

**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, Robertas Zilinskas, Saulius Misevičius, Asta Rokickienė.

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 bendraautorės Milda Rekevičienė, Gabrielė Griušytė.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas: UAB „Aketuri Architektai“, 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. 2021 m. gegužės 28 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Aketuri Architektai“ prašymą dėl **Daugiabučių gyvenamųjų namų Šeimyniškių g. 33, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. Prioritetinis svarstymo aspektas - urbanistinio integralumo klausimas.
2. Prašymą teikiame savo noru, projektinių pasiūlymų viešinimo metu, prieš įvykstant viešajam susirinkimui. Tarybos prašome pasiūlymus nagrinėti visais aspektais.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Daugiabučių gyvenamųjų namų Šeimyniškių g. 33, Vilniuje statybos projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto architektūrinės dalies vadovas architektas Lukas Rekevičius. Projekto rengėjui Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklausė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai diskutavo, išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučių gyvenamųjų namų Šeimyniškių g. 33, Vilniuje statybos projektas.

PROJEKTO NR.: A122

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Šeimyniškių g. 33, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „S.A.V. 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 AUTORAI: Lukas Rekevičius, Milda Rekevičienė, Eimantas Drapanauskis, Gabrielė Griušytė, Kazimieras Kasteckas.

STATINIO PASKIRTIS: 6.3 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00056038);
- Teritorijos tarp Šeimyniškių, Sporto ir Raitininkų gatvių nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypų Raitininkų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0033:37), Sporto g. 14C (kadastro Nr. 0101/0033:78), Raitininkų g. 7 (kadastro Nr. 0101/0033:60), Raitininkų g. 9 (kadastro Nr. 0101/0033:38) ir sklypo Šeimyniškių gatvėje (kadastro Nr. 0101/0033:10) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu (TPDR reg. Nr. T00085485).

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS		BP reglamentai:	DP reglamentai:
Sklypo plotas	11 363 m ²		
Sklypo užstatymo intensyvumas	iki 1,5	≤1,2 (kai aukštingumas ≤9 a., UI ≤1,6)	1,5
Sklypo užstatymo tankis	iki 50 %		50 %
Priklausomųjų želdynų dalis sklype	30 %		30 %
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	256 vnt.		
PASTATAI			
Paskirties rodikliai:			
butų sk.	302 vnt.		
prekybos paskirties patalpos	1 vnt.		
paslaugų paskirties patalpos	8 vnt.		
Užstatomas plotas	5 693 m ²		
Bendrasis antžeminės dalies plotas:	17 050 m ²		
butų plotas	14 219 m ²		
prekybos paskirties patalpų plotas	1 906 m ²		
Požeminės dalies plotas	8 830 m ²		
Pastato antžeminės dalies tūris	95 300 m ³		
Pastato požeminės dalies tūris	43 400 m ³		
Pastato aukštis	iki 29,5 m		29,5 m
Absoliutinė altitudė	iki 132,5 m		
Aukštų skaičius	iki 8 a.	≤5 a. (iki 20% leidžiama 6-9 a.)	6-8 a.
Energinio naudingumo klasė	A++		
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C.		
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I		

Projekto architektūrinės dalies vadovo architekto Luko Rekevičiaus pristatymas:

- o Su pristatomu Projektu yra dirbama jau metus, lygiagrečiai buvo koreguojamas sklypo detalusis planas.
- o Nagrinėjama teritorija yra Žirmūnų mikrorajone, šalia Minsko žiedo, prie Šeimyniškių ir Raitininkų gatvių kampo. Tai vienas iš paskutinių neužstatytų plotų kvartale, kaip ir užbaigiantis kvartalą, lieka tik nedidelis neužstatytas plotas šalia degalinės. Sklypas yra pakankamai sudėtingos struktūros ir formos, per eilę metų sklypas buvo apjungtas superkant gretimais sklypus. Šiuo metu sklypas yra apaugęs medžiais ir krūmais, šioje vietoje formuojasi dykynė.

- Kitoje Šeimyniškių g. pusėje yra pakankamai auštų, dvylikos aukštų pastatų, šalia jų dominuoja penkiaaukščiai namai, ilgais blokais palei gatvę. Toje gatvės pusėje, kur sklypas, aplinkinis užstatymas yra įvairialypis tiek funkciškai, tiek architektūriškai, yra statybos laikotarpio, architektūrinio mastelio, stilistikos, medžiagiškumo įvairovė.

- Susisiekimo infrastruktūra yra gera, greta yra Šeimyniškių gatvė, šiuo metu rengiami šios gatvės pertvarkymai. Sklypas taip pat yra įsiterpęs tarp Raitininkų ir Sporto gatvių. Nors sklypas Sporto gatvės ir nesiekia, tačiau yra privažiavimas nuo šios gatvės. Šalia nagrinėjamo sklypo yra viešojo transporto stotelės. Palei upę Olimpiečių gatve eina dviračių trasa, tikėtina, kad dviračių trasa bus ir palei Šeimyniškių gatvę, ją pertvarkius.

- Analizuojant teritoriją, svarbu yra tai, kad nagrinėjamas plotas aplinkinių gyventojų yra pakankamai intensyviai naudojamas, susiformavusi pėsčiųjų takų schema. Sporto g. daugiabučių namų gyventojai pro nagrinėjamą sklypą patenka į Šeimyniškių ir Raitininkų gatves, taip pat į ūkininkų turgelį šalia degalinės. Šie pėsčiųjų srautai gyventojams yra svarbūs, į tai buvo atkreiptas dėmesys jau du kartus pristatant Projektą visuomenei, tiek per detaliojo planavimo procedūras, tiek pristatant pačius projektinius pasiūlymus.

- Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą (2007 m.) tai yra intensyvaus užstatymo gyvenamoji teritorija. Tokia pati teritorija paliekama ir rengiamame naujame miesto bendrajame plane (2018 m.), maksimalus užstatymo intensyvumas 3, užstatymo tankis 80%, užstatymo aukštis iki 35 m.

- Detaliajame plane sklypas yra suskaidytas į reglamentines zonas, kuriose yra skirtingi užstatymo rodikliai, palei Šeimyniškių gatvę galimas 6-8 aukštų, o vidiniame kieme 5 aukštų užstatymas.

- Kadangi sklypas yra gana keistos formos ir viena jo dalis įsiterpia tarp jau beveik susiformavusio vidinio perimetrinio kvartalo (subkvartalo), tai toje vietoje projektuojamas tūris, kuris užpildo tarpą ir užbaigia vidinio kvartalo perimetrą. Kitoje sklypo dalyje palei Šeimyniškių gatvę ilgoji kraštinė yra orientuota į šiaurę, tai nėra patrauklu gyvenamai paskirčiai. Be to, Šeimyniškių gatvė yra intensyvi ir triukšminga. Tokioje situacijoje pasirinktas perimetrinis Šeimyniškių gatvės užstatymas, bet pats tūris suskaidomas, „sukarpomas“, siekiant įsileisti daugiau rytinės, vakarinės saulės šviesos. Toliau nuo gatvės esančioje sklypo dalyje namų korpusai orientuojami ilgąja kraštine rytų-vakarų kryptimi. Siekiant bendros kompozicijos, pailgas stačiakampis tūris palei gatvę, kuris šioje vietoje būtų per didelis, buvo suskaidytas, išstumiant tam tikras tūrio dalis į kvartalo gilumą. Tokiu būdu gaunamas funkcionalus, perimetrą formuojantis, triukšmą nuo gatvės sulaikantis, gerą gyvenimo kokybę užtikrinantis kompozicinis sprendimas.

- Pademonstruotos Projekto maketo nuotraukos, vizualizacijos, kurios parodo, kad vienoje sklypo dalyje esantis tūris komponuojamas su esančiu vidiniu kvartalu, o likusioje sklypo dalyje projektuojama tūrių grupė yra atskira, atsiverianti į esančią vidinę žaliąją erdvę ir išsauganti pėsčiųjų srautų ryšius.

- Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje. Pademonstruoti Vilniaus 3D žemėlapių vaizdai su projektuojamais tūriais nuo Gedimino kalno, nuo Trijų kryžių kalno, nuo Sluškių gatvės kitoje Neries upės pusėje. Projektuojami tūriai neišsiskiria nuo aplinkinio užstatymo.

- Projektuojamų pastatų aukštingumas atitinka detaliojo plano reglamentus, palei Šeimyniškių gatvę pastatai siekia 8 aukštus, likusioje dalyje pastatai yra 5 aukštų. Kitoje Šeimyniškių gatvės pusėje yra dvylikaaukščiai pastatai, projektuojami tūriai yra žemesni, bet greta esančiame laisvame sklype prieš žiedą galėtų atsirasti aukštesnis pastatas, kuris ir užbaigtų kvartalo struktūrą.

- Pademonstruotos Projekto vizualizacijos su gretima aplinka iš įvairių taškų. Palei Šeimyniškių gatvę projektuojamo tūrio suskaidymas padeda išvengti ilgo, masyvaus korpuso įspūdžio.

- Projektuojamuose pastatuose numatytos dvi paskirtys: gyvenamoji ir komercinė. Komercinė funkcija yra iš dviejų dalių: viena - prekybos centras, kita – smulkioji prekyba arba paslaugos (krautuvėlės, kepyklėlės, dantistų kabinetai, sporto klubai, masažo salonai ir pan.) gyvenamųjų namų pirmuosiuose aukštuose palei gatvę.

- Pagrindinė laikančioji projektuojamų pastatų konstrukcija – surenkamas gelžbetonis. Norima išvengti betoninio įvaizdžio, skirtingiems korpusams suteikti skirtingus charakterius, pastatų apdailai pasirinktos kelių atspalvių plytelės, medis, dažytas metalas ir betonas. Pristatyti pastatų analogai.

- Norminis automobilių stovėjimo vietų poreikis yra 341 vieta, pritaikius koeficientą skaičių galima sumažinti iki 184, projektuojamos 256 automobilių stovėjimo vietos. Norminis dviračių stovėjimo vietų poreikis yra 69 vietos, projektuojama 120 vietų, nes nagrinėjama vieta yra labai arti centro ir tikimasi intensyvesnio naudojimosi dviračiais, elektriniais paspirtukais. Automobilių ir dviračių stovėjimo vietos daugiausiai numatytos požeminėje pastato dalyje, kuri yra beveik po visu sklypu. Ndidelė dalis stovėjimo vietų, tarp kurių ir pritaikytos žmonėms su negalia, numatytos antžeminėje aikštelėje prie prekybos centro.

- Sklypo plane, kuris buvo pristatytas viešai, numatyta išsaugoti esamus pėsčiųjų srautus, leidžiant jiems eiti per sklypą. Buvo analizuojama ir alternatyvi judėjimo schema - pėstieji turėtų apeiti projektuojamus pastatus, tačiau pasirinktas tarpinis variantas, išdiferencijuojant srautus – svarbūs ir intensyvesni ryšiai nuo Sporto gatvės iki Šeimyniškių ir Raitininkų gatvių eitų pro sklypą, vienas iš jų pro pastato bromą, mažiau svarbūs pėsčiųjų ryšiai būtų įmanomi taip pat pro sklypą, tik jie nebūtų tokie „kviečiantys“. Kiemas išskaidytas į dvi zonas. Aplink vidinius korpusus yra numatyti pusiau vieši praėjimai, vienas viešas praėjimas numatytas skersai viso sklypo, o erdvės tarp vidinių korpusų būtų labiau privačios, atitveriant jas fiziniais barjeriais. Kiečio erdvės buvo stengtasi suskaidyti į mažesnes, numatant skirtingas vaikų žaidimo aikšteles (mažiams vaikams, vyresniems vaikams, aktyvesniems žaidimams) skirtingose vietose. Sprendžiant dėl kiemų privatumo ar viešumo, buvo remtasi pavyzdžiais Kopenhagoje. Pademonstruotos vidinių kiemų erdvių vizualizacijos.

- Sklypas apželdinamas 30%, apželdinami ir stogai. Vidiniame kieme bus įvairūs žolynai, krūmynai, klombos, didelių medžių nenumatyta. Buvo atlikta pakankamai detali esamų medžių vertinimo schema. Gerų medžių nėra daug, kitų medžių būklė yra patenkinama arba nepatenkinama. Patenkinamos būklės medžiai išskertami, bet atsodinami kitoje vietoje. Tam yra labai tinkama laisvos valstybinės žemės juosta tarp Šeimyniškių gatvės raudonosios linijos ir sklypo ribos, naujai sodinamų medžių eilė tuo pačiu būtų ir barjeras nuo gatvės triukšmo.

- Nuo Šeimyniškių gatvės pusės pastato fasadų architektūrinę išraišką sudaro dažyto metalo ritmas, plytelių apdaila. Balkonai yra įtraukti, nes išsikišę balkonai į gatvės pusę nebūtų patrauklūs.

- Pademonstruota saulės apšvietimo schema. Kadangi pastato palei gatvę ilgoji kraštinė yra atsukta į šiaurę, tūriai skaidomi, pro plyšius tarp tūrių saulės šviesa patenka ir iš rytinės, ir iš vakarinės pusės, problema išsprendžiama.

- Atkreiptinas dėmesys, kad pirmi aukštai yra pakankamai didelio aukščio. Kadangi visame komplekse yra prekybos centras, o jo patalpų aukštis dėl paskirties yra aukštesnis nei būtų, tai pirmų aukštų aukštis paliktas vienodas pagal prekybos centrą. Todėl butai pirmuose auštuose yra aukštesni, erdvesni, su antresolėmis, išskirtiniai, taip kompensuojant pirmo aukšto nepatrauklumą gyvenamajai paskirčiai.

Tarybos narių klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos nariai teiravosi, kas lėmė palei Šeimyniškių gatvę projektuojamų korpusų aukščius, kodėl vienas tūris žemesnis, kas įtakojo žemesnio tūrio vietą. Projekto architektūrinės dalies vadovo nuomone arčiausiai žiedo esančiame dar neužstatytame sklype kompoziciškai galėtų būti pats aukščiausias tūris, galbūt dvylikaaukštis kaip kitoje gatvės pusėje. Todėl tūriai šia kryptimi kyla nuo 6 iki 8 aukštų, kompoziciškai „paruošdami vietą“ dar aukštesniam pastatui. Projektuojamas pastatas yra ne paskutinis, bet priešpaskutinis šioje gatvės išklotinėje, ir labai tikėtinas dar aukštesnio pastato atsiradimas greta, kuris ir užbaigtų gatvės išklotinę ir šį kvartalą.

- Tarybos nariai klausė, ar detalusis planas, kurio užstatymo rodikliais vadovautasi Projekte, yra galiojantis. Projekto architektūrinės dalies vadovas atsakė, kad detalusis planas yra galiojantis, jis yra patvirtintas ir registruotas.

- Tarybos nariai teiravosi, kaip į vidinį kiemą pateks vaikai iš korpusų prie Šeimyniškių gatvės. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad vienintelis korpusas, kuris neturi tiesioginio išėjimo į vidinį kiemą, turi atskirą kiemą antro aukšto lygyje ant apželdinto prekybos centro stogo.

- Tarybos nariai domėjosi, ar buvo modeliuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas, galimos jų stovėjimo vietos, nes gaisriniai automobiliai turi apvažiuoti aplink 8 aukštų korpusą, kuris yra virš prekybos centro. Projekto bendraautorė paaiškino, kad šiame korpuse yra galimybė pro balkonų pertvarose įrengtas duris patekti iki kito korpuso krašto.

- Tarybos nariai paprašė patikslinti, kaip patenkama į požeminį parkingą. Projekto architektūrinės dalies vadovas nurodė, kad į požeminį parkingą patenkama pro du pandusus skirtingose pusėse.

- Tarybos nariai teiravosi, koku atstumu nuo gyvenamųjų korpusų yra degalinė. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad pagal galiojančius reikalavimus minimalus atstumas nuo degalinės iki gyvenamųjų pastatų langų yra 10 m, Projekte šis atstumas yra gerokai didesnis.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė įvertinti Projektą pagal visu architektūros kokybės kriterijus, prioritetą teikiant urbanistinio integralumo kriterijui.

Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad detaliojo plano sprendiniai nepilnai atitinka miesto bendrojo plano užstatymo reglamentų, nes pagal galiojantį bendrąjį planą šioje vietoje gyvenamosios paskirties sklypams tik 20% teritorijos galimas pastatų aukštis iki 9 aukštų ir užstatymo intensyvumas iki 1,6, o likusioje dalyje maksimalus pastatų aukštis yra iki 5 aukštų ir užstatymo intensyvumas iki 1,2. Kadangi detalusis planas yra patvirtintas ir registruotas, Tarybos nariai vertindami Projektą rėmėsi detaliojo plano užstatymo reglamentais.

Tarybos nariai bendrai sutarė, kad pasiūlytas urbanistinis sprendimas – perimetrinis Šeimyniškių ir Raitininkų gatvių užstatymas yra tinkamas šioje vietoje, nes panašus užstatymas yra ir kitose gatvių pusėse. Perimetrinis užstatymas ativeria kvartalo vidų nuo triukšmingos gatvės, o viršutinės dalies tūrių suskaidymas nesudaro masyvaus tūrio įspūdžio. Kvartalo viduje esantys korpusai tiek savo dydžiais, tiek ir išdėstymu atitinka aplinkinį užstatymą. Viso komplekso kompozicija yra bendra ir aiški.

Kadangi sklypas yra Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zonoje, buvo vertinamas Projekto atitikimas apsaugos reglamentui. Projektuojami pastatai neužstoja vaizdų iš miestui svarbių apžvalgos vietų, pastatų tūriai savo dydžiu neišsiskiria iš aplinkinio konteksto.

Komplekso paskirtis – gyvenamoji ir komercinė (prekybos, paslaugų) yra priimtina, tokia paskirtis numatyta ir teritorijų planavimo dokumentuose. Tarybos nariai pastebėjo, kad anksčiau šioje vietoje būta planų statyti tik prekybos centrą, palei gatvę numatant atvirą automobilių stovėjimo aikštelę. Palyginti su ankstesniu variantu, Projekte pristatytas šios teritorijos vystymas pagrįdė gyvenamajai paskirčiai yra žymiai priimtinesnis miestui.

Tarybos nariai pažymėjo, kad Projekte pasiūlyti vieši praėjimai pro sklypą yra reikalingi aplinkiniams gyventojams, o juos užtvėrus pėsčiųjų eismas, ypatingai nuo Sporto gatvės pusės, būtų nepageidaujamai apribotas.

Tarybos nariai neprieštaravo pasiūlytiems architektūrinės išraiškos, fasadų estetikos sprendimams, tik pastebėjo, kad realizuojant Projektą turi būti išlaikyta aukšta apdailos medžiagų kokybė, nes vieta miesto atžvilgiu yra svarbi – naujasis miesto centras dešiniajame Neries upės krante.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Daugiabučių gyvenamųjų namų Šeimyniškių g. 33, Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas atitinka architektūros kokybės vertinimo kriterijų visumą, nes siūloma urbanistinė struktūra – perimetrinis gatvių užstatymas, tūrių dydžiai, jų masteliškumas atitinka aplinkinį kontekstą, projektuojami pastatai turi bendrą kompoziciją, nesunaikinami jau susiformavę pėsčiųjų ryšiai, pastatų paskirtis, architektūrinė išraiška, fasadų estetika yra tinkamos šiai miesto vietai.


V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Išlaikyti Projekte pasiūlytus aplinkinių gyventojų pėsčiųjų takus per sklypą, nes jų užtvėrimas ar panaikinimas ženkliai pablogintų aplinkinių gyventojų patekimą į Raitininkų ir Šeimyniškių gatves, viešojo transporto stoteles, kitus pėsčiųjų traukos objektus.

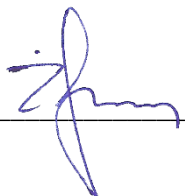
2. Didelį dėmesį skirti pastatų fasadų apdailos medžiagų estetikai ir kokybei, tokioje centrinėje miesto dalyje (dešiniajame Neries krante) priimtinos tik aukštos kokybės apdailos medžiagos.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sperauskas