

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

2021 m. sausio 18 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Lukas Rekevičius, Saulius Pamerneckis, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Sigitas Kuncevičius, Algimantas Pliučas, Gintaras Klimavičius, Marija Nemunienė, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Ramunė Valančiūtė, Saulius Mikštas, Sigitas Spranaitis, Saulius Misevičius.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Aleksandras Gvildys, Robertas Žilinskas, Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

UAB „Unitectus“ projekto vadovas Povilas Čepaitis;

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „Unitectus“, projekto vadovas Povilas Čepaitis.

Posėdis vyko 2021 m. sausio 18 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 930 5559 4502).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-01-18 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 05:11:24).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. sausio 18 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Unitectus“ prašymą dėl Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektinių pasiūlymų (toliau – Projektas):

1. Pagal 2020-07-17 gautos projektinių pasiūlymų rengimo užduoties 3.3 punktą, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų urbanistinę situaciją, numatomo projekto apimtis bei planuojamos teritorijos plotą, svarbą, siekiant architektūros kokybės, numatyta projektinius pasiūlymus teikti vertinti nepriklausomam ekspertiniam vertinimui;
2. Įvertinti Projektą pagal architektūros kokybės kriterijus, nurodytus Architektūros įstatymo 11 straipsnyje.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektiniai pasiūlymai;
- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis, 2020-07-17 Nr. A51-90423/20(3.3.2.26E-VMA);
- UAB „Vilniaus miesto projektai“ įgaliojimas UAB „Unitectus“ projekto vadovui Povilui Čepaičiui.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas architektas Povilas Čepaitis. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Projekto rengėjui Tarybos nariai uždavė klausimus ir iš klausė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai diskutavo, išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas bei rekomendacijas.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas.

PROJEKTO NR.: UT-124A/15.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Drujos g. 2, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Vilniaus miesto projektai“, Jogailos g. 4, LT-01116 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Unitectus“, Lukiškių g. 3, LT-01108 Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Povilas Čepaitis, atestato Nr. A 1895.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Tauras Paulauskas, atestato Nr. A 014.

PROJEKTO AUTORAI: P. Čepaitis, T. Paulauskas, L. Šeženytė, E. Radėnaitė, B. Meironaitė.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI: Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detalusis planas ir statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų korektūra, patvirtinta 2017-08-11 įsakymu Nr. A30-2367.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS	Visas sklypas*:	Šiaurinė dalis:	DP reglamentai:
Sklypo plotas	50 480 m ²	30 000 m ²	
Sklypo užstatymo tankumas	49 %	49 %	70 %
Sklypo užstatymo intensyvumas**	1,36	1,81	2,0
Intensyvumas, įskaičiuojant cokolinius aukštus	1,53	2,10	
Priklausomųjų želdynų plotas	9 279 m ²	6 985 m ²	
Priklausomųjų želdynų procentas	18,38 %	23,28 %	15 %
		Šiaurinė dalis	
	Komercinė dalis:	Mišri dalis:	
Sklypo plotas	13 588 m ²	16 412 m ²	
Sklypo užstatymo plotas	8 970 m ²	5 597 m ²	
Sklypo užstatymo tankumas	66 %	34 %	
Sklypo užstatymo intensyvumas**	2,28	1,43	
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	669 vnt.	194 vnt.	
PASTATAI	Komercinė (administracinė) dalis:	Mišri (viešbučių) dalis:	
Bendrasis plotas:	43 658 m ²	25 670 m ²	
antžeminis plotas	31 013 m ²	23 426 m ²	
parduodamas plotas	27 734 m ²	19 672 m ²	
Pastatų tūris	197 037 m ³	113 508 m ³	
Pastatų aukštis	21 m	28,5 m (aukščiausio korp.)	
Aukštų skaičius	5	5 - 7	
Numerių / apartamentų skaičius:		508 vnt.	
1 kambario		134 vnt.	
2 kambarių		342 vnt.	
3 kambarių		32 vnt.	

* Pietinėje sklypo dalyje vertinami projekto „Prekybos paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas“ (projektuotojas UAB „City Projects“, SLD Nr. LRS-01-190218-00023);

** Atitikimo detaliojo plano sprendiniams rodiklis, sklypo kad. Nr. 0101/0059:36.

Projekto vadovo architekto Povilo Čepaičio pristatymas:

o Komplexas projektuojamas šalia Vilniaus senamiesčio, Drujos gatvėje. Šiuo metu teritorija yra nenaudojama, prieš tai ji buvo pramoninė, tačiau dabar gamyba yra iškelta, išlikę vieno, dviejų aukštų gamybiniai ir sandėliavimo pastatai. Teritorijoje buvo „Audėjo“ fabriko, „Markučių“ gamyklos ir kiti pramoniniai pastatai bei infrastruktūra.

o Nagrinėjama teritorija yra „Architektūros parko“ dalis, ji patenka į antrą vystymo etapą. Šioje vietoje buvo organizuojamos teritorijoj pritaikymo kūrybinės dirbtuvės, vystyta plėtros koncepcija, parengti detalieji

planai bei kiti teritorijų planavimo dokumentai, teritorijoje projektinius pasiūlymus rengė ne viena architektų komanda. Vizijose ir pasiūlymuose teritorijos užstatymą siūloma projektuoti kvartalais, tačiau šiek tiek mažesniais nei buvusieji, numatant pakankamai tankų ir intensyvių užstatymą.

- o Anksčiau šiame sklype UAB „Unitectus“ jau buvo suprojektavę prekybos paskirties pastatą, jam buvo išduotas statybos leidimas. Vėliau situacija pasikeitė, pasikeitė ir užsakovai, atsisakyta anksčiau suprojektuoto pastato statybos. Vietoje prekybos centro nuspręsta vystyti mišrios paskirties kvartalą – biurai, gyvenamoji dalis, į madą ateinantis „co-living“ (bendruomeninis gyvenimas).

- o Rengiant ankstesnį prekybos pastato projektą buvo pakeistas detalus planas, praplečiant užstatymo zoną, tačiau nekeičiant užstatymo reglamentų.

- o Šiuo metu nagrinėjamas sklypas yra padalintas į dvi dalis – šiaurinę ir pietinę, projektiniai pasiūlymai pateikti šiaurinėje dalyje, kurios plotas yra apie 3 ha. Sklypo pietinė dalis priklauso kitiems savininkams, šioje dalyje yra gautas statybos leidimas rekonstruoti kai kuriuos esamus pastatus, tačiau tie pastatai orientuoti į kitas puses ir neįtakoja šiaurinėje sklypo dalyje projektuojamo komplekso.

- o Nagrinėjamoje teritorijoje VGTU parengė transporto studiją, kurioje, atsižvelgiant į teritorijos būsimą paskirtį bei plėtrą, įvertinti būsimi automobilių srautai, eismo saugumo reikalavimai. Šios studijos pagrindu parengtas Manufaktūrų gatvės rekonstravimo projektas, kuriame numatytas gatvės virsmas į bulvarą su viešosiomis erdvėmis miestiečiams. Šiuo metu projektas baigiamas įgyvendinti.

- o Nagrinėjama teritorija yra įsiterpusi tarp gamtinio kraštovaizdžio (Vilnelės slėnis, Belmonto, Markučių kalvų šlaitai), sodybinio užstatymo, tačiau pati teritorija istoriškai yra industrinė (įvairios pramonės įmonės, buvusios manufaktūros). Teritorijos vyraujantis bruožas pasižymi kontrastu tarp gamtinės aplinkos ir industrinės zonos. Konvertuojant teritoriją iš pramoninės į mišrios paskirties, išlaikomas teritorijos užstatymas pakankamai intensyviais kvartalais, tačiau kvartalai yra mažinami (maždaug 100×100 m ploto), dalis kvartalų yra jau suprojektuota, dalis jau ir statoma.

- o Teritorija yra Vilnelės slėnyje, vietovė yra žemai, joje planuojamas pakankamai nemažas aukštingumas (vyrauja 5-7 aukštai), tačiau užstatymas nėra matomas iš aplinkinių teritorijų, neužstoja miesto panoramų.

- o Teritorijoje esantys nauji pastatai (dalis iš jų renovuoti esami) turi nuosaikų, modernistinį charakterį, su „švelniu“ priminimu apie industrinę praeitį.

- o Sklypo dalyje, kurioje rengiami projektiniai pasiūlymai, pagal detalų planą yra dvi zonos – 5 aukštų komercinė funkcija ir 7 aukštų mišri funkcija. Projekte šias zonas siūloma skaidyti erdviniais koridoriais, atveriant vizualinius ryšius tarp Markučių ir Belmonto kalvų.

- o Būsimo komplekso pirmieji aukštai skirti komercijai, siekiant pagyvinti ir suaktyvinti Manufaktūrų gatvės bulvarą. Pastatų tūriai pakreipti šios gatvės atžvilgiu, formuoja „piltuvą“, įtraukiant žmonių srautus į kvartalo gilumą. Tūriai skaidomi, suformuojant vidinius kvartalų kiemus, atveriant ryšius į Manufaktūrų gatvę. Taip pat atveriamas dar vienas pėsčiųjų ryšys tarp teritorijos gilumoje esančių kvartalų ir komerciškai patrauklios Drujos gatvės, numatant atvirą praėjimą per projektuojamų kvartalų kiemus.

- o Projektuojamoje sklypo dalyje žemės paviršiaus aukščių skirtumas įstriža kryptimi nuo Drujos-Manufaktūrų gatvių sankryžos yra apie 10 m., atskirų tūrių aukščiai kyla pagal reljefą, pabrėždami esantį gamtinį charakterį.

- o Priešais projektuojamus kvartalus kitoje Manufaktūrų gatvės pusėje yra formuojamas skveras. Projektuojami tūriai, reaguodami į šį skverą, yra šiek pakreipti ir pastumti, stengiantis prisidėti prie jaukios visuomeninės erdvės sukūrimo.

- o Administracinės paskirties zonoje suprojektuoti du pastatai, pirmuose jų aukštuose numatyta komercinė paskirtis, kituose aukštuose biurai. Mišrios paskirties zonoje siūlomi šeši pastatai (korpusai), kurių paskirtis bus ilgalaikė nuoma (laikinas pagyvendinimas), numatant komercinę paskirtį pirmuose aukštuose Manufaktūrų gatvės pusėje. Šioje zonoje vidiniame kieme taip pat suprojektuotas bendruomeninis centras, kuriame bus renginių salės, sporto klubas, skalbyklos, kitos patalpos reikalingai infrastruktūrai.

- o Manufaktūrų gatvės išklotinė formuojama dinamiška (smulkesni skirtingo aukščio tūriai), o prie intensyvios Drujos gatvės – ramesnė (stambesni vienodo aukščio tūriai).

- o Nagrinėjama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną, jai taikomi pastatų aukščių apribojimai. Tačiau vietovė yra pakankamai žemai, projektuojami pastatai neviršia šių apribojimų, darniai įsilieja į bendrą į vietovės siluetą, neužstoja miesto panoraminių vaizdų. Jau ir seniau šioje vietoje buvo susiformavęs teritorijos dvilypumas – gamtinė aplinka ir industrinis, gamybinis miesto rajonas.

- o Projektuojami du atskiri ir skirtingos funkcijos kvartalai, skiriasi jų masteliškumas, tačiau stengtasi išlaikyti tarp jų vientisą idėją – bent kažkiek atspindėti buvusį industrinį teritorijos charakterį. Todėl

pasirinktos paprastos formos, pastatų apdailai naudojamos medžiagos: betonas, dažytas metalas, „Corten“ plienas, klinkeris.

- o Šiuo metu siūlomi du pastatų apdailos variantai. Viena variante akcentuojami (klinkerio, dažyto metalo apdaila) mišrios paskirties kvartale esantys keturi kampiniai pastatai (sugrupuojant juos kvartalo įstrižainės kryptimi), o tarp jų esantys tūriai ramesnio charakterio (betono apdaila). Akcentuojami pastatai būtų matomi iš įvairių apžvalgos taškų. Tuo pačiu dažyto metalo apdaila yra derinama su būsimais administracinės dalies pastatais, o betono apdaila su gretimai statomais gyvenamaisiais namais. Kitame variante sprendimo idėja panaši, tik akcentuojami ne keturi, o du pastatai, todėl bendras kvartalų ir Manufaktūrų gatvės charakteris kiek ramesnis, monotoniškesnis. Galutinis sprendimas, kurį variantą toliau vystyti, dar nėra priimtas. Administracinės dalies tūriams pasirinktas ramesnis, tačiau tvirtas charakteris, kurį labiau formuoja tūrių masės, masių skulptūriškumas, tūrių skaidymai ir prasislinkimai. Apdaila pabrėžia horizontalumą, naudojama stiklo ir dažyto metalo apdaila. Tokį pasirinkimą lėmė tai, kad intensyvios Drujos gatvės išsklotinė nėra aiškiai suformuota, yra gana chaotiška.

- o Sklypas turi nelygų reljefą, „lipantį“ į viršų nuo Manufaktūrų gatvės pusės. Palei šią gatvę pirmuose aukštuose yra numatyta komercinė funkcija, o kvartalų gilumoje šis aukštas pasislepia po žeme ir toje dalyje numatytos požeminės automobilių stovėjimo vietos. Mišrios paskirties kvartalo vidiniame kieme pirmame aukšte numatytas bendruomeninio centro patalpos, požeminėje dalyje parkingas. Virš apatinių aukštų pastatų išplanavimas beveik vienodas, skiriasi tik skirtingų pastatų aukštų skaičius.

- o Viso planuojamo komplekso stogus siūloma maksimaliai apželdinti, „co-living“ dalyje jie būtų eksploatuojami, o administracinėje dalyje neeksploatuojami. Projektuojamų pastatų stogai yra matomi iš aplinkinių teritorijų, taip pat leidžiantis Drujos gatve žemyn, todėl „penktojo fasado“ vaizdas yra svarbus miesto panoramoms.

- o Būsimas kompleksas planuojamas kuo atviresnis, prieinamesnis, užtikrinami patogūs automobilių, dviratininkų, pėsčiųjų patekimai tiek iš Drujos, tiek iš Manufaktūrų gatvių, taip pat ir iš aplinkinių kvartalų ar teritorijų. Pėsčiųjų judėjimas organizuojamas vengiant laiptų, pritaikant takus žmonėms su negalia.

- o Automobilių stovėjimo vietų skaičius komplekse numatytas minimalus norminis, įvertinus ir leidžiamus sumažinimus. Pastebima tendencija, kad tokiuose kvartaluose apsistoja daugiausia jauni žmonės, kurie dabar dažnai naudojami automobilių dalijimosi paslaugomis, važinėja elektriniais paspirtukais, dviračiais, todėl ir automobilių stovėjimo vietų poreikis būna minimalus. Taip pat numatoma tarp abiejų skirtingos paskirties kvartalų įgyvendinti stovėjimo vietų dalijimosi principą – biuro darbuotojams automobilių parkavimas reikalingas darbo metu, o „co-living“ gyventojams atvirkščiai, ne darbo metu. Tokiu būdu viena automobilių stovėjimo vieta gali būti skirta dviem naudotojams. Automobilių parkavimas sprendžiamas daugiausia požeminiuose parkinguose. Taip pat numatytos antžeminės automobilių stovėjimo vietos tiek prieš administracinės dalies pastatus nuo Drujų gatvės pusės, tiek prie „co-living“ dalies, statant automobilius prie kvartalų aptarnaujančių, pagalbinių gatvių, išilgai Manufaktūrų gatvės numatytos tik kelios stovėjimo vietos.

- o Prie komplekso inovatyvumo išskiriami anksčiau minėti automobilių stovėjimo vietų dalijimosi principas ir žaliųjų stogų įrengimas.

- o Planuojamoje statyboje bus naudojamos racionalios ir ilgaamžiškos gelžbetonio konstrukcijos, daugiausia surenkamos, taip pat kokybiškos ir ilgaamžiškos apdailos medžiagos.

- o Projektavimo metu nustatyta, kad nagrinėjamoje vietoje yra pakankamai auštas gruntinio vandens lygis, todėl pastatų rūšiai projektuojami ne viename lygyje, o „lipantys“ pagal reljefą, tokiu būdu išvengiant galimų problemų dėl gruntinio vandens prasisunkimo į pastato konstrukcijas.

Rodikliai

- o Projekto bendrieji rodikliai neviršija detaliojo plano reglamentų, nepasiekia kai kurių rodiklių maksimalių reikšmių, nes viso Projekto tikslas buvo sukurti gyvybingą ir patrauklų kompleksą, o ne maksimaliai išnaudoti sklype leidžiamus užstatymo parametrus.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- o Nagrinėjamame sklype anksčiau suprojektuoto prekybos paskirties pastato transformacija į biurų ir gyvenamąją paskirtį yra priimtina, kadangi vieta gyventi ir dirbti yra labai patogi.

- o Miesto savivaldybė pageidavo automobilių stovėjimo neorganizuoti iš Manufaktūrų gatvės pusės. Taip pat reiktų išlaikyti pėsčiųjų ryšius, kurie jau pradėti formuoti šalia vystomuose ir statomuose kvartaluose, pėsčiųjų ryšį, einantį per gretimą kvartalų vidurį, pratęsti iki Drujos gatvės.

- o Savivaldybė pritaria perimetriniam užstatymo principui, kuris šioje teritorijoje dominuoja. Priimtinas sprendimas pirmuose aukštuose numatyti komercinę paskirtį.
- o Tiek iš savivaldybės pusės, tiek ir pristatant Projektą visuomenei, anksčiau būta pastabų dėl architektūrinės raiškos - ji per daug monotoniška, o šioje vietoje norėtųsi didesnės įvairovės. Palyginus su ankstesniais variantais Projekto autoriai į šią pastabą atsižvelgė.
- o Iki šiol vyksta diskusija, kaip organizuoti erdvę prie Drujos gatvės. Ankstesniame prekybos centro projekte šioje vietoje buvo numatytas automobilių parkingas, tačiau toje gatvės pusėje jau formuojamas perimetrinis užstatymas, todėl gaunamas dviejų urbanistinių struktūrų susikirtimas.
- o Viešo pristatymo metu buvo keliamas klausimas dėl būsimos paskirties – numatoma ilgalaikė nuoma, apgyvendinimas nėra tokios pačios paskirties kaip greta statomų kvartalų (gyvenamieji būstai), gyventojai baiminasi dėl galimo didelio žmonių tankio. Iš kitos pusės, taip būtų sudarytos palankesnės galimybės įsikurti į miestą atvykstantiems naujiems, jauniems gyventojams, kurie vėliau galėtų persikelti į gyvenamuosius būstus.
- o Pagrindiniai klausimai ekspertiniam vertinimui yra dėl projektuojamo komplekso architektūrinės raiškos ir numatomų genplano sprendinių.

Tarybos narių klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- o Tarybos nariai teiravosi dėl detaliojo plano reglamentų, Projekto bendrųjų rodiklių, ar projektuojant tik vienoje sklypo dalyje buvo įvertinti ir kitos sklypo dalies sprendiniai. Taip pat pastebėta, kad projektavimo užduotyje buvo nurodyta atskirti sklypo dalis, kuriose numatoma skirtinga paskirtis. Kilo klausimas, kaip buvo skaičiuojami Projekto bendrieji rodikliai, kuriose sklypo dalyse ir kokios paskirties reikalavimai buvo taikomi. Projekto vadovas paaiškino, kad toje sklypo dalyje, kurioje parengti projektiniai pasiūlymai, yra dvi atskiros dalys – administracinės paskirties (biurai) ir viešbučių paskirties („co-living“), visas sklypas yra mišrios komercinės paskirties. Projekte pastatų, kuriuos būtų galima priskirti daugiabučiams gyvenamiesiems namams, nėra, tačiau viešbučių paskirties pastatuose dalis patalpų projektuojamos kaip gyvenamieji butai. „Co-living“ yra pakankamai nauja tendencija, tarpinis variantas tarp daugiabučių gyvenamųjų namų ir viešbučių ar bendrabučių, kai patalpos yra skirtos ilgalaikiai nuomai, apgyvendinimui, jos labiau pritaikytos gyvenamajai nei viešbučių paskirčiai, sukuriamos papildomos funkcijos ir paslaugos bendruomenei, taip pat sudaroma galimybė ateityje dalį patalpų išsipirkti ir įsirengti gyvenamuosius butus.
- o Tarybos nariai klausė, koks yra numatytas patalpų, pritaikytų nuomai ar apgyvendinimui, skaičius ir kaip buvo skaičiuojamas automobilių stovėjimo vietų poreikis. Projekto vadovas atsakė, kad visuose projektuojamuose pastatuose yra virš 500 tokių patalpų, minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius buvo nustatytas pagal pagrindinę paskirtį – viešbučių, t.y. 1 stovėjimo vieta 2 numeriams, o gyvenamosioms patalpoms 1 stovėjimo vieta skiriama 1 butui. Automobilių stovėjimo vietos numatytos projektuojamoje sklypo dalyje, o trūkstamas 45 vietas numatoma kompensuoti Vilniaus miesto savivaldybės nustatyta tvarka. Taip pat tikimasi, kad bus įgyvendintas automobilių stovėjimo vietų dalijimosi principas tarp skirtingų komplekso paskirčių.
- o Tarybos nariai iškėlė diskusiją, kokiai vis dėl to paskirčiai reiktų priskirti tokius pastatus, kokiais teisės aktų reikalavimais turėtų būti vadovaujama, nes numatoma „co-living“ paskirtis yra persipynusi bei mišri - tarp gyvenamosios ir viešbučių ar bendrabučių. Jeigu pastatas priskiriamas viešbučiams, bet jame faktiškai gyvenama, tuomet pastatas neatitinka gyvenamiesiems butams keliamų reikalavimų. Projekto vadovas paaiškino, kad pagrindinė pastato paskirtis yra ilgalaikė nuoma, apgyvendinimas, tačiau dalis projektuojamų patalpų tenkins ir gyvenamųjų butų reikalavimus, kurie yra griežtesni, taip pat numatomos poilsio, sporto, vaikų žaidimo aikštelės vidiniame kieme. Taip sudaroma galimybė galbūt keisti patalpų paskirtį ateityje, jeigu toks poreikis būtų, bet ar tas poreikis iškils, šiai dienai nėra aišku. Paskirtis galėtų būti keičiama tik įvertinus, ar patalpos tenkina gyvenamųjų butų reikalavimus.
- o Tarybos nariai teiravosi kokia apimtimi buvo atlikta teritorijos transporto studija, nes nėra pateikta duomenų apie aplinkinių gatvių – Drujos, S. Batoro, Olandų transporto srautus, išsamiau pristatyta tik Manufaktūrų gatvės analizė. Projekto vadovas patikslino, kad projektiniuose pasiūlymuose pateikta tik dalis transporto studijos medžiagos, tačiau pilna studija apima ir aplinkines teritorijas. Vertinant transporto srautus ir intensyvumą, buvo sumodeliuoti scenarijai, atsižvelgiant į nagrinėjamos teritorijos konversiją, būsimą paskirtį, prognozuojamą gyventojų tankį ir kitus rodiklius.
- o Tarybos nariai domėjosi, kas padiktavo siūlomą projektuojamo kvartalo vidinių erdvių, kiemų ir kvartalą kertančio praėjimo, kuris saugo kiemų privatumą, sprendimą. Projekto vadovas išdėstė tokio pasirinkimo motyvus: atsižvelgiant į greta vystomų kvartalų charakterį, siūloma išlaikyti perimetrinio

užstatymo su vidiniais kiemais struktūrą. Rytinėje pusėje esančiuose gretimuose sklypuose tarp atskirų kvartalų yra formuojamas praėjimas, todėl šis praėjimas pratęsiamas, tik jis eina ne šalia, o per projektuojamų kvartalų vidurį, padalindamas juos į dvi dalis. Praėjimo krypčiai įtakos turėjo ir sklypo reljefas, buvo stengiamasi išlaikyti tą pačią paviršiaus altitudę. Taip pat projekto vadovas pažymėjo, kad Projekto autoriai nesiekė suprogramuoti viso būsimą gyvenimo kvartalo viduje, jų siekis buvo sudaryti galimybes žmonėms patiems nuspręsti, koks vidinio kiemo variantas - uždaras ar atviras, jiems priimtinesnis. Administracinio kvartalo vidinis kiemas yra žymiai mažesnis, jis tarnauja kaip reprezentacinė vieša erdvė prieš įėjimus į pastatus, todėl praėjimas yra atviras.

o Kadangi projektiniai pasiūlymai rengiami „Architektūros parke“, Tarybos nariai norėjo sužinoti, kokie inovatyvūs sprendiniai yra taikomi šiame Projekte, nes minėto parko idėja neatsiejama nuo inovacijų. Projekto vadovas pažymėjo, kad jau pats urbanistinio mastelio suskaidymas, pastatų tūrių mažinimas, aukščių skirtumai, pasirinktos medžiagos ir pastatų estetika nebuvo būdingi ankstesnei pramoninei teritorijai. Taip pat Manufaktūrų gatvėje vystomas bulvaras ir su tuo susijęs komercinės funkcijos išdėstymas pirmuose komplekso aukštuose yra būdingas „žmogiško mastelio“ miestui, o ne industrinei zonai. Tarybos nariai klausė, ar nėra numatomi šiuolaikiški energetiniai sprendimai (saulės energija, elektromobilių transportas ir pan). Projekto vadovas pripažino, kad energetinis tvarumas yra labai svarbus aspektas šiuolaikiniam miestui ir dėl technologijų naujovių pasirinkimo bus sprendžiama vėlyvesnėse Projekto stadijose.

o Tarybos nariams sukėlė abejonių nevientisa ir laužyta užstatymo linija palei Drujos gatvę, taip pat užstatymo linija palei Manufaktūrų gatvę, nes ji nepratęsia numatomos užstatymo linijos lygiagrečiai gatvei, buvo paprašyta paaiškinti tokį sprendimą. Projekto vadovas paaiškino, kad palei Drujos gatvę formuojami du tūriai, iš kurių vienas yra lygiagretus gatvei, o kitas yra statmenas Manufaktūrų gatvei, tokiu būdu sukuriama prasilenkiančių tūrių kompozicija. Iš vienos pusės žiūrint tūriai vienas kitą šiek tiek užstoja, iš kitos pusės žiūrint atidengia, sukuriamas tam tikras tūrių žaismas. Manufaktūrų gatvė yra gana ilga su tiesia užstatymo linija, prieš jai įsiliejant į Drujos gatvę vienoje pusėje yra besiformuojantis skveras, todėl reaguojant į skvero erdvę ir vengiant gatvės monotoniškumo, norėta užstatymo liniją „suvirpinti“. Šiek tiek pakreipti nuo gatvės linijos pastatų fasadai yra geriau matomi, labiau atveriamas pirmų aukštų komercinė paskirtis, kuri tarsi kviečia apsilankyti. Tokiu būdu Manufaktūrų gatvės perspektyva nėra „uždaroma“, o tik „priveriama“, formuojami savotiški gatvės vartai.

o Tarybos nariai klausė ar būtina yra žiedinė sankryža, kuri jungia projektuojamą kvartalo pietinę pusę su Drujos gatve. Projekto vadovas atsakė, kad žiedinė sankryža šioje vietoje buvo numatyta dar detalajame plane ir plačiau pakomentuoti argumentų jis negali. Projekto vadovo nuomone, žiedinė sankryža turėtų užtikrinti saugesnį eismą tarp naujai vystomos teritorijos ir Drujos gatvės, atsižvelgiant į tai, kad vystomoje teritorijoje prognozuojamas eismo intensyvėjimas.

o Tarybos nariai teiravosi, kas lėmė administracinės dalies architektūrinę išraišką, kuri nėra būdinga „Architektūros parke“ dominuojančiam masteliškumui, tūrių skaidymui, nėra pakankamai respektabili. Projekto vadovas atkreipė dėmesį, kad anksčiau rengtuose teritorijos pasiūlymuose bei vizijose, kuriuos rengė skirtingi architektai, šioje vietoje visuomet dominavo stambesnio mastelio tūriai. Projekto vadovas pritarė, kad galimi ir kiti įvairūs variantai, tačiau Projekto autoriai pasirinko kontrasto principą tarp supančios gamtinės aplinkos bei priemiestinio užstatymo ir stambaus, šiek tiek gruboko, industrinio mastelio, primenančio teritorijos istoriją. Tarybos nariai klausė, ar nėra būsimą užstatymo perspektyvų nuo stoties pusės leidžiantis Drujos gatve, nes administracinės dalies tūriai, nors ir atskiri, bet jų stogų (parapetų) linija yra viename aukštyje ir iš toliau gali sudaryti vientiso tūrio įspūdį, vientisa stogų linija nereaguoja į esantį reljefą, todėl vizualizacijos padėtų įvertinti būsimą panoramą. Projekto vadovas atsakė, kad Projekto vizualizacijų iš prašomo taško neturi ir priminė, jog autorių mintis buvo formuoti ramesnę, be laiptavimo ir paprastesnę Drujos gatvės išsklotinę.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė įvertinti Projektą pagal architektūros kokybės kriterijus.

Pagal Architektūros įstatymo 11 straipsnį architektūros kokybės kriterijai yra šie:

- 1) urbanistinis integralumas;
- 2) atitiktis darnaus vystymosi principui;
- 3) statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas;
- 4) inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas);
- 5) nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas;

6) aplinkos pritaikymas visiems visuomenės nariams – projektavimo visiems (universalus dizaino) principų taikymas, užtikrinant žmonių srautų judumą ir projektuojamų objektų prieinamumą (pasiekiamumą);

7) vientisa architektūrinė idėja;

8) funkcionalios pastato struktūros kūrimas;

9) estetika;

10) sprendimų racionalumas, įvertinus statinio projektavimo ir projekto realizavimo kainos santykio optimalumą.

Projekte pateikti sprendiniai sklypo dalyje, bet neaišku, kas planuojama likusioje sklypo dalyje, tik užsiminta, kad kai kuriuos pastatus planuojama rekonstruoti. Pateikta daugiau medžiagos, kas bus gretimuose sklypuose ar teritorijoje, nei pačiame sklype. Tai, kad autoriai nepateikė informacijos apie planuojamus pastatus likusioje sklypo dalyje, neleidžia pilnai įvertinti planuojamo komplekso ryšio su aplinkiniu kontekstu, o pateikti Projekto bendrieji rodikliai ateityje gali keistis.

Tarybos nariai sutiko, kad palyginus ankstesnį sumanymą šioje vietoje statyti vieną prekybos pastatą su dabartiniu pasiūlymu suskaidyti mišriais smulkesniais kvartalais (smulkesni tūriai, pagalbiniai pravažiavimai) yra tinkamesnis variantas, labiau derantis prie kitų vystomų projektų nagrinėjamojoje teritorijoje. Tačiau tūrių masteliškumas (skaidymas, aukščiai), ypatingai administracinės paskirties kvartalo, dar nepilnai atitinka masteliškumą gretimuose sklypuose, kuriuose jis yra smulkesnis. Tarybos nariai turėjo pastabų ir dėl tūrių išdėstymo. Formuojant gatvių išklotines, nukrypimai nuo gatvių užstatymo linijų (atsitraukimai, išsikišimai) nėra aiškūs ir pagrįsti. Pastatų tūrių aukštėjimas reljefo kryptimi neatsižvelgia į gretimo užstatymo aukštį. Žvelgiant iš gretimų teritorijų dviejų administracinės dalies tūrių vienodas aukštis sukels vieno masyvaus tūrio įspūdį, todėl neaišku, kokie bus perspektyviniai vaizdai.

Tarybos nariai diskutavo dėl Projekte pristatytos „co-living“ (bendruomeninio gyvenimo, ilgalaikio apgyvendinimo) paskirties. Pripažįstama, kad rinkoje tokia naujovė jau atsiradusi ir ji miestui reikalinga, tačiau visa tai turėtų būti įgyvendinama, nepainiojant pastatų klasifikacijos ir nepažeidžiant galiojančių teisės aktų. Pristatytame „co-living“ scenarijuje iš esmės tarpusavyje persipina bent dviejų paskirčių patalpos: viešbučių (jei apgyvendinimas ilgalaikis, svarstyta ar tai nėra bendrabučių paskirties) ir gyvenamosios (butų). Kadangi skirtingų paskirčių patalpoms taikomi skirtingi teisės aktų reikalavimai (pvz., dėl saugios žmonių evakuacijos, dėl žmonių sveikatos bei higienos reikalavimų, dėl privalomų patalpų sudėties, dėl sklypo sutvarkymo bei aplinkos elementų, dėl automobilių stovėjimo vietų poreikio ir pan.), kvartalo ar pastatų struktūroje reikėtų atskirti šias funkcijas. Pasiūlytas patalpų paskirčių persipynimas įrodo, kad nėra apsispręsta dėl tikrosios paskirties, todėl yra didelė tikimybė, kad naudojant pastatą suprojektuota paskirtis neatitiks faktiškos. Atkreipiamas dėmesys, kad „co-living“ numerių ar apartamentų numatyta virš 500, tai yra didelis žmonių tankis tokioje vietoje. Jeigu ateityje didesnės patalpų dalies faktinė paskirtis bus gyvenamoji (butų), tai sukels problemų dėl tai paskirčiai nepritaikytų projektinių sprendinių tiek pastatuose (pvz., saugi žmonių evakuacija), tiek sklype ar teritorijoje (automobilių stovėjimo vietų skaičius, transporto intensyvumas). Todėl būtina aiškiai nurodyti, kokia paskirtis numatoma pastatuose ar jų dalyse.

Tarybos narių neįtikino siūlomas projektuojamų kvartalų „perkirtimas“ viešu praėjimu. Logiška, kad pratęsiamas gretimuose sklypuose formuojamas pėsčiųjų takas, tačiau jo kryptis neturi aiškaus tikslo – pėsčiųjų takas veda į automobilių stovėjimo aikštelę prie intensyvios Drujos gatvės, nors aplinkoje yra ir svarbesnių traukos objektų (ryšys su Paupio rajonu, Vilnelės upe, senamiesčiu). Kita vertus, viešas praėjimas pro vidinį kiemą panaikina kvartalo privatumą.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi pateiktus Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektinių pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas neatitinka architektūros kokybės kriterijų visumos, nes tenkinami ne visi kriterijai.
2. Projektas neatitinka urbanistinio integralumo kriterijaus, nes projektuojamų kvartalų masteliškumas yra per stambus ir neatitinka greta vystomų kvartalų, Manufaktūrų gatvės išklotinė neišlaiko formuojamos užstatymo linijos.
3. Projektas neatitinka atitikties darnaus vystymosi principui kriterijaus, nes sudaromos prielaidos projektuojamus viešbučių paskirties pastatus naudoti ne pagal numatytą paskirtį, nesilaikant detalajame plane nustatyto žemės naudojimo būdo, pobūdžio.

4. Projektas neatitinka aplinkos pritaikymo visiems visuomenės nariams kriterijaus, nes nepakankamas pėsčiųjų srautų ryšys su aplinkiniu miesto kontekstu – senamiesčiu, Vilnelės upe.


5. Projektas neatitinka funkcionalios pastato struktūros kūrimo kriterijaus, nes paskirtis nėra aiškiai apibrėžta, skirtingos paskirtys nėra atskirtos.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

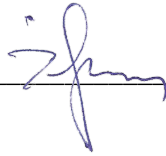
1. Pilnai vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės išduota projektinių pasiūlymu rengimo užduotimi.
2. Projektuojant įvertinti planuojamo komplekso ryšį su platesniu aplinkiniu kontekstu. Projektiniai sprendimai turėtų būti integralūs į Vilniaus miesto darnaus judumo planą.
3. Pasiūlymuose aiškiai įvardinti pastatų paskirtį pagal galiojančius teisės aktus.
4. Pateikti tikslus pagal nustatytą skaičiavimo metodiką apskaičiuotus pastatų rodiklius.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sparauskas