

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

2021 m. birželio 22 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Sigitas Sparnaitis.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, Gintaras Čaikauskas, Sigitas Kuncevičius, Algimantas Pliučas, Gintaras Klimavičius, Aleksandras Gvildys, Marija Nemunienė, Donatas Laucius, Saulius Mikštas, Kęstutis Zaleckis, Ramunė Valančiūtė.

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

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

Projektuotojo UAB „DO ARCHITECTS“ atstovai: projekto vadovė Gilma Teodora Gylytė, bendraatoriai Gerda Nevulytė, Ignas Uogintas; statytojo UAB „Rinktinės NT“ nekilnojamojo turto vystymo vadovas Daniel Neidorf.

Prašymo pateikėjai:

Statytojas: UAB „Rinktinės NT“, nekilnojamojo turto vystymo vadovas Daniel Neidorf.

Posėdis vyko 2021 m. birželio 22 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 942 0378 3770).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-06-22 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 02:46:15).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. birželio 22 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Rinktinės NT“ prašymą dėl **Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Ceikinių g. 2, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. Prašome svarstyti projektinius pasiūlymus Lietuvos architektų rūmų Vilniaus regioninės architektūros ekspertų komisijoje, neskelbiant architektūrinio konkurso.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Ceikinių g. 2, Vilniuje, naujos statybos projektiniai pasiūlymų byla su priedais:
 - o Techninė užduotis;
 - o Projekto programa;
 - o Insoliacijos skaičiavimai;
 - o 3D panoramų įstatymai iš nustatytų apžvalgos taškų;
- 3D modelis *dwg* formatu;
- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis;
- 2020-12-28 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus raštas „Dėl prašymo leisti išimties tvarka tęsti projekto rengimą“.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovė architektė Gilma Teodora Gylytė. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Projekto vadovė ir projekto bendraatoriai Gerda Nevulytė, Ignas Uogintas atsakė į miesto vyriausiojo architekto klausimus ir pastebėjimus. Projekto autoriams Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklausė atsakymų, paaiškinimus pateikė statytojo nekilnojamojo turto vystymo vadovas Daniel Neidorf, 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: Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Ceikinių g. 2, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO NR.: A043.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Ceikinių g. 2, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Rinktinės NT“, T. Narbuto g. 5, LT-08105 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „DO ARCHITECTS“, Raugyklos g. 21, LT-01140, Vilnius.

PROJEKTO VADOVĖ (PV): Gilma Teodora Gylytė, atestato Nr. A 2046.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVĖ (PDV): Gilma Teodora Gylytė, atestato Nr. A 2046.

PROJEKTO AUTORIAI: Gilma Teodora Gylytė, Sabina Daugėlienė, Andrė Baldišiūtė, Algimantas Neniškis, Gerda Nevulytė, Ignas Uogintas.

STATINIO PASKIRTIS: 7.2. administracinės paskirties pastatai, 7.1. viešbučių paskirties pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

PROJEKTUOJAMI PASTATAI:

- A - Administracinis pastatas;
- B - Administracinis pastatas;
- C - Administracinis pastatas;
- D - Viešbutis.

NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGA:

- Žemės sklypas yra Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos apsaugos zonoje;
- Žemės sklype nėra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių.

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);
- T1 ir T2 teritorijos tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 4 d. sprendimu Nr. 1-509 „Dėl T1 ir T2 teritorijos tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ (TPDR reg. Nr. T00056360).

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS	DP reglamentai:	
Sklypo plotas	7 317 m ²	
Sklypo užstatymo tankumas	61 %	80 %
Sklypo užstatymo intensyvumas	2,6	2,8
Sklypo užstatomas plotas	4 470 m ²	
Pastatų bendras plotas	24 600 m ²	
Pastatų antžeminis bendras plotas	19 330 m ²	
Pastatų požeminis bendras plotas	5 270 m ²	
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	197 vnt.	
PASTATAS A		
Pastato bendrasis plotas:	6 020 m ²	
pagrindinis plotas	3 830 m ²	
pagalbinis plotas	2 190 m ²	
Aukštų skaičius	8 a. + antstatas	dalis A – 8 a.; dalis C – 10 a.
Pastato aukštis	30,8 – 34,0 m	dalis A – 31,5 m; dalis C – 34 m
Darbo vietų skaičius	500 vnt.	

PASTATAS B		
Pastato bendrasis plotas:	3 810 m ²	
pagrindinis plotas	2 240 m ²	
pagalbinis plotas	1 570 m ²	
Aukštų skaičius	7 a. + antstatas	dalis A – 8 a.; dalis D – 7 a.; dalis E – 9 a.
Pastato aukštis	23,6 – 30,8 m	dalis A – 31,5 m; dalis D – 26 m; dalis E – 31 m
Darbo vietų skaičius	290 vnt.	
PASTATAS C		
Pastato bendrasis plotas:	5 450 m ²	
pagrindinis plotas	3 600 m ²	
pagalbinis plotas	1 850 m ²	
Aukštų skaičius	5 a. + antstatas	dalis B – 7 a.; dalis F – 5 a.
Pastato aukštis	20,0 – 23,2 m	dalis B – 28 m; dalis F – 20 m
Darbo vietų skaičius	190 vnt.	
Numerių (kambarių) skaičius	42 vnt.	
PASTATAS D		
Pastato bendrasis plotas:	4 050 m ²	
pagrindinis plotas	3 390 m ²	
pagalbinis plotas	660 m ²	
Aukštų skaičius	7 a.	dalis D – 7 a.; dalis E – 9 a.
Pastato aukštis	25,4 m	dalis D – 26 m; dalis E – 31 m
Numerių (kambarių) skaičius	80 vnt.	

Projekto vadovės architektės Gilmos Teodoros Gyltės pristatymas:

o Projekto pristatymas susideda iš dviejų dalių: iš pradžių bus pristatoma projektinių pasiūlymų juodraštinė byla, kuri rengiama Projekto viešinimo procedūroms, vėliau bus pademonstruotas Projekto 3D modelis su galimybe „pasivaikščioti“ tarp pastatų, suvokti erdves.

o Projektuojamai pastatai yra palei Rinktinės gatvę, kurioje jau beveik susiformavęs užstatymas, likęs vienas tuščias sklypas, taip pat palei Ceikinių gatvę. Projektavimo darbai šiame sklype tęsiasi jau beveik 7 metus, projektavimas vyko su pertraukomis, nagrinėti įvairūs variantai.

o Analizuojant gatvių užstatymą, artikuluojamas erdves, svarbu paminėti, kad šioje vietoje yra buvęs Piromontas - plytinė Vilniaus dalis, šalia yra buvusios žydų kapinės. Šiai teritorijai, kaip ir Vilniaus senamiesčiui ar priemiesčiams yra būdingas šiek tiek chaotiškas charakteris, gatvių erdvės nėra visiškai formuojančios perimetrą, jos tai susiaurėja, tai išplatėja. Jeigu būtų sekama tokia pati užstatymo logika, kokia yra kitame gatvės gale, Rinktinės gatvė atkarpa būtų „tuneliška“, o autoriams norėjosi labiau artikuluotos gatvės erdvės, atsižvelgti į aplinkinį charakterį. Pagrindinė erdvinė mintis ar žinutė buvo tinkamai suartikuluoti erdves, bet tuo pačiu išlaikyti perimetrą ties Rinktinės ir Ceikinių gatvėmis. Kvartale formuojamos tokios erdvės: kurdonerinė erdvė nuo gatvės, vidinio kiemelio erdvė, kiemo erdvė link mokyklos. Pastatų atsitraukimas nuo gatvės sukuria įvairovę, nes ir pati gatvė yra erdviškai turtinga. Tuo pačiu tas užspaudimas, kurį dabar formuoja naujas gatvės užstatymas kitoje pusėje, galėtų šiek tiek „atsilošti“.

o Teritorijos detalus planas buvo parengtas 2008 m. Sklypas sudalintas į 6 skirtingo aukščio zonas, kuriose leidžiamas aukštingumas svyruoja nuo 5 iki 10 aukštų, todėl ir projektuojami pastatai, jų aukščiai turėjo prisitaikyti prie leidžiamų užstatymo reglamentų.

o Trečia svarbi sąlyga yra Piromontas – labai Vilnietiška dalis, daug plytinių namų, daug sodų, žalumos, daug vidinių nedidelių erdvių, pro kurias galima pasivaikščioti, praeiti skirtingais maršrutais.

o Nagrinėjame sklype projektuojami keturi pastatai, trys iš jų palei Rinktinės gatvę. Trys pastatai yra administracinės paskirties, vienas – viešbučių paskirties, kuriame gali būti ir ilgalaikė nuoma su gyvenamąja funkcija. Pastatai yra pakankamai dideli, kiekvienas apie 4000-4500 m² bendro ploto. Trys erdvinės hierarchijos: kurdonerinė erdvė priešais pastatą, vidinio kiemo erdvė, kiemo erdvė ir šias erdves jungiantys du pasažai. Visas pirmas aukštas yra viešas, pereinamas, su paslaugomis ir prekyba (maisto parduotuvėlė, krautuvėlės, kepyklėlės, kavinės, restoranai, sporto klubai ir pan.). Vidiniame kieme bus stengiamasi išsaugoti brandų ąžuolą. Tipiniuose pastatų aukštuose yra biurai, kurie gali būti dalinami į mažesnius, ir viešbučių numeriai.

o Šiame projekte autorių vizija yra viską smulkinti, išlaikant vientisumą: tiek funkcijas, tiek erdves, tiek mastelį, tiek siluetą.

- Požeminiame parkinge telpa 193 automobilių stovėjimo vietos, rūsyje numatytos techninės patalpos.
- Sklypo užstatymo intensyvumas pagal bendrąjį miesto planą yra iki 3,0, pagal detalųjį planą iki 2,8, projektuojamas 2,5-2,6.
- Pristatytas projektuojamų pastatų ir aplinkinio užstatymo 3D modelis, „pasivaikščiojant“ pademonstruotos formuojamos erdvės.
- Projektuojama keturių plyninių pastatų tūrinė kompozicija su nužemėjimu į kiemo pusę, perimetras išlaikomas iš visų pusių. Kiekvienas pastatas turi skirtingą angų skaidymą, gilesnius angokraščius mastelio sukūrimui, šešėliavimą. Kitoje Rinktinės gatvės pusėje yra pailgi, pasmulkinti, tačiau silueto nekuriantys pastatų tūriai. Vieno iš projektuojamų pastatų atitraukimas nuo Rinktinės gatvės „išsluoksniuoja“ perspektyvą. Pastatų tūrių nulaiptavimai, jų siluetai pajvairina Rinktinės gatvę, sukuriama tiek pastatų, tiek viso kvartalo prašviečiamumas.
- Kurdonerinė erdvė prieš pastatą nuo Rinktinės gatvės atskirta peraukštėjimu ir laiptais dėl aukščių skirtumo, tuo pačiu taip sukuriama erdvės jaukumas. Autoriams labai norisi, kad Rinktinės gatvėje būtų galima pabūti, pritraukti į šią vietą daugiau žmonių, nes šiuo metu viešųjų funkcijų trūksta. Prie gatvės galima išgerti kavos, vidiniame kiemelyje su ažuolu galima pavalgyti. Vidinio kiemelio pergolė kuria žmogišką mastelį, nes pastatų aukštingumas yra pakankamai didelis. Visas pirmas aukštas sutankinamas, apželdinamas. Iš kiemo pusės yra ramesnė gyvenamoji erdvė, orientuota į mokyklos kiemą, šioje pusėje pastatų langai yra didesni, projektuojami balkonai, terasos, numatyta vaikų žaidimo aikštelė. Kiemą pusėje, ieškant santykio su gretimomis trijų aukštų gyvenamuoju namu, projektuojamo pastato tūris suskaidomas ir nužemėja nuo penkių aukštų iki dviejų, tuo pačiu užtikrinant insoliacijos reikalavimus gretimam namui, sukuriama tam tikrą saugumą.
- Rinktinės gatvėje sodinami medžiai, krūmai, išilgai gatvės numatytos automobilių stovėjimo vietos.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Visų pirma yra klausimas, ar projektuojami pastatai pietinėje sklypo pusėje išlaiko norminius atstumus iki esamų gyvenamųjų namų, nes nuo to priklauso statybos galimybės pietinėje pusėje.
- Kyla abejonų dėl Rinktinės gatvės perimetro, nes šioje miesto vietoje perimetro nėra daug ir tokie daliniai perimetro suardymai gali atrodyti keistai, pastatų pasukimai yra atsitiktiniai. Taip pat ir Ceikinių gatvės užstatymas formuoja besisiekiančią gatvės erdvę. Teritorijoje tarp aplinkinių gatvių esanti mokykla, pastatyta pagal laisvo planavimo principus, suardė urbanistinę struktūrą, tačiau vis tiek reiktų stengtis laikytis perimetrinio gatvių užstatymo, kuris būdingas šioje teritorijoje. Įvairius tūrių bangavimus būtų galima formuoti kitomis architektūrinėmis priemonėmis, pastatų detalių iškišimais ar įtraukimais.
- Siūlomas architektūros „šiltumas“, pasirinktos apdailos medžiagos gerai dera prie aplinkinio konteksto.
- Pozityviai vertinamos pirmo aukšto lygyje formuojamos viešosios erdvės prie pastatų, suteikiančios gatvės išsklotinei „gyvybės“.

Projekto autorių paaiškinimai ir atsakymai į Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto klausimus bei pastebėjimus:

- Projekto vadovė paaiškino, kad pietinėje sklypo dalyje projektuojamą pastatą atitraukti reikia tik nuo esamo trijų aukštų daugiabučio gyvenamojo namo, o nuo „Maskvos namų“ atitraukimas nebūtinas, nes miesto centrinėje dalyje formuojamas perimetras. Šioje vietoje pastato tūrį sudaro dviejų ir penkių aukštų dalys. Dviejų aukštų dalis yra iki 8,5 m aukščio ir išlaiko norminį 3,0 m atstumą iki sklypo ribos. Dėl penkių aukštų dalies bus kreipiamasi į kaimyninio sklypo savininkus dėl jų sutikimo statyti projektuojamą pastatą, neišlaikant norminio atstumo. Jeigu sutikimas nebus gautas, tūris bus skaidomas ir laiptuojamas taip, kad prie sklypo ribos būtų dviejų aukštų dalis iki 8,5 m aukščio, o aukštesnė dalis būtų labiau atitraukta ir nepažeistų norminio atstumo.
- Projekto vadovė patikslino, kad sklypo riba palei Ceikinių gatvę nėra tiesi, ji nesutampa su gatvės raudonąja linija, todėl projektuojamas pastatas ir pasuktas gatvės atžvilgiu. Projekto bendraautoriai paaiškino, kad pastato atitraukimas, pasukimas nuo Ceikinių gatvės yra reikalingas ir dėl insoliacijos reikalavimų kitoje gatvės pusėje esantiems gyvenamiesiems namams. Jeigu pastatas būtų statomas lygiagrečiai Ceikinių gatvei, bet atitrauktas tiek, kiek reikalinga pagal sklypo ribas, Ceikinių gatvės erdvė būtų per daug plati.

- Projekto autorių nuomone siūlomi tūriniai sprendiniai formuoja perimetrą palei Rinktinės gatvę, tik jis daugiasluksnis. Tam, kad įleisti „gyvybės“ į gatvę, turėti ne tik vidinį kiemą, bet ir erdvę prieš pastatą, sklype daugiau nėra vietos. Statant pastatus palei gatvės raudonąją liniją, šaligatvis yra per siauras formuoti viešąsias erdves, tokiu atveju perimetrą formuotų pastatų vitrinos.

Tarybos narių klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos nariai klausė, kas lėmė siūlomos architektūrinės tektonikos, fasadų meninės išraiškos pasirinkimą, „kvadratiškumas“ jau yra šioje gatvėje, architektūrinė kalba kartojasi. Taip pat Projekto pristatyme buvo užsiminta apie Vilnietišką charakterį, kuris gali būti apibūdinamas kaip tapybiškas, nepasikartojantis, nestandartinis, netikėtas. Projekto vadovė pripažino, kad Vilnietiško charakterio sąvokomis vadovautasi ieškant tūrinių-erdvinių sprendimų, perimetrinio užstatymo interpretavimu, o su fasadų architektūrine išraiška dar bus dirbama, pateiktas variantas nėra galutinis sprendimas.

- Tarybos nariai teiravosi dėl pastato, pasukto Rinktinės gatvės atžvilgiu, išdėstymo sklype, ar pastato atsitraukimas, pasukimas, jo kryptis yra argumentuoti, ar vis dėl to gali būti ir kitoks išdėstymas. Projekto vadovė atsakė, kad projektavimo metu buvo analizuojami įvairūs pasukimo variantai, bet galiausiai pasirinkta jungtis su Rinktinės ir Ceikinių gatvių sankryža bei pėsčiųjų perėja. Žmogus, einantis Rinktinės gatve, „įtraukiamas“ į prieš pastatą formuojamą erdvę, kurioje visada yra žmonių (maistinė kultūra: kavinės, krautuvėlės ir pan.), nukreipiamas į vidinį kiemą. Jeigu pastatas stovėtų lygiagrečiai gatvės, galima būtų užėti į vidinį kiemą, bet jis iš gatvės nebūtų matomas.

- Tarybos nariai paprašė paaiškinti aplinkinių gyventojų pėsčiųjų srautus, Ceikinių gatvės jungtį tarp A. Juozapavičiaus ir Rinktinės gatvių, nes pristatyme paminėti tik pėstieji nuo Rinktinės gatvės. Projekto vadovė pastebėjo, kad projektuojamuose pastatuose nėra gyvenamųjų butų, yra tik viešbučių numeriai. Visas pirmas aukštas ir erdvės prie pastatų yra skirti tiek viešbučio gyventojams, tiek miestiečiams, viskas yra viešai prieinama. Ceikinių gatve papildomi pėsčiųjų srautai nėra organizuojami, pati gatvė yra ramesnė ir neskirta intensyviai naudojimui.

- Tarybos nariai domėjosi ar sklype bus privačios kiemo erdvės ir kaip jos bus atskiriamos bei užtikrinamas jų privatumas. Projekto vadovė paaiškino, kad dalis viešbučio numerių bus su terasomis, bet kieme jos nebus atskirtos, nes visas sklypas yra viešas, praeinamas. Sklype taip pat numatyta vaikų žaidimo aikštelė, ja galės naudotis ir viešbučio, ir kaimyninių namų gyventojų vaikai.

- Tarybos nariai klausė, ar projektuojant buvo konsultuojamasi dėl gaisrinių automobilių privažiavimo, žmonių evakuacijos iš pastatų, nes vidinio kiemo erdvėje yra pergolė, o pastatai projektuojami virš 5 aukštų. Projekto vadovė ir bendraautorė patikino, kad buvo konsultuojamasi ir toks sprendimas yra galimas.

- Tarybos nariai teiravosi, ar autorių nuomone atstumai siauriausioje vietoje tarp viešbučio ir administracinių pastatų langų nėra diskomfortiški. Projekto vadovė paaiškino, kad kampiniai viešbučių kambariai yra didesni ir turi langus ne į vieną, o į dvi puses: į administracinius pastatus ir į kiemą, todėl diskomforto neturėtų būti. Kita vertus, kai kuriems žmonėms yra smagus toks „itališkas jaukumas“.

- Tarybos nariai paprašė patikslinti viešbučio paskirtį, kam jis skirtas. Statytojo nekilnojamojo turto vystymo vadovas paaiškino, kad visas kompleksas, išskyrus viešą pirmą aukštą, turi dvi paskirtis: biurų ir viešbučio. Viešbutyje yra kambariai nuo 26 iki 34 m² ploto, juose gyvens tiek verslo svečiai, tiek studentai, tiek jauni specialistai. Apsistojimo trukmė bus nuo kelių dienų iki poros mėnesių. Tai nėra gyvenamoji paskirtis ar ilgalaikė nuoma, pastate nėra nei vieno buto. Skirtumas nuo tradicinio viešbučio yra tas, kad kambarių įrengimas bus pilnesnis, kiekviename kambaryje bus įrengtos virtuvės, gyventi juose bus komfortabiliu, bet gyventi juose metus ar pusę metų būtų sunkoka. Viešbutis labiau orientuotas į verslo klasę, jame bus inovatyvios technologijos, aptarnavimas elektroniniu būdu, nebus didelių recepcijų. Tokia yra pagrindinė viešbučio koncepcija, ji artima viešbučiui, bet iš kitos pusės Vilniuje turbūt nėra kito tokio mastelio viešbučio, orientuoto į verslo klientus, studentus. Jeigu nebus rastas viešbučio operatorius, vystytojas kurtų savo padalinį šiam tikslui. Tarybos nariai klausė, ar viešbutis nebus tinkamas šeimoms su vaikais. Nekilnojamojo turto vystymo vadovas patikslino, kad viešbutyje yra keli kampiniai didesni numeriai, kuriuose galėtų apsistoti šeimos su vaikais, bet jie neskirti ilgalaikiam gyvenimui. Tarybos nariai teiravosi, ar vėliau nebus viešbučio kambariai parduodami atskirai. Nekilnojamojo turto vystymo vadovas patikino, kad pagal jų verslo planą visas pirmas aukštas, biurai ir viešbutis turėtų funkcionuoti bendrai, skaidymas į atskiras dalis ar dalių pardavinėjimas nėra numatytas, nes verslo planas būtų sunkiai prognozuojamas. Tarybos nariai domėjosi, ar vystytojas turi alternatyvų verslo plano variantą, jeigu pirminė idėja nepasiteisintų. Nekilnojamojo turto vystymo vadovas atsakė, kad buvo nagrinėjama daug pavyzdžių kitose šalyse,

konsultuojamasi su tarptautiniais konsultantais ir vystytojas yra 90% įsitikinęs, kad verslo planas veiks. Buvo vertinamas ne tik viso komplekso veikimas bendrai, bet ir „nematoma partnerystė“ su kitoje gatvės pusėje ar greta esančiais objektais. Anksčiau buvo alternatyvus verslo planas turėti vieną paskirtį – biurus, tačiau tai yra nediversifikuota. Jeigu ateityje verslo tekstų atsisakyti, kompleksą būtų bandoma parduoti kaip vienetą, o ne dalimis, planų keisti pastatų paskirtį nėra.

- Tarybos nariai klausė, ar nebuvo nagrinėti variantai, kai pastatų tūriai virš pasažų yra sujungti, o ne atskirti, nes dabar gatvės perimetrą formuoja ir pastatų galai, ar pasažais atskirti tūriai nesukuria trijų kvartalų įspūdžio. Projekto vadovė paminėjo, kad buvo ieškota įvairių variantų. Vienas iš pradinių variantų buvo sklype statyti du didesnius pastatus. Tačiau autorių nuomone toks tūrių mastelis yra per stambus šioje vietoje, vertinant ne tik dabartinį užstatymą, bet ir istorinį, tuo pačiu atsižvelgiant ir į Vilnietišką užstatymo charakterį. Autorių nuomone smulkesni tūriai labiau dera šioje vietoje. Dėl pastebėjimo, kad gatvės perimetrą formuoja pastatų galai, o ne ilgieji fasadai, autoriai sutinka, jog tai nestandartinis sprendimas, tačiau jų nuomone tai vis tiek yra perimetrinis užstatymas, tik šiek tiek kitoks, suskaidytas, susmulkintas, artikuliuojantis gatvės erdvę. Autorių noras yra gražinti Rinktinės gatvei įvairovę, sukurti atsvarą kitoje gatvės pusėje esančiam „kietam“ ir monotoniškam užstatymui.

- Tarybos nariai teiravosi ar projektuojami du pasažai yra lygiaverčiai ir kur jie nuveda, ar nebuvo svarstyta pasažus „uždaryti“, t. y. į juos būtų galima patekti iš Rinktinės gatvės ir paskui į ją sugrįžti. Projekto vadovė atsakė, kad abu pasažai yra lygiaverčiai, jie yra siaurėjantys ir hierarchiškai pradžioje veda į pagrindinę erdvę prie gatvės, paskui į vidinį kiemą su restoranais ir ažuolu, galiausiai nuveda į vidinį kiemą ir Ceikinių gatvę. Autorių noras buvo suformuoti praeinamą Vilniaus kiemą, panašiai kaip ir Piromonto kvartale. Pasažus būtų galima uždaryti, bet autorių nuomone tai nebūtina, nes visas kvartalas yra viešas, privačių erdvių nėra.

- Tarybos nariai paprašė patikslinti norimo išsaugoti ažuolo dydį, nes ažuolų šaknys dažnu atveju būna ne mažesnio skersmens negu laja. Projekto autoriai nurodė, kad šiuo metu arboristai tikslina ažuolo dydį, o požeminiame parkinge ažuolo šaknims numatytas 8x8 m plotas. Tai yra pastanga išsaugoti ažuolą, nors nėra garantijos, kad pavyks.

- Tarybos nariai klausė, kokios energetinės klasės bus pastatai, nes fasaduose yra dvi skirtingos medžiagos, viena iš jų stiklas, todėl bus daug „šalčio tiltelių“. Projekto vadovė atsakė, kad projektuojami pastatai atitiks norminius energetinės klasės reikalavimus, be stiklo fasaduose yra pakankamai daug ir kitos medžiagos, konkretūs sprendiniai bus vėlesniame etape.

- Tarybos nariai teiravosi, ar projektuojamas kvartalas bus „gyvas“ nakties metu, ar tuo metu veiks restoranai, kavinės. Nekilnojamojo turto vystymo vadovas atsakė, kad idėja yra turėti „gyvą“ pirmą aukštą vakaro metu, bet ne nakties, nes viešbučio gyventojams reikės poilsio. Restoranai, kavinės, kitos paslaugos galėtų veikti iki 9 ar 10 val. vakaro, atsižvelgiant į keliamą triukšmą ir higienos reikalavimus.

- Tarybos nariai paprašė priminti priešistorę, nes šioje miesto vietoje architektūrinei idėjai išrinkti turėtų būti organizuojamas konkursas. Projekto vadovė priminė, kad projektavimo sutartis buvo pasirašyta prieš beveik 6 metus. Tik vėliau Vilniaus miesto savivaldybės taryba nusprendė, kokių objektų projektavimui Vilniaus mieste reikalinga organizuoti architektūrinius konkursus. 2020 m. buvo kreiptasi į Vilniaus regioninę architektūros tarybą su prašymu leisti tęsti projektavimo darbus pagal anksčiau pasirašytą sutartį. Taryba neprieštaravo, bet rekomendavo ateityje pakartotinai svarstyti labiau detalizuotą Projekto variantą, todėl ir prašoma pakartotinio ekspertinio vertinimo.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė įvertinti, ar Projektas gali būti tęsiamas, neskelbiant architektūrinio konkurso, atsižvelgiant į 2020-12-28 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus raštą „Dėl prašymo leisti išimties tvarka tęsti projekto rengimą“.

Kadangi pateiktas Projektas yra pradinėje stadijoje, Tarybos nariai vertindami Projektą daugiausiai dėmesio skyrė pagrindinei urbanistinei-architektūrinei idėjai, siūlomoms principiniams Projekto sprendiniams.

Daugiausia diskusijų tarp Tarybos narių sukėlė siūlomas perimetrinio užstatymo interpretavimas. Tai yra labiau tankus taškinis užstatymo tipas, kai gatvės išklotinę formuoja arba pastatų trumposios kraštinės arba ilgosios kraštinės, bet pasuktos ir nelygiagrečios gatvių atžvilgiu. Toks sprendimas nėra tradicinis perimetrinis užstatymas, koks dominuoja gretimoje aplinkoje. Savo pasiūlymą Projekto autoriai motyvavo noru sukurti viešąsias erdves prieš pastatus, suteikti gatvės erdvei daugiau „gyvybės“ bei įvairovės, pakviečiant žmones

net tik praeiti pro pastatus, bet ir pabūti šalia, sukurti tam tikrą traukos objektą, tuo pačiu vengti nuobodaus „tuneliško“ gatvės charakterio. Atsižvelgiant į sklypo vietą mieste ir aplinkinį kontekstą, Tarybos nariai pritaria Projekto autorių idėjai šioje vietoje formuoti viešąsias erdves, suteikti galimybę naudotis sklypu net tik jo naudotojams, bet ir miesto gyventojams ar svečiams, taip suteikiant gatvei daugiau „gyvybės“. Pastato pasukimui prie Rinktinės gatvės yra argumentų: formuojama erdvė tarp pastato ir gatvės, užstatymo atsitraukimas priešpastatomas kitoje gatvės pusėje esamam „kietam“ perimetrui, suteikiama įvairovės, netikėtumo. Tačiau Tarybos nariai neišgirdo argumentų pastato pasukimui prie Ceikinių gatvės, išskyrus tai, kad sklypo riba nėra lygiagreti gatvei. Šioje dalyje gatvės erdvės išplatėjimas ar susiaurėjimas yra atsitiktinis.

Nemažai diskusijų sukėlė siūlomi du pėsčiųjų pasažai nuo Rinktinės iki Ceikinių gatvės, kertantys projektuojamą kvartalą. Žiūrint nuo Rinktinės gatvės pusės pakankamai trumpoje atkarpoje tarp A. Juozapavičiaus ir Ceikinių gatvių bus net trys praėjimai į teritorijos gilumą (vienas tarp „Maskvos namų“ ir projektuojamo kvartalo ir du pačiame kvartale). Be to, naujai projektuojami pasažai yra lygiaverčiai vienas kito atžvilgiu, kažkiek konkuruoja ir su Ceikinių gatve, o aiškaus tikslo, kur jie veda ir ar jie reikalingi, nėra, t. y. pasažai atveda iki Ceikinių gatvės ir „atsimuša“ į mokyklos kiemą. Projektuojamo kvartalo praeinamumas yra geras sprendimas, tik jis turėtų būti tikslingas.

Nors siūloma projektuojamų pastatų architektūrinė išraiška kurią vientiso, estetiško, jaukaus komplekso įspūdį, pasirinktos aplinkoje derančios, kokybiškos apdailos medžiagos, Tarybos narių nuomone sprendiniams trūksta originalumo, raiškesnės architektūrinės kalbos. Projekte ieškoma originalių ir inovatyvių urbanistinių, tūrinių–erdvinių sprendimų, tam tikra prasme eksperimentuojama, o pastatų fasadų architektūrinė išraiška to neatspindi. Siūlomas fasadų „kvadratiškumas“ („tinklinis“ dizainas) šiuo metu yra madingas, dažnai naudojamas, jis yra ir kitoje Rinktinės gatvės pusėje. Tuo pačiu pastebima, kad ir patys autoriai pripažino, jog šioje projektavimo stadijoje fasadų architektūrinė išraiška nėra galutinė.

Projektuojamų pastatų paskirtis yra aiški ir neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams, bet abejonių kelia vystytojo alternatyvaus verslo plano neturėjimas. Vertinant iš tvarumo pusės, jeigu ateityje būtų poreikis keisti pastatų paskirtį (pvz. iš viešbučio į gyvenamąją), tokios galimybės turėtų būti įvertintos jau pirminiame pastato variante.

Projektuojamų pastatų „prašviečiamumas“, taip pat nelygus bei laiptuotas siluetas yra priimtini šioje miesto vietoje. Vertinant iš miestui svarbių apžvalgos taškų, projektuojami tūriai nesukels neigiamo vizualinio poveikio.

Tarybos narių nuomone, iš esmės Projektas gali būti vystomas toliau, tačiau reikia tobulinti Projekto sprendinius, užtikrinant aukštą architektūros kokybę.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Ceikinių g. 2, Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:


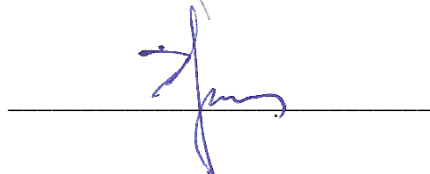
1. Projekto sprendiniai – suformuojamas kvartalas, pasirinkti tūrių dydžiai, jų masteliškumas, siluetas, pastatų paskirtis yra tinkami šioje miesto vietoje.
2. Siūlomos viešosios erdvės ir funkcijos, gatvės erdvės įtraukimas į kvartalą, ryšiai tarp erdvės prie gatvės ir vidinio kiemo suteiks teigiamų pokyčių analizuojamai Rinktinės gatvės atkarpai, įneš įvairovės, nes „gyvybės“ šioje vietoje trūksta.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Įvertinti palei gatves pakreiptų pastatų tūrių poveikį gatvių perimetriniam užstatymui, jo suvokimui, ypačiai Ceikinių gatvėje, argumentuoti siūlomus tūrių skaidymus ir pasukimus.
2. Paieškoti originalesnės projektuojamų pastatų architektūrinės meninės raiškos, vengti aplinkinio konteksto pakartojimo.
3. Išnagrinėti pėsčiųjų srautus ir suformuoti aiškesnę pėsčiųjų praėjimų pro kvartalą paskirtį.
4. Kadangi pietinėje sklypo dalyje projektuojamo pastato atstumas iki kaimyninio sklypo ribos neatitinka norminių reikalavimų, keisti šios dalies sprendinius arba gauti kaimyninio sklypo savininkų sutikimą siūlomiems sprendiniams.

5. Išanalizuoti ar ateityje nebus poreikio keisti pastatų paskirtį. Jei toks poreikis būtų, numatyti tam galimybes ir reikalingus sprendinius jau pirminiame Projekto variante.

<i>Posėdžio pirmininkas</i>		Sigitas Sparnaitis
<i>Posėdžio sekretorius</i>		Žilvinas Sparauskas