių aukštų apdailai bus naudojama varis, derinantis prie planetariumo kupolo.

- o Analizuojant esamą teritoriją, vienas iš šio Projekto tikslų yra ir ryšio (pėsčiųjų tako) tarp Basanavičiaus g. ir netoliese projektuojamo Vingrių šaltinių parko išlaikymas.

- o Rekonstravimo autoriams pasikonsultavus su pavidosaugininku architektu A. Katiliumi, buvo analizuojamas pastato matomumas iš kelių Vilniaus senamiesčio apžvalgos vietų. Manoma, kad pastatas „neišsišoks“ iš bendro konteksto, nors ir bus matomas.

- o Rekonstruojamo pastato užstatymo forma ir plotas nekeičiami, išskyrus požeminės dalies praplėtimą automobilių saugyklai. Šiek tiek didinamas pastato tūris, bet bendras aukštis nėra didinamas.

- o Pastato paskirtis paliekama komercinė, joje numatytos komercinės ir viešbučio patalpos, įrengti keli butai. Viešbučio patalpos užima didžiąją pastato dalį. Didžioji viešbučio patalpų dalis bus prabangūs numeriai - apartamentai, - tai yra naujovė Lietuvoje, tačiau kitose šalyse tokių pavyzdžių yra.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- o Rekonstruojamas pastatas yra už buvusios miesto gynybinės sienos, Senamiesčio – Naujamiesčio sandūroje, todėl šiuolaikiškas, modernios architektūrinės išraiškos pastatas šioje vietoje yra net tik galimas, bet ir pageidaujamas.

- o Esamas pastato fasadas nuo Basanavičiaus g. yra uždaras, su neišreikšta, paslėpta funkcija, todėl rekonstravimas į „atviresnį“ ir aiškesnį fasadą su vietovei būdingu angų ritmu yra teigiamas pokytis gatvės išklotinei. O modernūs pastato tūriai kvartalo gilumoje taip pat yra priimtini šioje vietoje.

- o Vilniaus miesto savivaldybėje buvo diskusijų dėl šio Projekto sprendinių ir iš esmės tokiems pokyčiams yra pritariama, nes tai pagerintų esamą situaciją.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė įvertinti, ar parengti projektiniai pasiūlymai išsaugo kultūros vertybių vertingąsias savybes bei sukuria aukštos kokybės naują architektūrą istoriniame kontekste.

Tarybos nariai išreiškė nuomonę, kad objektas galėtų būti vertinamas pagal architektūros kokybės kriterijus, nurodytus Architektūros įstatymo 11 straipsnyje, bet šiuo atveju, teikiant išvadą, ne visi kokybės kriterijai yra vienodai svarbūs ir reikšmingi. Kadangi projektavimo etapas yra projektiniai pasiūlymai, tai reikėtų vertinti principinę architektūrinę išraiškos idėją, jos sprendimą, pasirinktą pastato rekonstravimo būdą, per daug nekomentuojant detalių ir reikalavimų, kurie bus sprendžiami vėlesniuose projektavimo etapuose.

Kadangi Projekte pastatas yra rekonstruojamas, vertinti reikėtų, kaip pasikeis pastato išraiška ir aplinkos situacija po rekonstravimo, t. y. ar siūlomi pakeitimai pagerins ar pablogins esamą situaciją.

Tarybos narių nuomone, nors esamo pastato tūris „neišsišoka“ iš aplinkinio užstatymo, bet dabartinis jo fasadas, formuojantis Basanavičiaus gatvės išklotinę, yra uždaras, slepiantis pastato funkciją, neturintis aiškios stiliškos, kai tuo tarpu aplinkiniams pastatams būdingi atviresni, turintys daug angų fasadai.

Projekto vertinimas LR Architektūros įstatyme įvardintų architektūros kokybės kriterijų atžvilgiu:

1. URBANISTINIS INTEGRALUMAS. Kadangi pastato vieta ir užstatymo konfigūracija rekonstravimo metu nekeičiami (išskyrus požeminę dalį), įtaka susiklosčiusiai urbanistinei struktūrai nedaroma.

2. ATITIKTIS DARNAUS VYSTYMOSI PRINCIPUI. Projekto pasiūlymai pagerina esamą situaciją, nes siūlomas fasado atvėrimas į Basanavičiaus g. (tuo pačiu gatvės erdvės „įsileidimas“ į pastatą), angų ritmas, pasirinktos medžiagos labiau „kuria dialogą“ su aplinka, negu šiuo metu esanti „uždara“ pastato pirmojo aukšto plokštuma.

3. STATYBOS IR KURIAMOS APLINKOS KOKYBĖ (ERGONOMIŠKUMAS), ILGAAMŽIŠKUMAS. Rekonstravimo sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkai, pastatas taps „gyvesnis“. Projekte pasiūlytos medžiagos yra derančios su vietos aplinka, ilgaamžės, kokybiškos, atitinkančios paveldosaugos reikalavimus. Esamos pastato laikančiosios konstrukcijos (gelžbetonio karkasas) yra išsaugomos.

4. INOVATYVUMAS (NAUJŲ TECHNOLOGIJŲ, MEDŽIAGŲ, ARCHITEKTŪRINIŲ, URBANISTINIŲ SPRENDIMŲ PANAUDOJIMAS). Pasiūlyti viršutinio aukšto atitraukimo, pabrėžiant dominuojančią karnizo liniją, ir šlaitinio stogo netradiciniai sprendiniai suteikia pastatui daugiau originalumo ir šiuolaikiškumo, negu bandymas atkartoti aplinkinių pastatų tūrius.

5. NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO IŠSAUGOJIMAS. Pastatas yra nekilnojamojo kultūros paveldo vietovėje, tačiau pats pastatas nėra kultūros paveldo statinys. Rekonstruojamo pastato projektinių pasiūlymų urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai savo aukščiu, tūriu, apimtimi ir išraiška nenustelbia Vilniaus senamiesčio (unikalus objekto kodas 16073) teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ar jų vertingųjų savybių, darniai įsileija į kontekstą. Objektas nedaro esminės įtakos Vilniaus senamiesčio (unikalus objekto kodas 16073) ir Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu (unikalus objekto kodas 33653), panoramoms iš reglamentuotų apžvalgos taškų. Rekonstruojamas pastatas bus šiuolaikiškas, bet tuo pačiu pagarbiai „reaguojantis“ į aplinką. Rekonstrukcijos sprendiniuose novatoriškai išskiriama ir traktuojama karnizo linija, panaudojamas šlaitinių stogų įvaizdis, atkartojamas greta esančių pastatų fasadų angų ritmas.

6. APLINKOS PRITAIKYMAS VISIEMS VISUOMENĖS NARIAMS – PROJEKTAVIMO VISIEMS (UNIVERSALIAUS DIZAINO) PRINCIPŲ TAIKYMAS, UŽTIKRINANT ŽMONIŲ SRAUTŲ JUDUMĄ IR PROJEKTUOJAMŲ OBJEKTŲ PRIEINAMUMĄ (PASIEKIAMUMĄ). Rekonstruojamas pastatas yra susiklosčiusioje istorinėje aplinkoje. Projektinių pasiūlymų etape šis kriterijus nebuvo vertinamas.

7. VIENTISA ARCHITEKTŪRINĖ IDĖJA. Nors rekonstruojamas pastatas yra dviejų charakteringų dalių (perimetrinis užstatymas prie gatvės ribos ir suskaidyti tūriai kvartalo gilumoje), vientisa architektūrinė idėja išlaikyta, panaudojant tą pačią stilišką, medžiagiškumą.

8. FUNKCIONALIOS PASTATO STRUKTŪROS KŪRIMAS. Rekonstravimo metu pastato struktūra pritaikoma prie esamų laikančiųjų konstrukcijų, pastato struktūrai pastabų nepateikta.

9. ESTETIKA. Pasirinkta šiuolaikinė drąsi stilistika, siūlomos medžiagos („šukuotas“ betonas (akmuo), varis, stiklas) pagerintų esamą pastato estetiką.

10. SPRENDIMŲ RACIONALUMAS, ĮVERTINUS STATINIO PROJEKTAVIMO IR PROJEKTO REALIZAVIMO KAINOS SANTYKIO OPTIMALUMĄ. Projektinių pasiūlymų etape dar nėra reikiamų duomenų kriterijaus vertinimui.

#### IV. TARYBOS IŠVADA

Taryba, išnagrinėjusi pateiktus viešbučio paskirties pastato rekonstravimo Basanavičiaus g. 4A, Vilniuje, projektinius pasiūlymus, teikia išvadą, kad Projekto sprendiniai sukuria drąsią, šiuolaikišką ir kokybišką architektūrinę išraišką tinkamoje vietoje, tuo pačiu nepažeidžia istorinės aplinkos saugomų vertingųjų savybių.

#### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

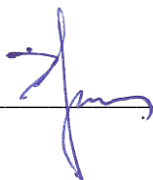
Rekomenduojama vėlesniuose etapuose vystant Projektą skirti tinkamą dėmesį fasadų apdailos medžiagų parinkimui, architektūrinėms detalėms, nes tai gali turėti didelės įtakos bendram pastato vaizdui ir estetikai.

*Posėdžio pirmininkė*



Dalia Dijokienė

*Posėdžio sekretorius*



Žilvinas Sperauskas