

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2021 m. rugsėjo 8 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Lukas Rekevičius, Tauras Paulauskas, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Sigitas Kuncevičius, Algimantas Pliučas, Gintaras Klimavičius, Aleksandras Gvildys, Robertas Zilinskas, Aurelijus Grikinis, Sigitas Sparnaitis, 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 „Sienos“ projekto vadovas Donatas Laucius, statytojo „Oslo NT“ atstovas Paulius Lavrukaitis.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „Sienos“, direktorius, projekto vadovas Donatas Laucius.

Posėdis vyko 2021 m. rugsėjo 8 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 992 1420 2421).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-09-08 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 01:40:20).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. rugsėjo 8 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Sienos“ prašymą dėl **Administracinės paskirties pastato Pilaitės pr. 18, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. Atsižvelgiant į projektuojamo statinio urbanistinę situaciją, planuojamą aukštingumą, įtaką Pilaitės pr. perspektyvoms, vertinant projektinius pasiūlymus prioritetą teikti urbanistinio integralumo aspektui.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Administracinės paskirties pastato Pilaitės pr. 18, Vilniuje, statybos projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas architektas Donatas Laucius. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Projekto vadovui Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklausė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Pasisakė statytojo atstovas Paulius Lavrukaitis. 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 paskirties pastato Pilaitės pr. 18, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Pilaitės pr. 18, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Oslo NT“, Raugyklos g. 3-8, LT-01140 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Sienos“ („WALL architektai“) T. Ševčenkos g. 16F, LT-03111 Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Donatas Laucius, atestato Nr. A 1983.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Donatas Laucius, atestato Nr. A 1983.

PROJEKTO AUTORIAI: Donatas Laucius, Monika Zemlickaitė, Agnė Šeduikytė.

STATINIO PASKIRTIS: 7.2. administracinės paskirties pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086338);
- Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 1999-12-15 sprendimu Nr. 480 (TPDR reg. Nr. T00056185).

BENDRIEJI RODIKLIAI:

VISAS SKLYPAS		BP reglamentai:	DP reglamentai:
Sklypo plotas	3 727 m ²		
Sklypo užstatymo tankumas	47 %		80 %
Sklypo užstatymo intensyvumas	0,75	2,5	2,5
Užstatytas plotas	1 752 m ²		
Želdynų plotas	20 % / 740 m ²		
Bendras pastatų plotas	2 817 m ²		
PROJEKTUOJAMA SKLYPO DALIS			
Sklypo dalies plotas	1 423 m ²		
Užstatytas plotas	1 171 m ²		
Automobilių stovėjimo vietų sk.	66 vt.		
Dviračių stovėjimo vietų sk.	6 vt.		
ADMINISTRACINIS PASTATAS			
Pastato bendras antžeminis plotas	2 437 m ²		
Pastato bendras požeminis plotas	1 913 m ²		
Prekybinis plotas	74 m ²		
Komercinis plotas (1 a. terasos lygyje)	161 m ²		
Administracinis plotas	1 435 m ²		
Aukštų skaičius	8 a. + 1 a. (techninis)	20 a.	iki 10 a.
Pastato aukštis nuo vidutinės alt.	35,75 m	80 m	

Projekto vadovo architekto Donato Lauciaus pristatymas:

o Nagrinėjamas sklypas yra šalia Pilaitės pr. ir Sietyno g. sankryžos, lygiagrečiai palei Pilaitės pr. yra besidubliuojanti gatvelė, kuri toliau nutrūksta.

o Vilniaus miesto 2020 m. bendrajame plane nagrinėjamas kvartalas pažymėtas KAR-4, jį riboja Pilaitės pr., Sietyno g., A. P. Kavoliuko g., Laisvės pr. Kvartale vyrauja laisvo užstatymo daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymas, yra vaikų darželis. Nagrinėjamas sklypas yra kvartalo šiaurės vakarų pusėje. Pagal miesto bendrąjį planą nagrinėjamas sklypas yra miesto dalies (rajonų) centro zonoje, prioritentinėje plėtros teritorijoje, didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 20 a., didžiausias leistinas pastatų aukštis – 80 m, maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai paskirčiai – 2,5.

o Nagrinėjamame kvartale yra gana mišrus užstatymas, dominuoja sovietmečio laikotarpio daugiabučiai gyvenamieji namai, nepriklausomybės laikais palei Pilaitės pr. pradėtas formuoti perimetrinis užstatymas.

o Skype galioja 1999 m. parengtas teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detalusis planas, pagal kurį numatyta komercinė paskirtis, pastatų aukštis iki 10 a., užstatymo tankumas - 80%, užstatymo intensyvumas – 2,5. Detaliajame plane pažymėta bendra teritorija, numatytos užstatymo ribos, šiuo metu šioje teritorijoje yra du sklypai.

o Vadovaujantis galiojančiu bendruoju planu teritorijoje galima plėtoti iki 80 m aukščio negyvenamą pastatą, maksimaliu 2,5 intensyvumu. Atsižvelgiant į bendrąjį planą taip pat svarbu įvertinti pėsčiųjų ryšį nuo Pilaitės pr. link bendro naudojimo želdinių zonos šalia vaikų darželio „Raktelis“, A. P. Kavoliuko gatvės.

o Nagrinėjama vieta taip pat patenka į miesto specialųjį aukštybinių pastatų planą.

- Sklypas yra padalintas į dvi dalis, vienoje dalyje jau yra pastatytas 1 a. maitinimo paskirties pastatas – restoranas „McDonald’s“, kitoje dalyje – pristatomas administracinis pastatas. Pateikti viso sklypo ir nagrinėjamos sklypo dalies bendrieji rodikliai.

- Įvažiavimas į nagrinėjamą sklypo dalį yra numatytas iš lygiagrečios Pilaitės pr. gatvės, patenkama į 2 a. požeminį parkingą. Pėsčiųjų ir dviračių srautai praeina pro sklypą tiek Sietyno gatve, tiek greta sklypo naujai įrengtu esamu pėsčiųjų taku į bendro naudojimo teritoriją, pastarasis praėjimas yra gana aiški bei ryški ašis.

- Siūlomus sprendinius įtakojo esamos gatvių raudonosios linijos, formuojama Pilaitės pr. užstatymo linija, atstumai iki esamų pastatų ir statinių. Administracinis pastatas projektuojamas tarp „Paysera“ administracinio pastato ir „McDonald’s“ restorano, už jų yra turizmo centras, kurio didelė dalis patalpų yra gyvenamosios paskirties. Projektuojamo administracinio pastato aukštuminė dalis išlaiko Pilaitės pr. perimetrinio užstatymo liniją, o vieno aukšto komercinė dalis yra prie sklypo ribos.

- Pademonstruotos artimos aplinkos nuotraukos.

- Modeliuojant projektuojamo pastato tūrį buvo nagrinėti įvairūs variantai, autorių nuomone pasirinktas geriausias. Pailgas aukštuminis pastato tūris reaguoja į aplinkinį Pilaitės pr. užstatymą, esamo turizmo centro ugniasienę, taip pat pakreipiamas pagal intensyviai naudojamą pėsčiųjų taką. Pristatyti perspektyviniai vaizdai iš įvairių aplinkinių taškų – Pilaitės pr., Spaudos g., vidinės kvartalo pusės.

- Sklype yra ryškus reljefo perkritimas, nuo Pilaitės pr. pusės iki turizmo centro yra 1,5 m aukščių skirtumas.

- Pristatytos projektuojamo pastato aukštų planų schemas: 2 požeminiai parkingo aukštai, kuriuose numatytas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius (66 vt.), tarpinis aukštas su komercinėmis patalpomis, jis yra ant sklypo ribos su patekimu iš Pilaitės pr. dubliuojančios gatvės ir pėsčiųjų tako, pirmas aukštas su komercinėmis patalpomis, jis yra pakeltas išnaudojant reljefo perkritimą, pirmo aukšto lygyje ant požeminio parkingo stogo numatyta terasa su apželdinimu, į terasą galima patekti tiek iš pastato, tiek iš pėsčiųjų tako, tipinis aukštas (plotas ~300 m²) skirtas administracinei paskirčiai, jame per vidurį yra laiptinės, lifto, holo bei pagalbinių patalpų blokas ir iš abiejų pusių biurų erdvės, kurios gali būti suskaidomos pagal poreikį, viršutinis aukštas skirtas techninėms patalpoms.

- Siūloni reguliaraus ritmo fasadai su aliuminio elementais, kurie dienos bėgyje keistų fasadų išraišką. Pristatyti fasadų analogai, galimi apželdintos terasos pavyzdžiai.

- Pademonstruotos projektuojamo pastato ir esamos aplinkos vizualizacijos, maketo nuotraukos.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Dėl šio objekto buvo nemažai diskutuota su Projekto autoriais, vertinti įvairūs variantai. Žvelgiant iš miesto pozicijos svarbu yra tai, kad projektuojamas pastatas priartėja prie Pilaitės pr. perimetrinio užstatymo, nes esamas užstatymas yra „pabėgęs“, tuo pačiu priartėjamas prie gatvės yra susijęs su viešąja funkcija („gyvas“ pirmas aukštas), šios gatvės mastelis reikalauja didesnių parametų pastatų, taip pat turi būti išsaugomi jau susiformavę aplinkiniams gyventojams svarbūs pėsčiųjų ryšiai. Ši miesto pozicija projektavimo metu buvo išdėstyta autoriams, į ją atsižvelgta, vyko konstruktyvius bendradarbiavimus. Projektuojamas pastatas neužbaigia gatvės perimetro ar kvartalo, nes šalia stovi vieno aukšto „McDonald’s“ restoranas, o šioje vietoje ateityje turėtų būti stambesnis tūris.

Tarybos narių klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos nariai klausė, ar nagrinėjamo padalinto sklypo atskirų dalių savininkai yra skirtingi. Projekto vadovas atsakė, kad abiejų sklypo dalių savininkas yra vienas.

- Tarybos nariai teiravosi, ar skaičiuojant pastato aukštų skaičių buvo vadovautasi miesto bendrojo plano aiškinamuoju raštu, ar pagal statybos įstatyme nurodytus normatyvus. Projekto vadovas paaiškino, kad vadovavosi statybos techniniais reglamentais, tačiau atsižvelgė ir į bendrojo plano reglamentus. Tarybos nariai pastebėjo, kad pagal detalų planą pastato aukštis turi būti mažesnis negu 10 aukštų. Projekto vadovas patikslino, kad pagal statybos techninius reglamentus pastatas yra 9 aukštų.

- Tarybos nariai klausė, ar projektuojamo pastato rodikliai nepažeidžia reglamentuojamo užstatymo intensyvumo - 2,5. Projekto vadovas atsakė, kad būsimas užstatymo intensyvumas yra apie 0,75, nes viso sklypo plotas yra virš 37 arų, o pastatų bendras antžeminis plotas virš 2800 m².

- Tarybos nariai domėjosi, ar nebuvo nagrinėjama, kokie galimi užstatymo variantai toje sklypo dalyje, kurioje dabar yra restoranas „McDonald’s“, nes sunku vertinti urbanistinį integralumą, sprendinių

pagrįstumą, kai neaiškūs nei urbanistinių ašių, nei vizualinių kanalų formavimo principai. Restoranas „McDonald’s“ savo tūriu išdanko formuojamą urbanistinę struktūrą, todėl neaišku į kokią struktūrą integruojamas naujas pastatas. Projekto vadovas paaiškino, kad projektuojant buvo vertinama esama situacija, o vietoje esamo galimas ar būsimas užstatymas nebuvo nagrinėtas. Tarybos nariai klausė, ar pagal bendrus sklypo užstatymo reglamentus yra palikta galimybė plėtrai, jei vietoje restorano „McDonald’s“ būtų statomas didesnis pastatas. Projekto vadovas atsakė, kad galimas sklypo užstatymo intensyvumas yra 2,5, o šiuo metu projektuojamas yra 0,75, todėl galimybių plėtrai yra pakankamai, plėtrą nebent gali riboti sklype esantys aukštos įtampos elektros kabeliai.

- Tarybos nariai teiravosi, kodėl perimetrinį Pilaitės pr. užstatymą formuoja projektuojamo pastato siauresnė dalis (fasadas), o ne platesnė. Projekto vadovas paaiškino, kad pagrindinis pastato tūris orientuojamas pagal esamą pėsčiųjų tako ašį. Tuo pačiu taip reaguojama ir į turizmo centro tūrį, „uždaroma“ gatvės perspektyva judant link miesto centro. Be to, sklypo dalies konfigūracija yra tokia, jog prie Pilaitės pr. yra siauroji kraštinė.

- Tarybos nariai tikslinosi, ar automobilių parkavimo vietų skaičius yra pakankamas. Projekto vadovas paaiškino, kad pagal skaičiavimus požeminiame parkinge numatytas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius, numatytos 66 vietos. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad požeminė ir antžeminė pastato dalys nesutampa plane, todėl toks sprendimas nors ir galimas, bet yra pakankamai brangus. Projekto vadovas pastebėjo, kad tam tikra dalis sutampa, o pastato konstrukcinė schema bus išspręsta vėlesniame projektavimo etape.

- Tarybos nariai klausė, kaip prie projektuojamo pastato privažiuos gaisriniai automobiliai. Projekto vadovas atsakė, kad aplink projektuojamą pastatą perimetru yra kietos dangos, net ir pėsčiųjų taku gaisriniai automobiliai galėtų privažiuoti. Detalūs gaisrinės saugos sprendiniai ar kompensacinės priemonės bus nagrinėjami techninio projekto etape. Tarybos nariai tikslinosi, ar vėlesniame projektavimo etape dėl gaisrinės saugos reikalavimų galėtų kisti pastato tūris. Projekto vadovas patikino, kad pastato tūris nesikeis, esant būtinybei gaisro gesinimui bus įrengti papildomi hidrantai ar kitos gaisrų gesinimo priemonės.

- Tarybos nariai teiravosi, kas lėmė aukštesnio tūrio proporcijas, ar nebuvo nagrinėtas variantas, jog projektuojamas tūris platėtų link turizmo centro ir labiau užstotų esamą ugniasienę. Projekto vadovas paaiškino, kad buvo nagrinėti įvairūs tūrio variantai, tačiau pasirinktą sprendimą lėmė tūrio graškumas. Be to, platinant tūrį tuo pačiu didėtų ir pastato plotas, reikėtų daugiau automobilių parkavimo vietų.

Statytojo (užsakovo) atstovo Pauliaus Lavrukaičio pasisakymas:

- Užsakovas su pristatyto Projekto sprendiniais yra susipažinęs ir jiems pritaria. Dėl komentaro apie konstrukcijų brangumą, kai nesutampa požeminė ir antžeminė pastato dalys, užsakovo atstovas paaiškino, kad projektavimo užduotyje buvo nurodyta, jog visos reikalaujamos automobilių stovėjimo vietos turi tilpti sklypo dalies ribose, neieškant kitų alternatyvų. Projekto autoriai šį reikalavimą įvykdė, o sprendinių brangumas užsakovui yra priimtinas.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė teikti prioritetą urbanistinio integralumo kriterijui.

Tarybos nariai daugiausia diskutavo dėl esamos urbanistinės situacijos ir jos vystymo galimybių. Nagrinėjama sklypo dalis yra tarp susiformavusio aplinkinio užstatymo, tačiau esamas restoranas „McDonald’s“ neatitinka formuojamos urbanistinės struktūros logikos, nes šalia daugiaaukščių (7a. ir 9 a.) pastatų prie miestui svarbios gatvės sankirtos su kita gatve pastatytas nedidelis vieno aukšto pastatas. Akivaizdu, kad vietoje restorano „McDonald’s“ turėtų būti stambesnis tūris, tačiau nei miesto savivaldybė, nei projektuotojai nepateikė vizijos, koks pastatas šioje vietoje galėtų būti tinkamas. Todėl nėra aišku, į kokią urbanistinę struktūrą yra integruojamas siūlomas pastatas. Vertinant tik esamą situaciją, projektuojamas pastatas savo dydžiu, aukščiu, masteliškumu atitinka aplinkinį daugiaaukščių pastatų kontekstą, jo orientacija išsaugo ir pabrėžia esamus pėsčiųjų srautus, pastato architektūrinė raiška yra šiuolaikiška ir estetiška, pastato paskirtis, bendrieji rodikliai nepažeidžia galiojančių teritorijų planavimo dokumentų reglamentų. Iš kitos pusės, projektuojamas pastatas ir esamas restoranas yra viename sklype, bet urbanistinio ryšio ar logikos tarp šių pastatų nėra. Tarybos narių nuomone tokia dviprasmiška situacija susidarė, nes restorano „McDonald’s“ sprendimas šioje vietoje nėra tinkamas, todėl nebūtų objektyvu neigiamai vertinti siūlomo tūrinio-erdvinio sprendimo dėl netinkamo santykio su gretimais pastatais. Be to, viso sklypo užstatymo

reglamentai leidžia restorano „McDonald’s“ vietoje ateityje formuoti stambesnį tūrį, kuris būtų labiau tinkamas nagrinėjamoje urbanistinėje struktūroje.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Administracinės paskirties pastato Pilaitės pr. 18, Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas atitinka architektūros kokybės urbanistinio integralumo kriterijų, nes projektiniai sprendiniai neprieštarauja bendrojo ir detaliojo plano reglamentams, siūlomas pastato tūrio dydis, mastelis, architektūrinė raiška yra tinkami nagrinėjamoje vietoje, atsižvelgta į miestui svarbius aspektus – formuojamas sąlyginai perimetrinis Pilaitės pr. užstatymas, pirmame aukšte numatyta komercinė paskirtis, išsaugomi susiformavę pėsčiųjų ryšiai.

Tarybos narys Saulius Motieka pateikė savo atskirąją nuomonę:

Projektiniai sprendiniai neatitinka architektūros kokybės urbanistinio integralumo kriterijaus, nes:

1. nėra kontekstualumo su aplinkiniu užstatymu;
2. nepateikta bent jau objekto kvartalo formavimo vizija, todėl neįrodyta pateikto objekto sprendinio tūrinė-erdvinė kompozicija;
3. nepagrįstai nesilaikoma užstatymo linijos;
4. nepateiktos Pilaitės pr. vizualinio kanalo užstatymo pagrindinės charakteristikos ir pasekmės.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Miesto savivaldybė besivystančiose teritorijose turėtų numatyti planuojamą urbanistinį (tūrinį-erdvinį) modelį ar vystymosi koncepciją, nes įvertinti atskirų sklypų užstatymą, tūrinius-erdvinius sprendimus be būsimo aplinkinio urbanistinio konteksto nėra objektyvu, tokiose teritorijose nėra aiškūs urbanistinio integralumo vertinimo kriterijai.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sperauskas