

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ  
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS  
IŠVADA

2021 m. gegužės 28 d.,  
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Gintaras Klimavičius, Marija Nemunienė, Robertas Zilinskas, Aurelijus Grikinis, Asta Rokickienė, Saulius Mikštas, Kęstutis Zaleckis, Sigitas Sparnaitis, Saulius Misevičius, Ramunė Valančiūtė.

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

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

UAB „Aketuri Architektai“ projekto architektūrinės dalies vadovas Lukas Rekevičius ir projekto bendraautorė Milda Rekevičienė.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas: UAB „Aketuri Architektai“, direktorius, projekto architektūrinės dalies vadovas Lukas Rekevičius.

Posėdis vyko 2021 m. gegužės 28 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 942 0378 3770).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-05-28 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 04:12:41).

## I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. gegužės 28 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Aketuri Architektai“ prašymą dėl **Gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosiomis patalpomis Drujos g. 2, Vilniuje, projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. Prioritetinis svarstymo aspektas - urbanistinio integralumo klausimas.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosiomis patalpomis Drujos g. 2, Vilniuje, projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje buvo svarstoma, ar projektuojamam objektui privalomas architektūrinis konkursas, nuspręsta Projektą svarstyti Tarybos posėdyje. Projektą pristatė projekto architektūrinės dalies vadovas architektas Lukas Rekevičius. Projekto rengėjui Tarybos nariai uždavė klausimus ir iš klausė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių, pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai diskutavo, išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas.

## II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIŠMINGOS APLINKYBĖS

### Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosiomis patalpomis Drujos g. 2, Vilniuje, projektas.

PROJEKTO NR.: A133.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Drujos g. 2, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „S.U.B. projektai“, Ozo g. 25, LT-07150 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Viltekta“, A. Goštauto g. 8, LT-01108 Vilnius; UAB „Aketuri Architektai“, Raugyklos g. 3-1, LT-01140 Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Tomas Segalis, atestato Nr. A 2053 / 0084.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Lukas Rekevičius, atestato Nr. A 1451.

PROJEKTO AUTORIAI: Lukas Rekevičius, Milda Rekevičienė, Eimantas Drapanauskis.

STATINIO PASKIRTIS: 7.2. administracinės paskirties pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Statinio rekonstravimas.

NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGA:

- Teritorija yra Vilniaus istorinio centro (senamiesčio), įrašyto į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą, vizualinės apsaugos zonoje;
- Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų (TPDR reg. Nr. T00056038);
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086338);
- Sklypo Drujos g. 2 detaliojo plano sprendinių (statinių statybos zonos, ribos, linijos, servitutų ir įvažiavimo vietų) koregavimas (TPDR reg. Nr. T00072565).

### BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS		DP reglamentai:
Sklypo plotas	50 480 m <sup>2</sup>	
Sklypo dalies plotas	20 480 m <sup>2</sup>	
Rodikliai skaičiuojami nuo sklypo dalies ploto:		
Sklypo užstatymo tankumas	64 %	70 %
Sklypo užstatymo intensyvumas	1,61	2,0
Sklypo užstatomas plotas	14 336 m <sup>2</sup>	
Automobilių stovėjimo vietų poreikis (koef. 0,75)	584 vnt.	
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	710 vnt.	
PASTATAI		
Bendrasis plotas:	32 950 m <sup>2</sup>	40 960 m <sup>2</sup>
prekybos paskirties bendrasis plotas	5 475 m <sup>2</sup>	
biurų ir komercinės paskirties bendrasis plotas	11 356 m <sup>2</sup>	
gyvenamosios paskirties bendrasis plotas	16 120 m <sup>2</sup>	
Komercinės ir gyvenamosios paskirties santykis	51,1 % ir 48,9 %	
Pastato aukštis	28,5 m / alt. 142,0	28,5 m / alt. 142,0
Aukštų skaičius	max. 7 a.	max. 7 a.

### Projekto architektūrinės dalies vadovo architekto Luko Rekevičiaus pristatymas:

o Pristatomas Projektas pradėtas projektuoti š. m. vasario mėn. Pagal 2018 m. Vilniaus savivaldybės tarybos sprendimą nagrinėjama vieta nepateko į centrinės miesto dalies teritoriją, kurioje projektuojant tokio dydžio objektus yra privalomas architektūrinis konkursas, bet pagal 2021-04-21 Vilniaus savivaldybės tarybos sprendimą ši vieta jau patenka į teritoriją, kurioje projektuojant virš 10 000 m<sup>2</sup> bendrojo ploto pastatus architektūrinis konkursas yra privalomas. Kadangi projektavimo sutartis pasirašyta dar prieš įsigaliojant 2021-

04-21 Vilniaus miesto savivaldybės sprendimui, pačiame sprendime yra išlyga, kad tokiu atveju reikalingas ekspertinis projekto vertinimas.

- Visas nagrinėjamas sklypas yra 5 ha ploto, šiame Projekte nagrinėjama 2 ha ploto sklypo dalis, o kitoje 3 ha ploto sklypo dalyje projektavimo darbus vykdo UAB „Unitectus“. Abiejose sklypo dalyse statytojai (vystytojai) yra skirtingi.

- Rengiant Projektą vadovautasi naujuoju Vilniaus miesto bendruoju planu, nors jis dar ir neįsigaliojo, bet jau yra gauta teigiama tikrinimo išvada. Tuo pačiu Projekto sprendiniai neprieštarauja ir dabar galiojančiam Vilniaus miesto bendrajam planui, kuris bus keičiamas naujuoju.

- Sklypas yra senų gamyklų konversijos teritorijoje ir patenka į „Architektūros parką“, tik jis yra ne pagrindinėje šio parko dalyje, o už Drujos gatvės. Šioje „Architektūros parko“ dalyje dauguma objektų jau yra suprojektuoti arba statomi, neišvystytas yra tik nagrinėjamas sklypas. Tolimesnėje aplinkoje yra Vilnelės upė, Markučių kalvos, Belmonto šlaitai.

- Teritorija taip pat yra Vilniaus istorinio centro (senamiesčio), vizualinės apsaugos zonoje.

- Pagal galiojantį detalų planą sklypas suskirstytas į reglamentines zonas. Pristatyta sklypo pasidalinimo schema. Projektuojamoje sklypo dalyje užstatymo reglamentavimas yra toks: 30 m nuo sklypo ribos prie Drujos gatvės užstatymas galimas 1-2 aukštų, likusioje užstatymo zonoje 1-2 aukštų užstatymas galimas 100% teritorijos, 3-5 aukštų užstatymas galimas 15% teritorijos, 6-7 aukštų užstatymas galimas 20% teritorijos.

- Šiuo metu sklype yra esamas gamybos, pramonės paskirties pastatas, kuris bus rekonstruojamas.

- Visas sklypo vystymas prasidėjo nuo gatvių. Nagrinėjamo sklypo rytinėje pusėje numatytas servitutas gatvei, o gretimo sklypo vakarinėje pusėje yra taip pat servitutas gatvei, vadinasi gatvė turėtų būti per besiribojančių sklypų ribą. Kadangi gretimame sklype projektavimo darbai vyko anksčiau ir tuo metu jiems nepavyko gauti sutikimo iš nagrinėjamo sklypo buvusių savininkų, gatvė iki šiol nėra įrengta. Tačiau ji šioje vietoje turėtų kirsti kvartalą ir sujungti Subačiaus ir Manufaktūrų gatves. Projektuotojai būsimą gatvę sąlyginai pavadino „Trejybės“ gatve, nes ji bus tarp trijų nekilnojamojo turto vystytojų („Merko“, „Galio Group“ ir „Lords LB“ / „Eriadas“) sklypų, pavadinimas neoficialus. Kita gatvė projektuotoju manymu turėtų būti nagrinėjamame sklype ir atskirti skirtingų vystytojų dalis, ji sąlyginai pavadinta „Santarvės“ gatve. Šios dvi naujos gatvės savo charakteriu būtų skirtingos: „Trejybės“ gatvė yra miesto gatvė, o „Santarvės“ – vidinė kvartalo gatvė. „Santarvės“ gatvė būtų tęsinys išvažiavimo iš žiedo, kuris yra numatytas detalizajame plane. Ši gatvė būtų ramesnė, „žalesnė“, visoje gatvėje numatytas statmenas automobilių parkavimas, dalis parkavimo prie prekybos centro „uždaras“ (su pakeliamu užtvaru). Gatvėje numatytas gausus apželdinimas su alėjai būdingais elementais, kas penktoje automobilių stovėjimo vietoje sodinamas medis. Pademonstruotos būsimos gatvės vizualizacijos. Su „Trejybės“ gatve problemų buvo daugiau, nes reikėjo derinti trijų vystytojų interesus, iš kurių vieni jau turi statybos leidimą, bet vis dėl to pavyko bendrai susitarti įrengti šioje vietoje normalią miesto gatvę. Gatvėje automobilių parkavimas numatytas statmenai, nes gatvės nuolydis yra pakankamai didelis (aukščių skirtumas tarp Subačiaus ir Manufaktūrų gatvių yra 8 m), tačiau šiuo metu vyksta konsultacijos su Valstybine statybos ir teritorijų planavimo inspekcija dėl galimybės automobilius patogiai parkuoti išilgai gatvės.

- Buvo analizuojamas gamtinis kontekstas, daryti reljefo pjūviai, teritorija yra dauboje, kitoje Vilnelės pusėje yra statūs Belmonto šlaitai, o arčiau sklypo esančios Markučių kalvos yra nuožulnesnės.

- Analizuojant aplinkinių kvartalų projektus, kurių dalis jau yra įgyvendinta, buvo nagrinėjami kvartalų dydžiai, pastatų aukščiai. Kadangi užsakovo užduotyje numatytos dvi paskirtys – gyvenamoji ir komercinė, nagrinėjamą sklypo dalį pasiūlyta suskirstyti į dvi mažesnes dalis, kurios savo parametrais būtų artimos aplinkiniams kvartalams ir tuo pačiu atskirtų dvi būsimas funkcijas. Nagrinėjant aukščius, pastebėta, kad pastatų stogų absoliutinės altitudės didėja link Markučių kalvų, bet tai nereiškia, kad patys pastatai yra aukštesni ta kryptimi, jie „auga“ kartu su šlaitu.

- Pristatyta situacijos su projektuojamais pastatais schema, aksonometrija. Kvartalas suskirstytas į dvi dalis („A“ ir „B“): toliau nuo Drujos gatvės, kvartalo gilumoje projektuojami gyvenamieji namai, o arčiau Drujos gatvės – prekybos centras ir biurai. Gyvenamoji dalis suformuota gana organiškai, pastatai, atsižvelgiant į insoliaciją, statomi ilgosiomis kraštinėmis, orientuotomis į rytų ir vakarų puses, o tarp pastatų susidarantys tarpai, „prašviečiamumas“ orientuotas šiaurės-pietų kryptimi link Markučių kalvos. Gaunamas teisingas, paprastas, geras proporcijas tarp pastatų aukščių ir kiemų išlaikantis sprendimas. Tuo tarpu komercinėje kvartalo dalyje susikerta dvi skirtingos funkcijos – prekybos ir administracinė, buvo ieškota

bendro kompozicinio sprendimo. Nuspręsta praslenkant viršutinius tūrius akcentuoti kvartalo dalies kampus – vieną vidinį kampą ir kitą išorinį viso kvartalo kampą prie Drujos ir Subačiaus gatvių sankirtos.

- o Formuojant gatvių išklotines buvo atsižvelgta, kaip tas išklotines suvokia ir judantys automobiliu, ir judantys pėsčiomis, išklotinių formavimui pasirinktas daugiaplaniškumas, atitrauktos tam tikros tūrių dalys.

- o Organizuojant transporto judėjimą, pasirinkta žiedinė transporto schema aplink kvartalą. Pėsčiomis ar dviračiais kvartalą galima kirsti ir skersai.

- o Projektuojamame kvartale užstatymo aukštis numatytas įvairus. Gyvenamojoje dalyje yra 6 ir 7 aukštų pastatai, o komercinėje dalyje atskiri tūriai yra 2 ir 5 aukštų, tačiau pirmas aukštas dėl prekybos centro technologinių reikalavimų yra žymiai aukštesnis, su antresolėmis. Aukščiausia pastatų absoliutinė altitudė yra 142,0 m, ji beveik sutampa su sklype stovinčio pastato aukščiausia altitudė.

- o Teritorijos matomumui yra 4 miestui svarbūs apžvalgos taškai: Gedimino bokštas, Trijų kryžių kalnas, Bekešo kalnas, Subačiaus apžvalgos aikštelė. Be jų buvo papildomai nagrinėta dar 10 apžvalgos taškų, kurie autorių nuomone yra svarbūs objekto matomumui. Pademonstruoti vaizdai (Vilniaus 3D modelis ir nuotraukos) iš visų nagrinėjamų apžvalgos taškų. Daugumoje jų projektuojami tūriai neišsikiša virš horizonto medžių linijos, kvartalo skaidymas į dvi dalis bei tūrių skaidymas komerciniame pastate suformuoja tarpus, kurie matomi iš kai kurių apžvalgos taškų ir nesudaro vientiso pailgo tūrio įspūdžio.

- o Tiek gyvenamajai ir komercinėms paskirtims, tiek ir komercinėje dalyje prekybinei ir administracinei paskirtims norėta suteikti skirtingą architektūrinę išraišką, bet tuo pačiu ir turinčią bendrumo. Komercinėje dalyje gana stipriai išreikštas vertikalus skaidymas, tik prekybinė dalis yra grubesnė, o administracinė grakštesnė. Komercinės dalies fasaduose atsiskleidžia daugiaplaniškumas, antras aukštas yra šiek tiek atitrauktas, iš skirtingų rakursų kitame plane matomi ir aukštesni pastato tūriai. Administracinė dalis turi vidinį uždara kiemą ant prekybinės dalies stogo, jis atitvertas nuo gatvės triukšmo, suformuojama jauki erdvė biuro darbuotojams. Gyvenamosios dalies fasadai yra geometriškai paprasti, kokybiškam gyvenimui skirti dideli langai, langų dydžiai vienodi, įvairovę fasadams galėtų suteikti balkonų sprendimai (išdėstymas, medžiagiškumas). Viso kvartalo fasadams būtų naudojamas surenkamas gelžbetonis, metalas, medis, klinkeris, detalesnių sprendimų dar nėra. Pristatyti pastatų analogai, pavyzdžiai, kokios fasadų estetikos būtų siekiama.

- o Trumpai pristatyti pastatų planai bei kiti brėžiniai.

- o Pagal bendruosius rodiklius maksimalus užstatymas, kokį leidžia detalusis planas, nėra pasiektas, projektuojamas sklypo užstatymo intensyvumas 1,6, leidžiamas yra 2,0. Komercinė paskirtis sudaro 51,1%, gyvenamoji – 48,9%.

Tarybos narių klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- o Tarybos nariai paprašė paaiškinti urbanistinio integralumo argumentus, pagrindimą, nes pristatyme daugiau dėmesio skirta būsimo objekto vizualinėms pasekmėms. Projekto architektūrinės dalies vadovo nuomone urbanistinį integralumą pagrindžia planuojama gatvių, kaip viešųjų erdvių, struktūra, kvartalų dydžiai, pastatų aukštingumas, pristatyta integracija aplinkoje. Tarybos nariai pastebėjo, kad tai yra „vidinis“ kvartalų integralumas, bet ne urbanistinis kontekstualumas.

- o Tarybos nariai klausė, kas įtakojo kitokį urbanistinį sprendimą nei aplinkinių kvartalų, kurie turi vidinius kiemus. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad vyko nemažai diskusijų dėl vidinių kiemų ir nuspręsta vengti vieno bendro vidinio kiemo aplinkiniams pastatams, nes toks bendras kiemas stokoja savininkiškumo. Vidinis kiemas yra, bet jis suskaidytas į du mažesnius, labiau intymesnius.

- o Tarybos nariai teiravosi, kaip numatyta pėsčiųjų ir dviračių takų sistema bus integruota į esamą ar perspektyvinę miesto schemą, nes Projekte visi pėsčiųjų ir dviračių takai baigiasi ties sklypo riba. Projekto dalies vadovas pripažino, kad platesnė miesto schema nepateikta, tačiau paaiškino, kad magistralinės dviračių trasos yra numatytos būsimoje Subačiaus gatvės tąsoje ir palei Drujos gatvę, patekimas į šias trasas yra numatytas.

- o Tarybos nariai domėjosi, kokie yra atstumai tarp daugiabučių gyvenamųjų namų. Projekto architektūrinės dalies vadovas patikslino, kad atstumai tarp gyvenamųjų korpusų yra apie 24 m, tarpai tarp pastatų yra beveik lygūs pastatų aukščiams.

- o Tarybos nariai paprašė pakomentuoti įvažiavimų į požeminius parkingus sprendinius, kaip patenkama į komercinės dalies ir gyvenamosios dalies parkingus. Projekto architektūrinės dalies vadovas detalčiau pristatė transporto judėjimo sprendinius. Prekybos centrui skirtas -1 požeminis aukštas, biurų darbuotojams -2 požeminis aukštas, transporto srautai nesusikerta, nes įvažiavimai yra skirtingose vietose. Aptarnaujantis sunkusis transportas prie prekybos centro privažiuoja iš „Santarvės“ gatvės, o išvažiuoja į Subačiaus gatvę.

Atstumas nuo prekybos centro rampos iki gyvenamųjų namų yra apie 16 m. Tarybos nariai pastebėjo, kad transporto judėjimo keliuose yra parodytos pastatų kolonos, projekto architektūrinės dalies vadovas pripažino, kad kolonos parodytos klaidingai, pastato konstrukcijos šiame projektavimo etape dar neišspręstos. Tarybos nariai klausė, kaip privažiuojama prie gyvenamosios dalies kvartalo gilumos. Projekto bendraautorė paaiškino, kad šio kvartalo viduje yra tik pėsčiųjų takai, o automobiliai patenkama į požeminį parkingą, iš jo yra tiesioginis patekimas į pastatus. Spec. tarnybų, taksi automobiliai gali privažiuoti iš Subačiaus, „Trejybės“ arba „Santarvės“ gatvių.

- o Tarybos nariai klausė, kodėl gyvenamojoje dalyje pirmi aukštai yra aukštesnis už kitus, langai didesni, ar pirmuose aukštuose yra numatyta komercinė funkcija. Projekto architektūrinės dalies vadovas atsakė, kad nuo Subačiaus gatvės pusės gyvenamųjų namų pirmuose aukštuose komercinės paskirties patalpų nebus, o nuo „Santarvės“ gatvės pusės galėtų būti smulkioji prekyba ar paslaugos.

- o Tarybos nariai klausė, kodėl vizualizacijose iš kai kurių apžvalgos taškų projektuojami tūriai išlenda virš matomos šlaitų linijos, ar pastatų aukščiai atitinka detaliojo plano reglamentus. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad virtualiose panoramose, kurios pateiktos įstačius projektuojamą objektą į miesto 3D modelį, nėra rodomi medžiai, todėl ir matoma reljefo šlaito linija yra žemesnė nei medžių viršūnių linija. Pateiktose nuotraukose matoma reali šlaito linija, projektuojami tūriai virš jos neišlenda. Projektuojamų pastatų aukščiai atitinka detaliojo plano reglamentus.

- o Tarybos nariai teiravosi, kokia yra kaimyninių esamų ir projektuojamų kvartalų funkcija. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad kitoje „Trejybės“ gatvės pusėje esantis kvartalas yra gyvenamosios paskirties, jame ir pirmuose aukštuose nėra komercijos. Kitoje „Santarvės“ gatvės pusėje esantys kvartalai yra administracinės paskirties (biurai) ir mišrios viešbučių, bendrabučių paskirties („co-living“), šiuose kvartaluose pirmuose aukštuose numatyta komercinė funkcija, įvairios paslaugos. Kitoje Subačiaus gatvės pusėje yra Markučių senoji dalis, nedideli gyvenamieji namai, gyvenimo kokybė Markučiuose pagerės nutiesus naują Subačiaus gatvės atkarpą ir sumažinus tranzitinį transporto srautą pro gyvenamuosius namus.

- o Tarybos nariai klausė, kaip bus atitverti gyvenamosios dalies vidiniai kiemai nuo gatvių. Projekto dalies architektūrinės dalies vadovas atsakė, kad kiemų atitvėrimui bus numatyti fiziniai barjerai – tvoros, želdiniai, klombos.

- o Tarybos nariai domėjosi, ar buvo modeliuojami būsimi transporto srautai, kaip iš projektuojamų ir gretimų kvartalų bus išvažiuojama į Drujos gatvę, kaip iš jos patenkama, nes automobilių kiekis ženkliai padidės. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad transporto srautai buvo nagrinėjami rengiant detalų planą, o šiame Projekte numatyta „Trejybės“ gatvė, kuri aplinkinių kvartalų gyventojams suteiks daugiau pasirinkimų patekimui į Drujos gatvę iš Subačiaus, „Santarvės“, Manufaktūrų gatvių. Taip pat svarbu, kad per numatytas gatves transporto judėjimas gali vykti „žiedu“, todėl susidarius spūstims vienoje vietoje, galima rinktis kitą kelią patekimui į Drujos gatvę.

- o Kadangi projektiniai pasiūlymai rengiami „Architektūros parke“, Tarybos nariai paprašė išskirti, kokie inovatyvūs sprendiniai yra taikomi šiame Projekte, nes minėto parko idėja neatsiejama nuo inovacijų. Projekto architektūrinės dalies vadovo nuomone esminis klausimas, ar Projekte bus sukurti tokie darbo ir gyvenimo scenarijai, kurie pritrauktų kitokius žmones. Kažkokių esminių ar struktūrinių pasikeitimų Projekte nenumatyta. Pati vieta, esanti šalia Vilniaus senamiesčio, jau yra labai patraukli, todėl joje stengtasi užtikrinti kokybiškas darbo ir gyvenimo sąlygas, numatant didelius langus ir balkonus, pasirenkant kokybiškas medžiagas.

- o Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus senamiesčio, įrašyto į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą, apsaugos zonoje, joje galioja laikinasis apsaugos reglamentas, kuriame:

*„5. Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:*

*<...>*

*5.3. ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančių kalvų;“.*

Tarybos nariai paprašė pakomentuoti, kaip laikomasi reikalavimo neužstoti pusės kalvų aukščio. Projekto architektūrinės dalies vadovo nuomone, laikantis minėto reikalavimo yra klausimas, kaip tą pusę šlaito pamatuoti, nes žiūrint ta pačia kryptimi iš skirtingo atstumo, skiriasi ir vaizdas – iš toliau žiūrint neužstoja, o priartėjus jau užstoja. Žvelgiant iš miesto bendrajame plane fiksuotų apžvalgos taškų – Gedimino bokšto, Trijų kryžių kalno, Bekešo kalno, Subačiaus apžvalgos aikštelės projektuojami tūriai neužstoja daugiau nei

pusę matomų kalvų aukščio. Tarybos nariai rekomendavo autoriams papildomai pasitikrinti vaizdą ir nuo Šv. Jonų varpinės.

- Tarybos nariai teiravosi, ar Projekto autoriai nenagrinėjo varianto, kai biurų korpusai orientuojami kita kryptimi, jog šlaitus užstotų trumpąja, o ne ilgąja kraštine, tuo pačiu formuojant erdvinę kryptį nuo Markučių kalvų iki Vilnelės slėnio. Projekto architektūrinės dalies vadovas pažymėjo, kad buvo nagrinėjamas ne vienas variantas, tačiau pasirinktas sprendimas akcentuoti priešingus kvartalo kampus, laikantis detaliojo plano reglamentų.

- Tarybos nariai klausė, pagal kokį sklypo plotą buvo skaičiuojami bendrieji statinių rodikliai, kodėl nepateikti viso sklypo rodikliai. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad detalajame plane sklypas yra suskirstytas į reglamentines zonas ir rodikliai buvo skaičiuojami pagal šias reglamentines zonas, kurių plotas yra mažesnis už viso sklypo plotą. Tokį rodiklių skaičiavimo metodą patvirtino ir detaliojo plano rengėjai. Tarybos nariai teiravosi, ar gyvenamosios dalies pirmuose aukštuose numatytos komercinės patalpos įskaičiuotos į bendrą komercinį plotą. Projekto architektūrinės dalies vadovas patvirtino, kad šios patalpos yra įskaičiuotos.

- Tarybos nariai klausė, kaip projektuojamų kvartalų žmonių judėjimo schemos susijungia su platesnės aplinkos, Paupio judėjimo schemomis. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad su gretimomis miesto dalimis susisiekama per Subačiaus ir Manufaktūrų gatves. Gyvenamosios dalies vidiniai kiemai skirti tik gyventojams, žaidimo aikštelėms, viešas pateikimas į kvartalo vidų nėra numatytas.

#### Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Visoje nagrinėjamoje teritorijoje ši kvartalo dalis buvo didžiausias klausimas miesto savivaldybei, nes aplinkiniai kvartalai jau yra tvarkomi. Anksčiau šioje vietoje buvo išduotas statybos leidimas rekonstruoti esamus sandėlius į prekybos centrą, kuris būtų labiau panašus į aštuoniasdešimtų metų prekybos bazę.

- Miesto savivaldybė labai pozityviai vertina tai, kad numatyti gana drastiški pokyčiai šioje vietoje, teritorija suskaidyta priimtino dydžio kvartalais, atsirado galimybė suformuoti gatvių išklotines, suformuoti jaukias vidines erdves. Taip pat gerai, kad nėra mėgdžijama tipiška XIX a. stilistika, kvartalai statomi tik perimetru, kiekvienas kvartalas yra šiek tiek kitoks, išlaikomas erdvių diferenciacijos principas, viešosios erdvės supa kvartalą arba „subkvartalą“. Urbanistine prasme toks kvartalų vystymas yra tinkamas ir savivaldybė nenorėtų, kad vystytojas atsitrauktų nuo šios vizijos ir grįžtų prie pirminės.

- Vyriausiasis miesto architektas patikslino, kad statinių bendrieji rodikliai buvo skaičiuojami tik tam tikrai sklypo daliai miesto savivaldybės nurodymu, nes visą sklypą sudaro 4 kvartalai, o bendri rodikliai neparodo atskiro kvartalo rodiklių, kurie yra svarbūs. Vėlesniame etape turėtų būti pateikti viso sklypo statinių bendrieji rodikliai.

### **III. TARYBOS ARGUMENTAI**

Pareiškėjas prašė įvertinti Projektą pagal prioritetinį svarstymo aspektą – urbanistinio integralumo kriterijų.

Tarybos nariai sutarė, kad pasiūlytas sklypo dalies suskaidymas į du kvartalus yra priimtinesnis urbanistinis sprendimas nei anksčiau šioje vietoje suplanuotas vienas prekybos centras. Siūlomi kvartalų dydžiai atitinka aplinkinio užstatymo urbanistinį mastelį, projektuojama gatvių struktūra sklypo viduje užtikrina patogesnį transporto ir pėsčiųjų susisiekimą su aplinkinėmis gatvėmis. Planuojama Subačiaus gatvės taša sumažins transporto srautus pro Markučių gyvenamąjį rajoną, taip pat atskirs dvi skirtingo morfotipo teritorijas – Markučius ir „Architektūros parką“.

Tarybos nariai diskutavo dėl komercinės dalies biurų aukštesniųjų korpusų išdėstymo, jų aukščių. Projekto autorių sprendimas akcentuoti komercinio kvartalo kampus aukštesniais tūriais yra suprantamas, bet pasiūlyta korpusų orientacija ir jų maksimalūs aukščiai pernelyg užstoja gamtines kalvas iš pristatytų apžvalgos vietų. Nors pagal Projekto autorius į Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimą neužstoti daugiau kaip pusės kalvos yra atsižvelgta, tačiau būtų galima paieškoti ir kitų tūrinių sprendimų didesniam „prašviečiamumui“ ir kalvų matomumui iš artimesnių apžvalgos taškų. Be to, pagal minėtą apsaugos reglamentą draudžiama ne tik užstoti daugiau nei pusę kalvų aukščio, bet ir nustelbti saugomus kultūros paveldo objektus, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų. Jei toks komercinės dalies tūrio sprendimas yra galimas, tai nėra iki galo aiškus ir įtikinamas tokio sprendimo pagrindimas, atsižvelgiant į aplinkinį kontekstą. Tarybos narių nuomone, norint įsitikinti sprendimo pagrįstumu, reikėtų palyginti daugiau variantų.

Gyvenamosios dalies pastatų išdėstymas skiriasi nuo aplinkinio užstatymo „Architektūros parke“, kur dominuoja perimetrinis užstatymas su uždalais kiemais, tačiau toks sprendimas yra galimas, nes nekonfliktuoja su aplinka, pratęsia jau formuojamas gatvių išklotines, labiau atsižvelgia į Markučiuose esantį miesto vilų morfotipą.

Tarybos nariai Projekto pristatyme pasigedo detalesnių projektinių sprendinių ir jų suderinamumo su kitoje sklypo dalyje ar gretimame sklype projektuojamais kvartalais, nes pastarieji kvartalai parodyti tik tūriškai, nepateikta architektūrinė išraiška, sklypų sutvarkymas, erdvių funkcijos, judėjimo srautai. Taip pat nepateiktas projektuojamų kvartalų integralumas su platesniu miesto kontekstu, judumo schemomis. Atkreipiamas dėmesys, kad projektuojamuose kvartaluose nėra viešųjų erdvių, nebent automobilių parkavimui skirta „Santarvės“ gatvė, nors projektuojamas ir prekybos centras, ir biurai. Prekybos centro fasadai planuojami permatomi, todėl jie galėtų kurti socialinį kontaktą su viešosiomis erdvėmis. Tuo pačiu sutinkama, kad pagrindinė viešoji erdvė nagrinėjamoje teritorijoje bus Manufaktūrų gatvė.

Tarybos nariai pastebėjo, kad prekybos centą aptarnaujančio sunkiojo transporto judėjimas nėra detaliam išspręstas ir neaiškus, siūloma rampos vieta yra pakankamai arti gyvenamųjų pastatų. Taip pat projektuojamų gatvių sankryžų „prasislinkimas“, automobilių parkavimas statmenai gatvėms nepakankamai užtikrina eismo saugumą.

Tarybos nariai sutiko, kad projektuojamų kvartalų architektūrinė išraiška, estetika yra geros kokybės, bet trūksta inovatyvių architektūrinių, inžinerinių sprendinių, socialinės infrastruktūros ar kitokių naujovių, netradicinių pasiūlymų, kai objektas vystomas „Architektūros parko“ teritorijoje.

Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad pagal naująjį Vilniaus miesto bendrąjį planą nagrinėjama teritorija yra miesto dalies centro zona, kurioje galimi įvairūs žemės sklypų naudojimo būdai, tame tarpe ir bendro naudojimo. Galiojančio detaliojo plano sprendiniai, kuriais vadovautasi rengiant Projektą, nebeatitinka miesto naujojo bendrojo plano reglamentų.

Pagal 2021-04-21 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimą tokiose miesto teritorijose tokio dydžio objektų projektavimui turėtų būti organizuojamas architektūrinis konkursas. Kadangi pristatyto objekto projektavimas pradėtas anksčiau, nei įsigaliojo nauja tvarka dėl architektūrinių konkursų, toks reikalavimas neturi būti taikomas atbuline data.

#### IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosiomis patalpomis Drujos g. 2, Vilniuje, projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas atitinka architektūros kokybės urbanistinio integralumo kriterijų su išlyga. Kadangi tai yra pradinis projektavimo etapas, tokie esminiai urbanistiniai sprendiniai kaip sklypo dalies suskaidymas į du kvartalus, kvartalų dydžiai, masteliškumas, numatomos naujos gatvės, užstatymo tankis, intensyvumas ir morfotipas, siūloma pastatų paskirtis yra tinkami šioje vietoje. Kiti sprendiniai – funkcinis ryšys su gretimais kvartalais ir artima miesto aplinka, judėjimo srautai, architektūrinė išraiška negali būti įvertinti, nes nepateikti detalesni Projekto sprendiniai ir jų santykis su aplinka.

2. Komercinės dalies biurų korpusų tūriai, jų skaidymas, aukščiai, orientacija maksimaliai užstoja gamtines kalvas žvelgiant iš įvairių apžvalgos vietų, pernelyg sumažina „prašviečiamumą“, siūlomam sprendimui trūksta argumentų.

#### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS


Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

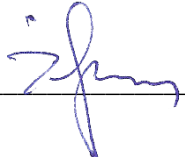
1. Išnagrinėti administracinės dalies tūrių kitus galimus variantus, atsižvelgiant į gamtinių kalvų matomumą iš įvairių apžvalgos taškų, ypatingai iš artimesnių, pagrįsti pasirinktą tūrinį sprendimą aiškiais bei įtikinamais argumentais.

2. Įvertinti būsimus transporto srautus ir stengtis sumažinti jų poveikį. Detalizuojant transporto judėjimą, vengti sprendinių, neužtikrinančių eismo saugumo (gatvių sankryžų „prasislinkimas“, automobilių stovėjimas statmenai gatvėms), numatyti patogų prekybos centrą aptarnaujančio sunkiojo transporto privažiavimą, sunkiojo transporto srautus labiau atskirti nuo gyvenamosios dalies.

3. Projektuojamus dviračių, pėsčiųjų takus sujungti su gretimų kvartalų ir miesto judumo schemomis.

4. Nagrinėjamoje teritorijoje išnagrinėti viešųjų erdvių poreikį prie administracinės ir prekybos dalių.
5. Detalizuojant fasadų estetiką, medžiagiškumą, siekti aukštos kokybės ir išskirtinumo.
6. Projektuojant „Architektūros parko“ teritorijoje ieškoti inovatyvių ar netradicinių sprendimų.

Posėdžio pirmininkas  Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius  Žilvinas Sparauskas