

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2021 m. lapkričio 24 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.
Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, Saulius Motieka, Irena Kliobavičiūtė, Sigitas Kuncevičius, Algimantas Pliučas, Aleksandras Gvildys, Marija Nemunienė, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Saulius Mikštas, 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:

Projektuotojo UAB „DO architects“ projekto bendraautorės Andrė Baldišiūtė ir Gilma Teodora Gyltė.

Prašymo pateikėjas:

Užsakovas UAB „Vingio turtas“, direktorė Violeta Tvarijonienė.

Posėdis vyko 2021 m. lapkričio 24 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 945 7944 9688).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-11-24 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 02:52:43).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. lapkričio 24 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „DO architects“ prašymą dėl **Prekybos centro pastato su viešbučių, administracinėmis, paslaugų, maitinimo, garažų, kultūros paskirties patalpomis Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, statybos priešprojektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. „<...> Projektuotojas pabaigė rengti priešprojektinius pasiūlymus, todėl prašome juos svarstyti Lietuvos architektų rūmų Vilniaus regioninės architektūros ekspertų komisijoje.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Prekybos centro pastato su viešbučių, administracinėmis, paslaugų, maitinimo, garažų, kultūros paskirties patalpomis Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, statybos priešprojektiniai pasiūlymai;
- Sklypų Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavduotojos įsakymu, 2021-10-18 Nr. A30-3283/21.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė bendraautorės Andrė Baldišiūtė ir Gilma Teodora Gyltė. Tarybos narys Saulius Motieka pristatė Projekto recenziją. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Atviroje posėdžio dalyje posėdžio svečiai ir Tarybos nariai pasisakė, uždavė klausimus projektuotojo atstovėms, 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 REIŠKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Prekybos centro pastato su viešbučių, administracinėmis, paslaugų, maitinimo, garažų, kultūros paskirties patalpomis Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO NR.: A094.

PROJEKTO ETAPAS: Priešprojektiniai pasiūlymai (PPP).

STATINIO ADRESAS: Geležinio Vilko g. 2, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Vingio turtas“, Ozo g. 25, Vilnius.

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS: UAB „DO architects“, Raugyklos g. 21, Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Andrė Baldišiūtė, atestato Nr. A 1468, KPD 4275.

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

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

STATINIO PASKIRTIS: 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai; 7.5. maitinimo paskirties pastatai; 7.7. garažų paskirties pastatai; 7.10. kultūros paskirties pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
- Žemės sklypo plotas: 14,0453 ha.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086338);
- Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detalusis planas (TPDR reg. Nr. T000055444), patvirtintas 2008-02-13, sprendinių koregavimas patvirtintas 2021-10-18;
- Specialusis aukštybinių pastatų išdėstymo planas, 2010-06-09.

BENDRIEJI RODIKLIAI: Priešprojektinių pasiūlymų byloje nepateikti.

Projekto bendraautorių Andrės Baldišiūtės, Gilmos Teodoros Gylytės pristatymas:

- o Pristatoma Vilkpėdės teritorijos konversija, jau apie 20 metų planuojamas Vilkpėdės „Akropolis“.
- o Trumpai apžvelgta nagrinėjamos vietos istorija nuo XVI a. iki šių laikų. Pati vieta yra tarsi jungtis tarp Vilkpėdės ir Naujamiesčio. Teritoriją pradėta intensyviau naudoti tik XX a., joje buvo planuojama ir gyvenamoji statyba, tačiau planai taip ir neįgyvendinti. 1953 m. šioje vietoje buvo įkurta elektrotechnikos pramonės įmonė „Velga“, kuri vėliau 2000 m. bankrutavo ir iki 2014 m. buvo nugriauta. Gamyklos, turėjusios sąsajų ir su karine pramone, teritorija buvo užteršta, nugriovus gamyklą, gruntas išvežtas, tarša sutvarkyta.
- o Tai viena iš nedaugelio Vilniaus mieste likusių nekonvertuotų pramoninių teritorijų, kurioje pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą (BP) numatyta mišrios paskirties konversija. Pagal BP nagrinėjamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas 2,5-3,0, užstatymo tankumas 60-80%, maksimalus aukštis iki 35 m.
- o Teritorijos detalus planas (DP) buvo parengtas 2008 m., bendras teritorijos plotas yra apie 14 ha, planuojamas „Akropolio“ komplekso plotas apie 10 ha. Pagal DP teritorijoje numatyta daug įvairių galimybių, sužymėtos įvairios užstatymo zonos, galimas užstatymo aukštis 23-35 m. DP buvo numatyta galimybė didinti pastatų aukštį, įvertinus aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialaus plano sprendinius. Teritorija taip pat padalinta į dvi dalis: komercinę, kurioje planuojamas „Akropolis“ ir gyvenamąją, kurioje UAB „GALIO GROUP“ jau yra gavusi statybos leidimus. Pristatomais pasiūlymais bandoma šias dvi dalis apjungti.
- o Vienas iš pagrindinių urbanistinio integralumo uždavinių buvo „pagauti“ miesto mastelį, prisiderinti prie Naujamiesčio. Ši teritorija visą laiką buvo chaotiška ir tik pastaraisiais metais pradėta kalbėti apie daugiabučių gyvenamųjų namų statybą. Be gamtinio konteksto – Neries upės, Vingio parko, teritoriją taip pat riboja 2 greito eismo gatvės – Geležinio Vilko ir Tūkstantmečio, kurios tuo pačiu daro meškos paslaugą teritorijai, nes atskiria ją nuo Naujamiesčio ir viso miesto. Projektuojami kvartalai su Neries upe jungiasi per statomų daugiabučių gyvenamųjų namų dalį, jungtis pratęsiama vidinėmis gatvelėmis. Su Vingio parku kvartalai jungiasi pratęsiant komplekso prieigas ir erdves. Taip pat numatomos dvi pėsčiųjų bei dviračių takų jungtys – viena nuo Gerosios Vilties gatvės pusės, kita jungtis yra palei upę, ji labiau perspektyvinė, kai bus

rekonstruotas Bukčių tiltas. Visos kitos jungtys yra automobilių transporto, kuris su kvartalų struktūra jungiasi per Geležinio Vilko ir Tūkstantmečio gatves. Kvartalų mastelio bei jungčių schema buvo pagrindinė atrama tiek projektuojant, tiek diskutuojant ir su užsakovu, ir su miesto vyriausioju architektu. Projektuojant didžiulį prekybos centrą, pagrindinis uždavinys buvo padaryti jį atvirą miestui, kad jis jungtų, o ne skirtų, kad jame būtų kuo daugiau įvairovės. Visas jungtis – tiek į Neris, tiek į Vingio parko, tiek į Naujamiesčio, tiek į Vilkpėdės puses, stengtasi įterpti į kvartalų vidų.

- Kaip siekiamybės pavyzdys, integruojant didelį prekybos centrą į esamą ar kuriamą urbanistinį audinį, pasirinktas Vittorio Emanuele pasažas, esantis Milano senamiestyje. Taip pat ir „Akropolis“ su didele galimybių įvairove neišvengiamai turi ir išorines, ir vidines viešąsias erdves, kurios veikia kartu ir integruotai. Projektuojant naujos kartos „Akropolį“ bei remiantis integralumu su miestu, vidinių gatvelių principai yra panašūs į senojo miesto prekybinių gatvelių, toks pat plotis, gyvybingumas ir prekyba bei paslaugos abipus gatvelių. Taip pat labai svarbus yra atėjimas bei išėjimas iš gatvelių, jis orientuotas į miestą, į išorines gatves. Pristatyta lauko ir vidaus viešųjų erdvių struktūra. Dvi naujas viešąsias erdves – vidinę kvartalų gatvę ir gatvę palei Vingio parką, sujungia trys skersinės vidinės gatvelės (pastato viduje su švieslangiais), taip gaunama tampri sąsaja tarp abiejų sistemų.

- Kadangi kompleksas yra didelis, pabadyta jį susluoksniuoti: pirmas aukštas yra prekybos, o ant viršaus yra biurai ir viešbučiai, kurie turi savo viešųjų erdvių sistemą. Pristatyta stogo ir lauko viešųjų erdvių struktūra. Erdvės nėra apribotos tvoromis, varteliais, jos yra prieinamos viešai, tačiau daugiau skirtos ofisų darbuotojams ir viešbučių lankytojams. Žemės lygyje esančios viešosios erdvės turi jungtis bei įvairius ryšius su miestu, o viršutiniame lygyje esančios erdvės turi ryšius su žemiau esančiomis erdvėmis. Žemės lygyje nuo Geležinio Vilko gatvės iki Neris upės yra apie 10 m perkritimas, todėl visos šiame lygyje esančios viešosios erdvės, tiek išorinės, tiek ir vidinės, palei Vingio parką yra su nedideliu apie 5% nuolydžiu. Nuolydis bei terasavimas leidžia turėti ryšį tarp viešosios erdvės ir įėjimų, stiklo vitrinų, taip pastato struktūra visą laiką „šnekasi“ su čia einančiu žmogumi.

- Patekimui į teritoriją po Geležinio Vilko gatve numatyta požeminė pėsčiųjų bei dviratininkų perėja, kuri yra su perspektyva, žemėjanti ir vedanti į Vingio parką bei prie projektuojamo komplekso. Šiuo metu susisiekimas tarp Vingio parko ir kitoje gatvės pusėje esančia miesto dalimi yra nepatogus, o projektuojama jungtis būtų sklandi, be laiptų, ji sukurtų žymiai didesnius žmonių srautus, užtikrintų patogesnį ryšį su Naujamiesčiu.

- Ryšys su Vingio parku taip pat formuojamas per funkcines zonas: palei parką numatyta maisto halė ir kiti funkciniai traukos objektai – kino centras, koncertų bei konferencijų salės. Kino centre bus 9 salės, jis statomas komplekso kampe prie judrios Geležinio Vilko gatvės, jo architektūrinė išraiška turėtų būti kaip svarbaus objekto. Maisto halė turės betarpišką ryšį su parku per terasas ir vidines erdves su vitrinomis. Kitame komplekso kampe numatyta koncertų salė, joje bus apie 2500 sėdimų ir 4000 stovimų vietų, ji atsukta į Vingio parką.

- Visą kompleksą sudaro atskiri „Akropolio“ ir automobilių parkingo blokai, po jais ištinis požeminis parkingas.

- Viešojo transporto stotelės yra tiek esamos, tiek naujai projektuojamos. Pristatyta pėsčiųjų patekimo į kompleksą schema. Tarp pagrindinių išreikštų įėjimų į „Akropolį“ yra daug įėjimų į atskiras parduotuves, kurios atgręžtos į kvartalo gatveles, pritaikytas tiek pėstiesiems, tiek dviratininkams. Pirmas aukštas maksimaliai išnaudojamas maitinimo ar kitoms paslaugoms, virš jo yra biurų ir viešbučių korpusai, turintys atskirus įėjimus iš gatvelių.

- Pristatyta automobilių transporto judėjimo schema. Automobiliais į kompleksą atvažiuojama iš Geležinio Vilko ir Tūkstantmečio gatvių, patekę į teritoriją automobiliai iš karto nukreipiami į požeminį parkingą, kuris pritaikytas prie reljefo perkritimo.

- Pristatytas viso komplekso funkcinis zonavimas. Požeminiame aukšte yra automobilių parkingas, krovos zonos ir pagalbinės patalpos. Pirmame aukšte, kuris nuo Geležinio Vilko gatvės pusės yra įleistas į žemę, numatyta prekyba, koncertų salė. Antrame aukšte, kuris prie Geležinio Vilko gatvės yra kaip pirmas aukštas, minėtos zonos papildomos kino sale. Aukštesniuose lygiuose virš „Akropolio“ stogo yra biurų ir viešbučių korpusai.

- Apeinant „Akropolį“ perimetru iš visų pusių buvo siekiama, kad nebūtų nei vienos su miestu „nebendruojančios“ vietos, visos funkcijos orientuotos į miestą.

Tarybos nario Sauliaus Motiekos Projekto recenzijos pristatymas:

- Apžvelgti priešprojektinių pasiūlymų bendrieji duomenys, techniniai-ekonominiai rodikliai, projektinių sprendinių atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams (TPD), kitiems reikalavimams.

- *Pateiktų priešprojektinių sprendinių vertinimas:*

- a) PPP stadijoje projektuojamo komplekso ir teritorijos techniniai-ekonominiai rodikliai atitinka pagrindinių TPD nuostatoms ir reglamentams;

- b) Nepakankamai išnagrinėtas ir urbanistiškai neįrodytas atitikimas pačiam pirmajam Architektūros įstatyme nurodytam urbanistinio integralumo kriterijui (per urbanistinės struktūros formavimo elementus: ašis, vizualinius kanalus, akcentus, siluetus ir kt.). Pateikta tik vieno sklypo architektūrinė idėja, nenagrinėjant aplinkinių teritorijų pagal miesto bendrajame plane užaštrintą konceptą. Trūksta metodinės argumentacijos, kad čia yra pakankamai išreikštas miesto pacentris. Gal pritrūko vertikalios drąsos akcentų?;

- c) Tūrinės erdvinės kompozicijos modelis nepanagrinėtas per miesto regyklų panoraminius kriterijus, nors, kaip jau buvo minėta, yra miesto (sostinės) pacentris su visa iš to išplaukiančia urbanistine erdvine sistematika. Aišku, to nebereikalauja naujasis BP. Bet kaip kitaip įrodyti savo gerumą, nepademonstruojant deklaruojamų sprendinių pasekmių. Gal šito būtų galima paprašyti sekančio (projektinių pasiūlymų) pristatymo ekspertų tarybai metu, jeigu čia šiandien viskas susiklostys palankiai.

- d) Komplekso funkcinis struktūrinis zonavimas pakankamai inovatyvus ir gana logiškas, morfologiškai priimtinas.

- *Bendra išvada:*

Pateikta priešprojektinių pasiūlymų medžiaga ir turinys yra pakankami, kad ekspertai ją galėtų objektyviai ir visapusiškai įvertinti, pažymint aukščiau nurodytą šių priešprojektinių pasiūlymų paskirtį, kad jų pagrindu būsiantys parengti jau „projektiniai pasiūlymai“ turėtų būti pateikti Vilniaus RAT vertinimui.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Projektas yra nuėjęs labai ilgą kelią. Šiame sklype jau dabar galima statyti prekybos centrą pagal galiojantį statybos leidimą. Projektas yra praėjęs didžiulę kaitą nuo priemiesčiams būdingo prekybos centro – „dėžės“ su parkingu, kuris gali būti statomas beveik bet kurioje vietoje, jei yra privažiavimai iš miesto, iki būtent nagrinėjamai vietai skirto konkretaus objekto.

- Buvo ilgos diskusijos su įvairiomis komandomis - tiek užsakovo, tiek projektuotojų, kurios yra dirbusios su šiuo projektu. Visą laiką buvo akcentuojama, kad reikia surasti teisingą urbanistinės struktūros mastelį, šis objektas negali būti traktuojamas kaip sala, esanti prie greitkelio, o turėtų būti Naujamiesčio struktūros tąsa, nes Naujamiestis „perlipa“ per Geležinio Vilko gatvę ir atsiremia į upę. Pagrindinis urbanistinis siekis buvo erdvinė Naujamiesčio sistema, viešųjų erdvių formavimo principai, funkcinis mišrumas ir ryšiai, todėl reikėjo drastiško ankstesnių prekybos centro pasiūlymų pokyčio, pereinant prie kvartalinės struktūros. Struktūra pjaustoma tiek atvirais išoriniais pjūviais, matomais iš viršaus, tiek ir vidiniais – stiklinėmis galerijomis, visa tai sudaro vientisą sistemą. Po ilgo projektavimo bei diskusijų etapo dabartinis rezultatas džiugina, autoriams pavyko susitvarkyti su urbanistinės struktūros masteliu, nes ankstesni bandymai buvo palyginami kaip „plyta salotų lėkštėje“, iš mastelio „išmuštas“ objektas. Siūloma urbanistinė struktūra ir mastelis yra pagrindinis pristatyto Projekto pasiekimas.

- Labai teisingas yra komplekso funkcinis mišrumas. Buvo projekto etapas, kuomet buvo kalbama vien tik apie prekybos centrą, o dabar atsirado daugiabučiai gyvenamieji namai palei upę, planuojamos administracinės patalpos, viešbučiai. Jei viršutinėje dalyje atsirastų ir gyvenamosios paskirties patalpos, tai taip pat būtų didelis privalumas, nes tokių pavyzdžių yra kitose šalyse, toks funkcinis mišrumas yra skatinamas. Pati funkcija sudėliota taip pat teisingai, nes arčiau viešosios erdvės prie Vingio parko sutelkti pagrindiniai įėjimai, maisto halė, kino bei koncertų salės.

- Dar reiktų atkreipti dėmesį į susisiekimo sistemos sprendinius. Ankstesniuose projektuose patekimas į teritoriją buvo sprendžiamas viadukais ir estakadomis virš Geležinio Vilko gatvės, taip sukuriant stambaus transporto mazgą ar oro uosto įvaizdį. Dabartiniame Projekte patekimas sprendžiamas žemės ar požeminiame lygyje, pakeičiant nepageidaujamą įvaizdį ir sukuriant didesnį patrauklumą. Priešingai nei ankstesniame variante, ateinant nuo Gerosios Vilties gatvės pusės, objektas bus kviečiantis ir traukiantis. Toks transporto sprendimas taip pat yra vienas iš esminių pokyčių.

- Norėtusi palinkėti, kad projektas prasidėtų nuo Savanorių prospekto, nes tai yra miesto centrų sistema. Savanorių prospektas buvo formuotas kaip linijinis centras, tačiau į tokį neišsivystė dėl modernistinio planavimo ir netinkamų paslaugų pasirinkimo. Ateityje miestas planuoja daryti programas, kad vis dėl to

Savanorių prospektas taptų linijiniu centru, tuomet per Gerosios Vilties gatvę susijungtų su planuojamu kompleksu, kaip miesto pacentriu, ir taip apsiungtų į bendrą miesto centrų ir pacentrių sistemą. Todėl jungtį su Savanorių prospektu reikia stiprinti tiek vystytojų, tiek ir savivaldybės pastangomis.

- Taip pat reiktų padėkoti tiek autoriams, tiek užsakovams, nes kelias nuo užmiesčio iki miestietiško prekybos centro visiems buvo nelengvas.

Tarybos posėdžio svečių pasisakymai, klausimai:

- Projekto užsakovo atstovas paminėjo, kad pasitiki architektų komanda, išgirdo miesto savivaldybės poziciją, dabar laukiama ir kitų nuomonės.

- Architektas Gintautas Tiškus teiravosi, kokia yra užstatymo perspektyva kitoje gatvės pusėje adresu Geležinio Vilko g. 9A, nes pagal 2014 m. patvirtintą detalų planą šiame sklype numatytas komercinės paskirties objektas, leistinas aukštingumas iki 9 aukštų, šiuo metu sklype yra parduotuvės „IKI“ modulis. Vilniaus miesto vyriausiasis architektas informavo, kad savivaldybė nėra gavusi jokių parengtų projektinių pasiūlymų šiame sklype, todėl nežino užstatymo perspektyvos. Ši vieta yra svarbi projektuojamam kompleksui, nes nuo Gerosios Vilties gatvės yra numatyta prieiga prie planuojamo komplekso. Pristatyto Projekto bendraautorės paaiškino, kad rėmėsi esama situacija, nes neturi informacijos apie ateities planus minimame sklype. Posėdžio svečias patikslino, kad kitoje Geležinio Vilko gatvės pusėje numatyti transporto judėjimo sprendiniai, apželdinimas derinami prie esamos situacijos, bet pagal galiojantį detalų planą šioje vietoje galima statyba didesnio ir aukštesnio objekto nei „IKI“ parduotuvė, todėl sprendinius gali tekti ženkliai koreguoti, todėl siūlo atkreipti dėmesį į galimą problemą. Vyriausiojo architekto nuomone Projekte pasiūlytiems sprendiniams kelias nėra užkertamas, jei sklype Geležinio Vilko 9A būtų statomas naujas objektas, planuojami sprendiniai būtų derinami tarpusavyje. Detalusis planas parodo galimybes, bet tai nereiškia, kad šioje vietoje būtų statomas maksimalių leistinų parametrų objektas. RAT nariai teiravosi, ar toje dalyje, kur planuojami transporto sprendiniai, yra suformuotas žemės sklypas, turintis savininką, ar žemė priklauso savivaldybei. Projekto bendraautorės atsakė, kad sklypas turi savininką, ši vieta planuojama kartu su „Akropolis“. Miesto vyriausiasis architektas patikslino, kad detalizajame plane šioje vietoje numatyta infrastruktūros teritorija, anksčiau buvo planuojama estakada virš Geležinio Vilko gatvės patekimui ant „Akropolio“ stogo.

Tarybos narių klausimai, pasisakymai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos nariai teiravosi, kaip buvo skaičiuojami sklypo užstatymo parametrai, kaip siejasi abiejų sklypo dalių bendrieji rodikliai, nes sklypas nėra atidalintas, kitoje jo dalyje statomi daugiabučiai gyvenamieji namai. Projekto bendraautorės paaiškino, kad visi bendrieji rodikliai yra skaičiuojami tik „Akropolio“ sklypo daliai, proporcingai įvertinant nuo leidžiamų užstatymo reglamentų pagal detalų planą. Visą sklypą valdo „Akropolis“ ir „GALIO GROUP“, „Akropolio“ dalis yra apie 10 ha. Tarybos nariai tikslinosi, ar patvirtintoje detaliojo plano korektūroje yra nurodytos atidalinimo zonos. Projekto bendraautorės atsakė, kad sklypo atidalinimo nėra.

- Tarybos nariai klausė, kaip yra sprendžiamas transporto judėjimas, nes Projekte numatyta 4500 automobilių, o įvertinus šalia statomus daugiabučius gyvenamuosius namus, automobilių skaičius gali siekti netoli 10000. Kaip yra sprendžiamas automobilių spūsčių klausimas, pralaidumas, atsižvelgiant į rytines bei vakarines piko valandas, taip pat į galimus renginius planuojamoje teritorijoje. Ar atstumas nuo įvažiavimo šalia Savanorių žiedo atitinka normas. Projekto bendraautorės atsakė, kad transporto dalį projektuoja UAB „Kelprojektas“, parodytos pagrindinės įvažiavimo į teritoriją vietos. Pravažiuojantis srautas yra apie 70-80 tūkst. automobilių per parą, panaši yra ir žiedo prie Edukologijos universiteto sankryža. Jau šiuo metu aplinkoje transporto yra labai daug, judri Geležinio Vilko gatvė nepadedą sujungti planuojamos teritorijos su Naujamiesčiu. Paraleliai atliekami įvairūs skaičiavimai, šiame Projekto etape transporto judėjimas nėra galutinai sumodeliuotas. Tačiau siekiama visą transporto judėjimą 3 pagrindinėmis grupėmis – nuo Gerosios Vilties, Geležinio Vilko ir Eigulių gatvių, organizuoti kiek įmanoma po žeme.

- Tarybos nariai paprašė paaiškinti teritorijos tūrinę-erdvinę kompoziciją. Projekto bendraautorės paaiškino, kad tūrinė-erdvinė kompoziciją glaudžiai susijusi su funkcinė kompozicija, projektuojama kvartaliniu principu. Tai yra kvartinė kompozicija, kai gatvėmis suskaidomos ir sujungiamos atskiros dalys, iš kurių susideda miesto tinklas. Pagrindinis principas yra būti nuosaikiam, bet būti jungiančiam. Vientisa kompozicija, suskaidyta kvartalais ir turinti išreikštus kampus, kurie akcentuojami ne aukštuminiiais pastatais, bet žemesniais, aukštos kokybės, kuriančiais įsimenamą architektūrą. Tūrinė-erdvinė kompozicija formuojama

siluetais, kiemais ir gatvėmis. Pastatų siluetai turi didelės įtakos, nes meta šešėlius viešosiose erdvėse, todėl nenorima aukštesnių nei 35 m tūrių.

- Tarybos nariai domėjosi, kokio pločio yra vidinės gatvės, praėjimai. Projekto bendraautorės nurodė, kad vidinės gatvės yra apie 18 m pločio, o vidiniai dengti praėjimai yra apie 14 m pločio. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad vidinių gatvių kryptis yra rytai-vakarai, todėl jos turėtų būti šešėlyje, nes užstos pastatų tūriai. Projekto bendraautorės paaiškino, kad saulės šviesa vidines gatves pasieks ir pro tarpus tarp pastatų tūrių.

- Tarybos nariai teiravosi, kokie numatomi ryšiai su Vingio parko takų sistema. Projekto bendraautorės sutiko, kad šiuos ryšius reikėtų parodyti, galimybės susijungti su Vingio parku yra paliktos. Tarybos nariai klausė, kaip pasibaigia vidinės gatvės, ar jos turi ryšį su Neris upe pro statomus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus, su numatomu pėsčiųjų tiltu. Projekto bendraautorės atsakė, kad pakomentuoti kito projekto sprendinių jos negali, tačiau kiek įmanoma, buvo stengtasi atsižvelgti į prie upės statomų kvartalų struktūrą, kuri suskaidyta į 4 dalis ir tarp jų yra praėjimai link upės.

- Tarybos nariai paprašė paaiškinti, kokia yra vidinių stiklinių dengtų praėjimų struktūra, nes žiūrint į pristatomą modelį iš viršaus jų nesimato, ar ant stiklinių stogų bus galima vaikščioti. Atsakant į klausimą, buvo pademonstruoti projektuojamo komplekso vaizdai iš vidinių praėjimų, paaiškinta, kad stikliniai stogai nebus eksploatuojami.

- Tarybos nariai domėjosi, kaip planuojamo komplekso sprendiniai įprasmina aplinkinėje teritorijoje esančius elementus – upę, tiltą. Projekto bendraautorės paaiškino, kad būsimas pėsčiųjų tiltas per Nerį jungiasi su M. K. Čiurlionio gatve Vingio parke. Kitas svarbus objektas – vandenvietė su griežto režimo apsaugos zona, kur ateityje būtų galima organizuoti praėjimą link upės palei vandenvietės tvorą arba ją nugriovus, tačiau Projekto autoriai tokių dalykų įtakoti negali, tai yra miesto savivaldybės reikalas. Tarybos nariai palinkėjo plačiau žvelgti į aplinkinį kontekstą.

- Tarybos nariai klausė, koks yra lygių skirtumas tarp Geležinio Vilko gatvės ir projektuojamų kvartalų vidinių gatvelių. Projekto bendraautorės atsakė, kad Geležinio Vilko gatvės altitudė yra 113 m, įėjimo į „Akropolio“ antrą aukštą altitudė yra 110 m, o koncertų salės įėjimo altitudė yra 105 m. Tai yra maždaug 8 m perkritimas ir nuolydis tolygiai leidžiasi M.K. Čiurlionio gatve, o atstumas panašus kaip nuo Katedros iki vyriausybės rūmų aikštės. Tarybos nariai patikslino klausimą, ar įvertinus 8 m aukščių skirtumą, nebuvo galvota prekybos centrą dar šiek tiek pažeminti ir taip turėti betarpišką ryšį su miestu, kad važiuojant Geležinio Vilko gatve matytųsi ne tik pirmo lygio vitrinos, bet ir visa gatvelių struktūra, kuri dabar suvokiama tik iš paukščio skrydžio. Projekto bendraautorės paaiškino, kad Geležinio Vilko gatvė yra besileidžianti nuo planuojamo kino centro link įvažiavimo. Pademonstruotas modelis, kaip siūloma struktūra integruojasi su Geležinio Vilko gatve. Parodyta vidinės gatvelės, kuri tai pat bus naudojama ir specialiajam transportui, ir pėsčiųjų tako palei Geležinio Vilko gatvę jungtis, ši gatvelė yra tolygiai kylanti ir nėra aukščiau Geležinio Vilko gatvės.

- Tarybos nariai paprašė paaiškinti aptarnaujančio krovinio transporto sprendinius, kaip bus pristatomos prekės ar kroviniai iki įvairių komplekso vietų, nes teritorijoje daugiausia numatyti pėsčiųjų ir dviratininkų takai. Projekto bendraautorės pakomentavo, kad projektavimo metu su „Akropolio“ atstovais kelis mėnesius buvo derinami logistiniai komplekso sprendiniai tol, kol jie nebuvo tinkamai išspręsti. Sunkiasvoris transportas į teritoriją patenka iš Eigulių gatvės pusės, pagal užsakovo technologiją per dieną atvažiuoja apie 15 krovinių automobilių. Sunkiasvoris transportas nukreipiamas į požeminį logistikos centrą, kuris yra pakankamai didelis, apie 8000 m² ploto, ir kurio aukštis yra didesnis nei kitos požeminės dalies. Šalia yra logistikos sandėliai, iš jo prekės pakeliamos liftais į prekybinius aukštus ir „antrinėmis“ galerijomis paskirstomos po visas parduotuves. Sunkiasvoris krovininis transportas ir įvažiuoja, ir išvažiuoja į Eigulių gatvę.

- Tarybos nariai teiravosi, ar detaliojo plano korektūra buvo atlikta konkrečiai pristatomo objekto sprendiniams. Projekto bendraautorės paaiškino, kad pradiniame detalajame plane užstatymas buvo leidžiamas prie pat Vingio parko, o dabartiniame ši zona numatyta kaip servitutinė. Projekto bendraautorė siūlymu servitutas buvo perkeltas arčiau Vingio parko tam, kad turėti stipresnę jungtį ir galimybę pagrindines žaliąsias erdves perkelti šalia parko. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad detaliojo plano korektūroje detalizuota tik planuojama dalis, nors detaliojo plano riba apima didesnę teritoriją. Vyriausiasis miesto architektas patikslino, kad detaliojo plano korektūra buvo atlikta ankstesnio techninio projekto rengimo metu, nes buvo keičiama pravažiavimo link kitų objektų vieta. Dar vienas servitutas yra lenkta vidinė gatvė, kuri skiria komercinę dalį nuo gyvenamosios. Tarybos nariai pastebėjo, kad iš pateiktos medžiagos sunku susidaryti įspūdį apie šią lenktą gatvelę, jos šiauriniame gale esančią aikštę ir kur toliau veda ši jungtis. Projekto bendraautorės paaiškino, kad šiai dienai yra dvi jungčių grupės: vienos gali jau šiuo metu ar iškart po statybų susijungti su

Vingio parku, o kitoms yra palikta galimybė susijungti, bet tam reikėtų žinoti perspektyvinius Vingio parko takus. Apeinat ratu 3D modelyje pademonstruoti vidinės gatvelės ir aplinkos vaizdai.

- o Tarybos nariai klausė, ar autoriai nesvarstė galimybės Vingio parko pusėje išdėstyti žemesnius komplekso tūrius, nes visoje teritorijoje numatyti įvairaus aukštingumo pastatai, o parko pusėje jie yra beveik aukščiausi, todėl giliau teritorijoje esantys tūriai neturi atverto vaizdo į parką. Kokie motyvai lėmė tokį sprendimą. Projekto bendraautorės atkreipė dėmesį, kad pagal pirminį detalų planą užstatymo priartėjimas prie Vingio parko buvo dar didesnis. Palei Vingio parką yra numatyta 1 aukšto prekyba – maisto halė, biurų tūrių siluetas yra 3 ar 4 aukštų, o aukštesni 5 aukštų tūriai iškyla centrinėje teritorijos dalyje. Tuo pačiu tūrių laiptavimas atkartoja ir reljefą, nuosekliai žemėja nuo Geležinio Vilko gatvės į teritorijos gilumą. Koncertų salė, kuri pasitinka ateinant iš Vingio parko, yra žemiausias tūris šioje teritorijoje.

- o Tarybos nariai teiravosi, kaip autorių nuomone bus suvokiama kvartalų ir jų suskaidymo struktūra, nes vidinės erdvės nėra aiškiai suartikuluotos, Projekto pristatyme pateiktų schemų natūroje nebeliks. Žiūrint iš toliau, aiškiau yra suvokiamas bendras skaidomas kvartalas, apribotas išorinių gatvių, bet ne vidinė kvartalų struktūra. Projekto bendraautorės pademonstravo pagrindinius įėjimus nuo Vingio parko pusės, kurie bus šiek tiek įgilinti, su raiškingais stoglangiais, ir tai leis suvokti šiuos vidinius praėjimus kaip pagrindinius. Tarybos nariai pastebėjo, kad nors virš pagrindinės masės aukščiau esantys tūriai yra skaidomi ir skirtingų aukščių, bet vis tiek struktūra labiau suvokiama kaip didelė ir bendra, o ne sudaryta iš smulkesnių dalių. Jei pristatomas 3D modelis būtų „švarus“, be medžių ar kitų aplinkos elementų, ta problema labiau išryškėtų. Paminėtame Milano pasažo pavyzdyje struktūra yra aiškiai suvokiama, aišku kur praėjimai, kur tūrio masės, o pristatytame Projekte žiūrint į struktūrą akis „susipainioja“, todėl vidiniai praėjimai galėtų būti labiau išreikšti. Projekto bendraautorės atsakė, jog atsižvelgs į pastabą, kad vidinę komplekso struktūrą reiktų išgryninti.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant priešprojektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė pateikti bendrą Projekto įvertinimą.

Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad šalia statomi daugiabučiai gyvenamieji namai gali užkirsti teritorijos praėjimus link Neries upės pakrantės. Statomo objekto architektūrinio konkurso sąlygose, taip pat ir pristatymo visuomenei metu, buvo nurodyta užtikrinti praėjimus link upės, detalajame plane palei upę esanti teritorijos dalis yra suskaidyta kvartalais, tarp kvartalų suformuoti servitutai praėjimams. Tačiau tarybos nariai pasigedo tokių sprendinių arba galimybių parodymo pristatytame Projekte, galima tik įsivaizduoti ar spėlioti, kaip pėstieji ar dviratininkai iš planuojamos teritorijos vidinėmis gatvelėmis pateks iki upės. Tarybos nariai sutiko, kad gatvelių ir praėjimų kompozicija nebūtinai turi būti tiesi ašinė, bet Neris ir ryšys su ja yra labai svarbūs, vertinant Projekto integralumą su aplinkiniu gamtiniu kontekstu.

Tarybos nariai diskutavo, ar kvartalų vidinės gatvelės rytų-vakarų kryptimi bus pakankamai natūraliai apšviestos, ar jos nebus visada šešėlyje. Virš pagrindinio apatinio tūrio vyrauja 3 aukštų korpusai, vidinių gatvelių plotis yra apie 14 ar 18 m, viršutiniai tūriai suskaidyti, tarp jų suformuoti tarpai, todėl palikta galimybė saulės šviesai pasiekti gatvelių erdves.

Tarybos nariams daug klausimų ir abejonių sukėlė siūloma transporto judėjimo schema ar vizija, nes patys sprendiniai, modeliavimas, skaičiavimai šioje projektavimo stadijoje nebuvo pateikti. Tarybos narių nuomone turėtų būti nagrinėjama platesnė teritorija, nei tik patekimas į sklypo dalį. Taip pat reikia atsižvelgti, kad ir Vingio parke vyksta įvairūs masiniai renginiai, žmonių susibūrimai, o planuojamas objektas yra šalia vieno iš pagrindinių patekimų į parką. Šioje vietoje trūksta ir miesto vizijos, įvertinant bendramiestinį kontekstą, kaip turėtų būti organizuojamas transporto judėjimas, kokios turėtų būti pėsčiųjų bei dviratininkų jungtys, kokios Vingio parko takų sistemos perspektyvos. Reikalinga bendra judumo schema, kompleksiskai numatant visų rūšių transporto - automobilių, viešojo, dviratininkų, judėjimo kryptis ir srautus. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad ankstesniuose projektiniuose pasiūlymuose buvo numatyta kelių eismo juostų estakada virš Geležinio Vilko gatvės patekimui į teritoriją, o dabar siūlomi vienos eismo juostos įvažiavimai. Nors Tarybos nariai sutinka, kad pravažiavimas po gatve yra vizualiai priimtinesnis sprendimas nei virš gatvės, tačiau abejonių kelia siūlomų įvažiavimų bei greitėjimo, lėtėjimo juostų pralaidumas. Lyginant su anksčiau suprojektuotu prekybos centru, kuriam išduotas statybos leidimas, objekto apimtis padidėjo, nes ant panašaus dydžio prekybos centro stogo papildomai numatyti biurų bei viešbučių korpusai. Lyginant su projektiniais pasiūlymais, kuriems įgyvendinti buvo siūloma estakada virš Geležinio Vilko gatvės, objekto apimtis yra sumažėjusi. Detaliojo plano transporto dalies sprendiniai buvo parengti, įvertinant estakados virš gatvės pralaidumą. Taip pat reikia įvertinti, kad dalis numatytų patekimų į teritoriją bus naudojami ir šalia statomų administracinių

pastatų darbuotojams ir daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams. Požeminiam pravažiuojimui kitoje Geležinio Vilko gatvės pusėje įrengiamas transporto žiedas, kuris bus intensyviai apkrautas ir yra po daugiabučio gyvenamojo namo langais. Tarybos nariai konstatavo, kad transporto judėjimo sprendiniai šiame projektavimo etape nėra pagrįsti skaičiavimais, todėl būtina juos tikslinti, atlikus išsamią analizę, transporto srautų modeliavimą. Taip pat tikslinga atlikti poveikio aplinkai vertinimą, saugaus eismo auditą jau ankstyvoje projektavimo stadijoje. Tarybos nariai pažymėjo, kad konkretūs transporto judėjimo sprendiniai gali turėti reikšmingos įtakos urbanistinei struktūrai, tūrinei-erdvinei kompozicijai.

Tarybos nariai diskutavo, kad, vertinat objekto reikšmę bendrame miesto audinyje, jo urbanistinį integralumą su miesto centrų struktūra, labai svarbus ryšys per Gerosios Vilties gatvę su Savanorių prospektu – linijiniu miesto centru, kuris ateityje galėtų būti atgaivintas ir labiau išvystytas. Projekte šis ryšys nėra pakankamai akcentuojamas.

Tarybos nariams nelabai aiškus būsimo komplekso santykis su Vingio parku ir mišku. Esamas pateikimas į Vingio parką M. K. Čiurlionio gatve yra svarbus ryšys su miesto visuomeniniu objektu, svarbi erdvinė dominantė, kurioje iš vienos pusės yra stipriai urbanizuota aplinka, o kitoje pusėje miškas. Prie šio pateikimo į Vingio parką numatomos komplekso prieigos, viešosios erdvės, maitinimo paslaugos, bet abejojama, ar to pakanka. Siūloma šalia ramios gatvelės į parką lygiagrečiai organizuoti kitą pėsčiųjų zoną patekimui į prekybos centrą. Neaišku ir kaip komplekso struktūra ateityje įsilies į parko takų sistemą. Be to, viso komplekso tūriai palei parką, nors ir suskaidyti, yra pakankamai aukšti, neaiškus tokio sprendimo motyvas, ar nebuvo galvojama palaipsniui žeminti tūrių į parko pusę, subtiliau įsiliejant į gamtinį kontekstą bei mažiau užstojant miško vaizdą teritorijos gilumoje esantiems pastatams.

Tarybos nariai diskutavo dėl būsimo komplekso silueto. Teritorijos plotas yra pakankamai didelis, ir nors struktūra bei tūriai skaidomi, tačiau vertikalių akcentų nebuvimas sukuria monotoniškumo įspūdį, siluetai trūksta įvairovės.

Tarybos nariai bendrai sutarė, kad miesto pcentrio zonoje bandymas tokio didelio prekybos centro tūrį suskaidyti į kvartalinę struktūrą, kuri galėtų būti prieinama iš miesto, yra inovatyvus, pozityvus bei sveikintinas sprendimas. Taip pat labai teigiama ir svarbi yra siūloma komplekso funkcijų įvairovė, suteiksianti teritorijai daugiau gyvybingumo. Palyginus su kitais prekybos centrais Vilniaus mieste, taip pat su ankstesniais šio objekto projektiniais pasiūlymais, pateiktas sprendimas neturi analogo. Tarybos nariai sutiko, kad tai yra novatoriška teritorijos vystymo idėja ar vizija, bet jos išpildymui bei įgyvendinimui dar reikia išspręsti nemažai klausimų.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Prekybos centro pastato su viešbučių, administracinėmis, paslaugų, maitinimo, garažų, kultūros paskirties patalpomis Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, statybos priešprojektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Teigiamai vertinamas novatoriškas didžiulio prekybos centro urbanistinės struktūros skaidymas į kvartalinę, siūlomas urbanistinis mastelis yra priimtinas ir dera prie Naujamiesčio struktūros.
2. Numatoma projektuojamo komplekso paskirčių įvairovė turės teigiamos įtakos teritorijos gyvybingumui, pasiūlyta logiška funkcinė struktūra.
3. Priešprojektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrajame plane ir sklypo detalajame plane numatytus užstatymo reglamentus.
4. Atsižvelgiant į Projekto sudėtingumą ir svarbą miesto urbanistinei plėtrai, parengtus projektinius pasiūlymus, įvertinus Tarybos rekomendacijas priešprojektiniams pasiūlymams, pateikti regioninės architektūros tarybos vertinimai.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

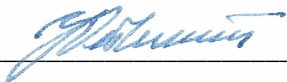
1. Pagrįsti transporto patekimo į teritoriją ir judėjimo sprendinius išsamią analizę ir skaičiavimais, taip pat atsižvelgiant į aplinkinių teritorijų įtaką bei transporto poreikius. Modeliuojant transporto judėjimą, kompleksiskai vertinti visas numatomas transporto rūšis (automobilių, krovininio, viešojo, dviračių) ir būsimus jų srautus.
2. Aiškiau apibrėžti projektuojamo objekto santykį ir integralumą su Vingio parku tiek tūriniais-erdviniais, tiek funkciniais sprendimais.

3. Numatyti (ar parodyti) pėsčiųjų ir dviratininkų patekimus prie Neries upės pakrantės pro statomų daugiabučių gyvenamųjų namų ir administracinių pastatų kvartalus.
4. Pagrįsti projektuojamo komplekso, kaip miesto pcentrio zonos, integralumą su miesto centru struktūra, sustiprinti objekto ryšį su Savanorių prospektu per Gerosios Vilties gatvę.
5. Suteikti daugiau įvairovės bendram komplekso siluetui, nes projektuojama pakankamai didelė teritorija.
6. Aiškiau suformuoti ir išgryninti projektuojamų kvartalų struktūrą - tiek lauko gatvelių bei viešųjų erdvių, tiek vidinių prekybos centro praėjimų. Siekti didesnio integralumo tarp viršutinio ir „miesto“ lygių.
7. Įvertinti prekių ir krovinių pristatymo galimybes į įvairias komplekso vietas.
8. Siūloma pateikti projektinių sprendinių poveikio aplinkai analizę ankstyvoje projektavimo stadijoje.
9. Aiškesniam tūrinės-erdvinės kompozicijos suvokimui numatyti galimybę pademonstruoti maketą ar 3D modelį be smulkių aplinkos elementų (augalų, mažosios architektūros).

Pridedama:

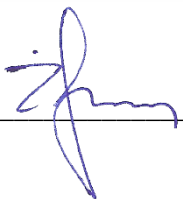
1. Priešprojektinių pasiūlymų Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, recenzija (7 lapai).

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sperauskas