

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

2022 m. vasario 23 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Lukas Rekevičius, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Sigitas Kuncevičius, Aleksandras Gvildys, Marija Nemunienė, Robertas Žilinskas, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Sigitas Sparnaitis, Saulius Misevičius, Ramunė Valančiūtė.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Saulius Pamerneckis, Algimantas Pliučas, Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

Projektuotojo UAB „Cloud Architektai“ projekto vadovas Antanas Dagelis, projekto bendraautorius Simonas Čalnaras, statytojo UAB „Rewo“ atstovas Audrius Kairevičius.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „Cloud Architektai“, direktorius Antanas Dagelis.

Posėdis vyko 2022 m. vasario 23 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 921 8706 9375).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2022-02-23 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 02:47:17).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2022 m. vasario 23 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Cloud Architektai“ prašymą dėl **Daugiabučių gyvenamųjų namų Bukčių g. 94, 51, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas).

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Daugiabučių gyvenamųjų namų Bukčių g. 94, 51, Vilniuje, statybos projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešojoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas Antanas Dagelis. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Posėdžio svečiai ir Tarybos nariai projekto vadovui uždavė klausimus ir iš klausė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai diskutavo, pateikė savo argumentus ir vertinimus.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučių gyvenamųjų namų Bukčių g. 94, 51, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO NR.: LTDF-2021.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Bukčių g. 94 ir 51, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Rewo“, Konstitucijos pr. 21B, Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Cloud Architektai“, Konstitucijos pr. 21B, Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS: Antanas Dagelis, atestato Nr. A 2122.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVĖ: Jovilė Porvaneckaitė-Dagelienė, atestato Nr. A 2114.

PROJEKTO AUTORIAI: Antanas Dagelis, Jovilė Porvaneckaitė-Dagelienė, Simonas Čalnasas, Justina Vaičė, Jovita Brinkevičiūtė.

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

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingieji statiniai.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

ŽEMĖS SKLYPAS (2 sklypai: Bukčių g. 94 ir 51, Vilnius):

- Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
- Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos;
- Naudojimo pobūdis: Daugiabučių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos.

PROJEKTUOJAMŲ PASTATŲ SĄRAŠAS:

1K – daugiabutis gyvenamasis namas (korpusai 1A, 1B, 1C, 1D, 1E);

2K – daugiabutis gyvenamasis namas (korpusai 2A, 2B, 2C, 2D);

3K – daugiabutis gyvenamasis namas (korpusai 3A, 3B);

4K – daugiabutis gyvenamasis namas (korpusai 4A, 4B, 4C);

5K – daugiabutis gyvenamasis namas (korpusai 5A, 5B, 5C, 5D).

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086338);
- Sklypų Bukčių g. 64 detalusis planas (TPDR reg. Nr. T00056055).

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS	DP reglamentai	
SKLYPAS Nr. 1 (Bukčių g. 51, Vilnius)		
Sklypo plotas	14 672 m ²	
Užstatymo tankumas	35,14 %	max. 40 %
Užstatymo intensyvumas	0,98	max. 1,0
Statinių užimtas plotas	5 155 m ²	
Butų sk.	215 vnt.	
Apželdintas sklypo plotas	30 %	
Automobilių stovėjimo vietų sk.	249 vt.	
SKLYPAS Nr. 2 (Bukčių g. 94, Vilnius)		
Apželdintas sklypo plotas	30 %	
Automobilių stovėjimo vietų sk.	313 vt.	
2A DALIS		
Sklypo dalies plotas	9 368 m ²	
Užstatymo tankumas	37,31 %	max. 40 %
Užstatymo intensyvumas	1,2	max. 1,2
Statinių užimtas plotas	3 495 m ²	
Butų sk.	178 vnt.	
2B DALIS		
Sklypo dalies plotas	7 043 m ²	
Užstatymo tankumas	36,24 %	max. 40 %
Užstatymo intensyvumas	1,08	max. 1,1
Statinių užimtas plotas	2 552 m ²	
Butų sk.	118 vnt.	
DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI		
PIRMO KVARTALO KORPUSAI (Skł. Nr. 2)		
Bendras antžeminis pastato plotas	11 241,60 m ²	
Bendras požeminis pastato plotas	5 638,25 m ²	
Turtinių vienetų sk.	178 vnt.	
Aukštų skaičius	5-7 a.	iki 7 a.
Pastato aukštis	max. 24,92 m	iki 25 m
Pastato antžeminis tūris	52 240,34 m ³	

Energinio naudingumo klasė	A++	
Akustinio komforto sąlygų klasė	C	
ANTRO KVARTALO KORPUSAI (Skl. Nr. 2)		
Bendras antžeminis pastato plotas	7 606,44 m ²	
Bendras požeminis pastato plotas	3 880,20 m ²	
Turtinių vienetų sk.	118 vnt.	
Aukštų skaičius	5-6 a.	Iki 7 a.
Pastato aukštis	max. 22,10 m	iki 24 m
Pastato antžeminis tūris	33 174,20 m ³	
Energinio naudingumo klasė	A++	
Akustinio komforto sąlygų klasė	C	
TREČIO KVARTALO KORPUSAI (Skl. Nr. 1)		
Bendras antžeminis pastato plotas	3 033,52 m ²	
Bendras požeminis pastato plotas	8 418,95 m ²	
Turtinių vienetų sk.	49 vnt.	
Aukštų skaičius	5 a.	Iki 5 a.
Pastato aukštis	max. 18,90 m	iki 19 m
Pastato antžeminis tūris	16 461,66 m ³	
Energinio naudingumo klasė	A++	
Akustinio komforto sąlygų klasė	C	
KETVIRTO KVARTALO KORPUSAI (Skl. Nr. 1)		
Bendras antžeminis pastato plotas	5 114,54 m ²	
Bendras požeminis pastato plotas	8 418,95 m ²	
Turtinių vienetų sk.	94 vnt.	
Aukštų skaičius	5 a. + M	Iki 5 a.
Pastato aukštis	max. 19 m	iki 19 m
Pastato antžeminis tūris	27 834,87 m ³	
Energinio naudingumo klasė	A++	
Akustinio komforto sąlygų klasė	C	
PENKTO KVARTALO KORPUSAI (Skl. Nr. 1)		
Bendras antžeminis pastato plotas	6 133,04 m ²	
Bendras požeminis pastato plotas	8 418,95 m ²	
Turtinių vienetų sk.	72 vnt.	
Aukštų skaičius	4 a. + antresolė	Iki 5 a.
Pastato aukštis	max. 16,77 m	iki 19 m
Pastato antžeminis tūris	30 620,51 m ³	
Energinio naudingumo klasė	A++	
Akustinio komforto sąlygų klasė	C	

Projekto vadovo architekto Antano Dagelio pristatymas:

- Pristatomi Daugiabučių gyvenamųjų namų Bukčių g. 94, 51, Vilniuje, statybos projektiniai pasiūlymai (PP).
- Teritorijoje yra 2007 m. parengtas detalusis planas (DP). Tarp dviejų sklypų numatyta labai svarbi gatvė, sujungianti Bukčių ir Lazdynėlių gatves bei suformuojanti žiedą, nes šiuo metu mikrorajonas turi du akligatvius. Teritorijos naudojimo būdas: gyvenamoji teritorija. Nustatyti skirtingi užstatymo rodikliai: arčiau upės galimas 3-5 aukštų užstatymas, link šlaito užstatymas didėja iki 7 aukštų. Visoje teritorijoje užstatymo tankis 40%.
- Rengiant detalųjį planą kartu su projektiniais pasiūlymais, 2005 m. projektas buvo svarstytas Lietuvos architektų sąjungos (LAS) Vilniaus architektūros-urbanistikos ekspertų taryboje (VAUET), kuri pateikė tokias išvadas ir rekomendacijas:
 - 1.1. Sklypo užstatymo projektiniams pasiūlymams iš esmės pritarti.
 - 1.2. Tolesnio projektavimo eigoje:
 - 1.2.1. detaliojo plano sprendiniuose pateikiami reglamentai turi atitikti projektinių pasiūlymų rodiklius;
 - 1.2.2. numatyti projektuojamo gyvenamojo kvartalo poreikius atitinkantį visuomeninės paskirties objektą (ikimokyklinę įstaigą);

1.2.3. *tobulinti automobilių parkavimo sprendinius – siekiant suteikti prioritetą gamtai, automobilių parkavimas projektuotinas požeminėje ar daugiaaukštėje automobilių saugykloje;*

1.2.4. *detaliojo plano projekte numatyti upės pakrantės sutvarkymą, pritaikymą rekreaciniams poreikiams.*

- Pademonstruoti ankstesni 2007 m. projektiniai pasiūlymai.
- Pristatomuose PP pasirinkta kitokia strategija nei ankstesniame variante. Situacija yra kitokia nei aukštesnėje platformoje esančių Lazdynėlių, kur dominuoja vienodo aukštingumo užstatymas su plokščiais stogais. Nagrinėjama vieta reikalauja susikalbėjimo su gamtine aplinka – šalia yra Neries upė, vieta atraktyviai apsupta miško bei įspūdingo reljefo.
 - Pagal užstatymo tipologiją siūlomas taškinis užstatymas, su tam tikrais inkluzais šukų principu formuojantis perimetrinį užstatymą. Pristatyta aplinkinio užstatymo analizė Bukčių ir Lazdynėlių mikrorajonuose. Aplinkinis užstatymas nuo sodybinių vienbučių vilų stambėja iki penkiaaukščių pastatų. Dominuoja taškinis užstatymas, o Lazdynėliuose yra masyvesni tūriai, kelių laiptinių daugiabučiai gyvenamieji pastatai.
 - Užstatymo logika yra panaši kaip kolegų, rengusių DP: 3-4 aukštų su mansarda pastatų linija prie pat upės, o nuo jos užstatymas palengva aukštėja. Projekto autoriai nenorėjo, kad kvartalas atrodytų sukurtas „viena ranka“, todėl pastatai suskaidyti į 3 tipus, kuriuose dominuoja architektūrinė išraiška su šlaitiniais stogais.
 - Stengtasi architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti jungtį tarp upės ir Bukčių individualių namų kvartalo. Teritorijos gyvybingumui taip pat svarbu sukurti jungtį tarp Bukčių ir Lazdynėlių mikrorajonų, kuri numatyta DP, tam reikės įrengti apie 1-1,5 km gatvės.
 - Projektuojant stengtasi suformuoti daugiaplaniškumą, nes svarbios apžvalgos vietos yra iš kitos Neries pusės arba nuo krantinės.
 - 95% automobilių parkavimo numatoma po žeme.
 - Su miesto savivaldybės želdynų komisija buvo diskutuota, kuris variantas tinkamesnis: projekto autoriai siūlo „vieno taško“ principu sutvarkytą krantinės zoną, skirtą bendruomenės poilsiui; kitas pasiūlymas yra gamtinis takas palei upę, atsisakant intervencijos į pačią krantinę, tačiau pastarojo varianto problema ta, kad tako nėra iš kur ir su kuo sujungti.
 - Gamtinė aplinka suponavo užstatymo tipą. Supančių medžių lajų formos nėra aštrių formų, tai pabrėžiama šlaitinių stogų architektūroje. Artimoje perspektyvoje mansardiniai aukštai vizualiai sumažina pastatų aukštį. Šlaitiniai stogai projektuojami kelių tipų: vientisi ilgesni veidrodžiški šlaitiniai stogai, kvadratinio plano su įstrižai kylančiais šlaitais stogai ir „pjūkliški“ stogai su mini anstatais.
 - Projektuojamas kvartalas suskirstytas į pokvartalius pagal butų dydžius, prestižą, pirmo aukšto funkciją.
 - Teritorijos pjūviuose svarbus daugiaplaniškumas: 3-7 aukštų pulsuojančios, skirtingų aukščių, šlaitinių stogų silueto tūriai.
 - Visa bendras užstatymo intensyvumas yra šiek tiek didesnis negu 1,0, o tai nėra daug, jei norima gyvybingos bendruomenės su veikiančia socialine bei komercine infrastruktūromis. Projekto autorius inspiravo Žvėrynas, jų manymu nagrinėjamoje vietoje galėtų būti didesnio ar aukštesnio mastelio Žvėrynas. Siūloma pastatų architektūrinė išraiška, apdailos medžiagos, medžio bei klinkerio naudojimas fasaduose, spalviniai sprendimai galėtų būti artimi Žvėryno nuotakai.
 - Pristatyta Neries krantinės išsklotinė, kurioje yra „ekraniški“ fasadai su geromis apžvalgos galimybėmis gyventojams. Krantinėje už sklypo ribos siūloma sutvarkyti vietą, kurioje žmonės galėtų ilsėtis ir pramogauti (pvz., pliažas, kepsninių vieta ir pan.). Ši vieta galėtų būti sujungta taku, kuris tuo pačiu sujungtų aplinkinių teritorijų gyventojus su upe, įrengiant laiptus ant šlaito bei pratęsiant taką iki viršutinės platformos Lazdynėliuose. Taip būtų suformuota nauja pėsčiųjų ašis. Šiuo metu upės krantinė yra apžėlusė. Projekto autoriams nėra žinoma tako palei upę įrengimo perspektyva.
 - Pagal dabartinius reikalavimus Projekte daug dėmesio skirta apželdinimui. Apželdinimo koncepcija pasirinkta tokia, kad privačios ir viešos erdvės, pėsčiųjų zona prie komercinių patalpų turėtų skirtingus charakterius. Pėsčiųjų takas nuo upės link viršutinės platformos taip pat būtų atskirtas nuo privačių erdvių gyvatvorėmis ar kitomis priemonėmis.
 - Projektuojama nauja gatvė, sujungianti Bukčių ir Lazdynėlių gatves, kuri bus svarbi ne tik planuojamos teritorijos gyvybingumui, bet ir visiems Lazdynėliams. Projektuojamoje gatvėje numatomos 2 viešojo transporto stotelės. Planuojama gatvė eis per mišką, todėl intervencija turėtų būti minimali. Atskiras dviračių

takas nėra planuojamas, nes šalia gatvių, su kuriomis susijungiama, nėra dviračių takų. Dviračių takų nėra nei specialiajame plane, nei kituose projektuose, prie kurių derinamasi. Pagal naujus gatvių standartus projektuojama 2 eismo juostų gatvė su lygiagrečiai išdėstytu automobilių parkavimu, pėsčiųjų takais bei apželdinimu.

- Be gyvenamosios paskirties planuojamoje teritorijoje formuojant perimetrą numatomos komercinės patalpos, 1 maisto prekių parduotuvė bei socialinė funkcija (vaikų dienos centras ar darželis). Šalia planuojamų sklypų yra dar vienas nedidelis sklypas, kuriame taip pat galėtų būti komercinis ar socialinės infrastruktūros objektas, bet šiuo metu šis sklypas nėra nagrinėjamas.
- DP reglamentai neviršijami. Iki kaimyninių sklypų išlaikomi normatyviniai atstumai.
- Pagal užsakovo programą planuojami 1-4 kambarių butai. Pristatyti pastatų aukštų planai. Kai kurie butai mansardose numatyti per du aukštus, su antresolėmis.
- Vengiant tinko, fasadų apdailai naudojamos aliuminio plokštės, klinkerio plytelės, medžio lamelės. Gamtinėje aplinkoje įvedama Žvėryne būdinga žalsva spalva.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Šioje vietoje gyvenamosios paskirties atsiradimas buvo numatytas ir senajame, ir naujajame Vilniaus miesto bendrajame plane (BP), vieta gyventi yra graži ir tinkama, netoli miesto infrastruktūra.
- Siūloma užstatymo morfologija – miesto vilų principas yra tinkamas esamai gamtinei aplinkai. Analogas galėtų būti *Wannsee* rajonas Berlyne, kur prie ežero stovi didelio tūrio vilos.
- Vyriausiojo architekto nuomone, reikėtų aiškiau atskirti kas yra vieša ir kas privati, vienodai išdėstyti namų erdvinėje struktūroje sunku identifikuoti kur yra kiemo, o kur gatvės erdvė. Visame kvartale yra 4-5 pokvartaliai, kurie galėtų turėti atskirą charakterį. Leidžiantis link upės pėsčiųjų takas galėtų ne praeiti tarp namų, bet suskirstyti namus į 2 grupes su aiškia viešąją erdve (praėjimu) ir aiškiais vidiniais kiemais tarp namų. Tokiu būdu ir patys namai palei upę galėtų būti ne 4 vienodi, bet galbūt 2 po 2.
- Miesto savivaldybė ieškotų kooperacijos su statytoju dėl pakrantės sutvarkymo.
- Papildant projekto vadovas paprašė Tarybos ekspertų išsakyti savo nuomonę dėl perimetrinio užstatymo principų, nes dabar tik dalyje planuojamo kvartalo siūloma formuoti perimetrinį pirmo aukšto lygyje.

Posėdžio svečių klausimai ir pasisakymai:

- Posėdžio svečias G. T. atkreipė dėmesį, kad pagal miesto BP nagrinėjamoje teritorijoje numatytas vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų namų kvartalas, kuriame aukštingumas turi būti ne didesnis kaip 4 aukštai. Projekte siūlomi 7 aukštų pastatai, kurie įvardinami kaip miesto vilos, nors miesto vilos turėtų būti žymiai laisvesnio ir komfortablesnio užstatymo tipas, ir jokių būdu ne 7 aukštų. Klausimas, kada buvo parengtas DP ir kodėl jis neatitinka BP. Projekto vadovas patikslino, kad DP patvirtintas 2007 m. kovo mėn. Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymu (TPĮ), kai teritorijoje yra parengtas detalusis planas, projektuojant pagrinde galioja detaliojo plano sprendiniai. Projekto vadovas taip pat pastebėjo, kad mažinant aukštingumą būtų didinamas užstatymo tankis ir pastatai priartėtų vienas prie kito. Todėl klausimas, ar nagrinėjamoje situacijoje siūlomi 7 aukštų pastatai kam nors trukdo. Be to, Lazdynėliuose statomi 5-6 aukštų pastatai plokščiais stogais. Posėdžio svečio G. T. nuomone, tokio DP negalėjo būti. Miesto vyriausiasis architektas patikslino, kad rengiant dabartinį miesto BP, šioje vietoje buvo nuspręsta, kad anksčiau patvirtinto DP reglamentų sumažinimas būtų neadekvatus, todėl paliko galioti DP sprendinius. DP buvo patvirtintas ne pagal prieš tai galiojusį 2007 m., bet pagal dar anksčiau galiojusį 1998 m. miesto bendrąjį planą. Posėdžio svečias G. T. atkreipė dėmesį, kad pagal 1998 m. miesto bendrąjį planą nagrinėjamoje vietoje gyvenamoji paskirtis nebuvo numatyta. Statytojo atstovas pabrėžė, kad DP yra galiojantis ir nereiktų kelti klausimo dėl jo teisėtumo, jo niekas nenuginčijo. Dėl jo teisėtumo buvo byla, Miškinių kaimas ginčijo, bet nepavyko, todėl DP yra galiojantis. Ankstesnė vystytojų įmonė bankrutavo, dabar kita įmonė vysto teritoriją pagal DP sprendinius. DP buvo parengtas pagal pirmąjį Vilniaus miesto bendrąjį planą, jame šioje vietoje buvo pramonės, sandėliavimo teritorija (buvo „Broner“ gamykla), kurią buvo numatyta konvertuoti į gyvenamąją. DP buvo patvirtintas 2007 m. iki antrojo Vilniaus miesto bendrojo plano įsigaliojimo. Kalbėti apie paskutinį 2021 m. Vilniaus miesto bendrąjį planą nėra teisinio pagrindo, nes TPĮ yra aiškiai pasakyta, kad savivaldybės ar vietovės lygmens bendrieji planai yra privalomi, jei nėra parengti detalieji planai (TPĮ 14 str. 5 d.). 2021 m. Vilniaus BP yra nurodyta, kad BP nepanaikina galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, kitų teisės aktų nustatytų reikalavimų teritorijų naudojimui, taip pat galiojančiuose vietovės lygmens teritorijų planavimo

dokumentuose nustatytų reglamentų. Todėl šiai teritorijai galioja 2007 m. patvirtintas DP, ir jokie bendrieji planai jo nepakeičia, nes tai yra įstatyminė nuostata. Jeigu DP būtų koreguojamas, tik tuomet būtų taikomi dabartinio BP sprendiniai.

Tarybos narių klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

○ Tarybos nariai domėjosi, kaip galėtų tęstis žalioji zona – pėsčiųjų takas, kuris dabar veda nuo upės ir baigiasi ties sklypo riba, nėra aišku, kur jis galėtų nuvesti toliau ir kas juo galėtų naudotis, kaip kiti miestiečiai galėtų pasinaudoti upės pakrante. Projekto vadovas sutiko su pastaba, kad turi būti išnagrinėtos projektuojamo pėsčiųjų tako pratęsimo galimybės. Nors taku pagrįdė naudosis projektuojamo kvartalo bendruomenė, tačiau jis bus prieinamas ir aplinkinių teritorijų gyventojams, t. y. nebus užtvirtas, o tik atskirtas nuo privačių erdvių apželdinimu ar kitais barjeriais.

○ Tarybos nariai klausė, koks yra vidutinis atstumas iki upės nuo arčiausiai esančių namų. Projekto vadovas patikslino, kad atstumas yra apie 40 m.

○ Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad posėdyje buvo pristatyta kita Projekto medžiaga, nei buvo pateikta susipažinimui prieš posėdį. Projekto vadovas patikslino, kad pristatyta prezentacinė versija, kurioje nėra aiškinamojo rašto ir kitų tekstų, o patys projektiniai sprendiniai nepakitę.

○ Tarybos nariai klausė, kodėl pristatomi ir BP sprendiniai, jeigu DP yra nekvestionuojamas. Pagal BP sklype prie upės galimas užstatymo aukštis yra 16 m, o už gatvės esančiame sklype užstatymo aukštis yra 20 m. Pagal BP šioje vietoje yra vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, kurioje numatytas funkcinis mišrumas (galimi žemės naudojimo būdai: G1; G2; K; V; R; B; I2; E), iš jų svarbios yra bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos. Projekto vadovas paaiškino, kad nepriklausomai nuo dokumentų viršenybės, aiškinamajame rašte nurodyti visi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai. Visai bendrai teritorijai yra patvirtintas naujas BP, bet konkrečiai nagrinėjamiems sklypams galioja DP. Tokiu atveju Tarybos nariai pažymėjo, kad aiškinamajame rašte gana smulkiai nurodomi BP užstatymo reglamentai, kuriais Projekte nesivadovaujama. Projekto vadovas sutiko, kad aiškinamąjį raštą reikėtų pakoreguoti.

○ Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad galiojančiame DP nėra nurodytas užstatymo tipas, todėl šis parametras turėtų būti pagal BP sprendinius – miesto vilos (mv) ir vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd). BP paaiškinta:

- *Miesto vilų (mv) - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą;*
- *Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) - ekstensyvi gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.*

Tarybos nariai klausė, kaip pristatomi sprendiniai atitinka nurodytus BP sprendinius, nes Projekto aiškinamajame rašte BP įvardinamas kaip galiojantis teritorijų planavimo dokumentas. Statytojo atstovas paaiškino, kad aiškinamajame rašte yra nurodytas galiojantis BP, tačiau esant patvirtintam DP, BP sprendiniai šitai teritorijai netaikomi. Todėl į Tarybos narių klausimą atsakyti negalima. Pastatai projektuojami pagal DP užstatymo reglamentus. Ir jei DP nėra nurodytas užstatymo tipas, tai negalima teigti, kad tuomet užstatymo tipas turi atitikti BP sprendinius. DP turinys turi būti aiškinamas pagal DP patvirtinimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, o tuo metu nebuvo jokio užstatymo tipo. Statytojo atstovas sutiko, kad aiškinamajame rašte nurodyti BP sprendiniai nagrinėjamu atveju neturi prasmės ir klaidina. BP būtų taikomas vieninteliu atveju, jei būtų koreguojamas DP. Miesto vyriausiasis architektas papildė, kad anksčiau parengtuose detaliuose planuose vertinama, ar įmanoma suprasti užstatymo reglamentų visumą pagal tuo metu galiojusį reguliavimą. Jeigu įmanoma, tai tokiais detaliesiais planais turi būti vadovaujama, o jei neįmanoma, tai tokie detalieji planai turi būti koreguojami ar keičiami. Negalima reikalauti vadovautis skirtingais užstatymo parametrais, nustatytais skirtinguose teritorijų planavimo dokumentuose, bandant juos apjungti. Konsultacijų metu su tokia nuostata sutiko aplinkos ministerija bei valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija. Nagrinėjamu atveju Statytojui tiesiogines pasekmes turi žemiausias teritorijų planavimo lygmuo, todėl reikia vadovautis DP sprendinių visumą, nepainiojant jų su BP sprendiniais.

- Tarybos nariai pažymėjo, kad be teritorijos planavimo dokumentų, taip pat galioja ir Architektūros įstatymas, kuriame yra nurodyti architektūros kokybės kriterijai. Būsimo užstatymo urbanistinis integralumas, kontekstualumas nėra įrodyti, Projekte nepateiktas nei maketas, nei sprendinius pagrindžiančios schemos.

- Tarybos nariai paprašė patikslinti, ką reiškia aiškinamajame rašte nurodytas važiuojamosios dalies plotis 3,25 m, ir kaip tai atitinka statybos techninius reglamentus (STR), atsižvelgiant į numatomą viešąjį transportą. STR ir Vilniaus gatvių standartas nėra suderinti. Projekto vadovas atsakė, kad dėl gatvių pločio dabar negalėtų patikslinti, o gatvės projektiniai sprendiniai buvo kečiami ir tobulinami po to laiko, kai Projektas buvo pateikta Tarybos susipažinimui. Sprendiniai buvo pristatyti savivaldybės infrastruktūros komisijai, kurioje paaiškėjo, jog planuojama gatve važinės viešasis transportas, todėl buvo koreguojami gatvės skerspjūviai.

- Tarybos nariai paprašė įrodyti būsimo užstatymo kontekstualumą atsižvelgiant į Architektūros įstatyme nurodytus architektūros kokybės kriterijus, nes Projekte nepateiktas nei maketas, nei schemos.

- Tarybos nariai teiravosi, koks santykis numatomas tarp gyvenamosios ir kitų paskirčių, įvertinat teritorijos polifunkciškumą, reikalingą kvartalo gyvybingumui. Projekto vadovas atsakė, kad negyvenamajai paskirčiai numatyta mažiau nei 10%. Tuo pačiu reikia įvertinti, kad planuojamas teritorijos užstatymo intensyvumas bus apie 1,0 ir gyventojų tankis į plotą bus pakankamai mažas. Jeigu būtų planuojama 20.000 m² gyvenamojo ploto ir 5.000 m² komercinio ploto, tai vis tiek tos negyvenamosios patalpos būtų neišnaudojamos ir merdėtų. Ieškant proporcijų tarp skirtingų paskirčių, koks plotas joms yra reikalingas, analizę atlieka užsakovas. Planuojama, kad pastatų pirmi aukštai, ypač prie gatvės, bus skirti negyvenamajai paskirčiai.

- Tarybos nariai klausė, kaip bus organizuojamas ir reguliuojamas eismas požeminiuose parkinguose, nes į požeminę dalį plane matomi tik 2 įvažiavimai. Projekto vadovas pastebėjo, kad projektuojami 3 atskiri parkingai, kurių kiekvienas turi atskirą įvažiavimą ir išvažiavimą. Patekimų į parkingą skaičius atitinka norminius reikalavimus.

- Tarybos nariai pastebėjo, kad Projekto aiškinamajame rašte beveik trečdalis medžiagos yra apie apželdinimą ir augalų rūšis, bet nėra išdėstyti urbanistinio integralumo argumentai. Projekto vadovas atsakė, kad planuojama teritorija yra pakankamai izoliuota, iš trijų kraštinių aplinkinis kontekstas yra gamta, todėl galima susidaryti tam tikrą kontekstualumo suvokimą. Projektinių pasiūlymų stadijoje didelis dėmesys skiriamas apželdinimui, atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės reikalavimus.

- Tarybos nariai teiravosi, kaip siūlomi sprendiniai reaguoja į tai, kad nagrinėjama teritorija pagal gamtinio karkaso schemą patenka į nacionalinį migracijos koridorių. Projekto vadovas paprašė sukonkretinti klausimą, nes projektuojami pastatai yra atitraukti nuo upės krantinės pagal apsaugos zonos reikalavimus, teritorijoje palikta pakankamai daug želdynų. Tarybos nariai paprašė patikslinti, koku atstumu pastatai yra atitraukti nuo vietovę ribojančio šlaito, nes vizualiai panašu, jog atstumas yra apie 50 m. Statytojo atstovas patikslino, kad šioje vietoje nėra saugoma teritorija, vieta yra Vilniaus mieste, užstatytoje teritorijoje, kurią numatyta urbanizuoti. Šioje vietoje netaikomi saugomoms teritorijoms keliami reikalavimai pastatus nuo šlaitų atitraukti 50 m. Nagrinėjamame sklype prie upės draudžiama statyti pakrantės apsaugos juostoje. Tarybos nariai paprašė nurodyti pakrantės apsaugos juostos ribą. Statytojo atstovas atsakė, kad apsaugos juosta parodyta DP, ji sutampa su statybos zonos riba, kuri nėra peržengta.

- Tarybos nariai domėjosi, kokios yra nagrinėjamos vietos gretimybės ir kokios jų vystymo perspektyvos. Projekto vadovas atsakė, kad Bukčių mikrorajono artimiausia aplinka yra vienbučių, dvibučių taškinis užstatymas, kuris link nagrinėjamos vietos stambėja iki penkiaaukščių daugiabučių su šlaitiniais stogais, užstatymo principas panašus į miesto vilas. Nuo Lazdynėlių mikrorajono nagrinėjamą vietą riboja gana didelė miško teritorija. Autoriai išsikėlė uždavinį sukurti aukštesnio standarto architektūrą, nes pats kvartalas turėtų būti prabangesnis nei Lazdynėlių mikrorajono viduje. Pademonstruota aplinkinių teritorijų užstatymo schema. Tarybos nariai domėjosi, kokios yra besiribojančio miško perspektyvos. Projekto vadovas paaiškino, kad nagrinėjamą vietą riboja valstybinis miškas, todėl perspektyvos plėtrai yra sunkiai tikėtinos. Be to, ir reljefas yra labai sudėtingas, nagrinėjama vieta yra upės slėnyje, o iš dviejų pusių supa gana aukštas šlaitas. Projektuojamas kvartalas tikėtina užbaigs aplinkinių teritorijų plėtrą, todėl miestui bus labai svarbi projektuojama gatvės atkarpa, sujungianti Bukčius ir Lazdynėlius. Tarybos nariai klausė, kokia bus projektuojamo kvartalo integracija su valstybiniu mišku, koks projektuojamų tūrių ir miško silueto santykis, kokie yra esami pėsčiųjų takai ir prieigos nuo aplinkinių teritorijų. Projekto vadovas pademonstravo išklotinę nuo Neries upės, pastatų tūriai neišlįs virš miško silueto. Nagrinėjama vieta prie upės yra gana lėkšta, o ją ribojantis medžiais apaugęs šlaitas paskui staigiai kyla 10-12 m, medžių viršūnės bus gerokai aukščiau pastatų. Siekiant planuojamą kvartalą sujungti su aplinkinėmis gyvenamosiomis teritorijomis, bus analizuojama ir ieškoma, kur ir kaip įrengti takus ir funkcionalius, patrauklius laiptus ant šlaito, kurie nebūtų tik formalūs.

Anksčiau šioje vietoje buvo aptverta gamykla, per nagrinėjamus sklypus pėsčiųjų takai nėra susiformavę. Planuojamas pėsčiųjų takas šiaurinėje dalyje sujungiamas su esamu miško taku į bendrą miško takų sistemą (pagal turimus miško žemėlapius). Taip pat aplinkiniai gyventojai prie upės galės ateiti ir būsima gatvės atkarpa per mišką. Pačiame miške šlaitai yra pakankamai sudėtingi ir sunkiai praeinami. Neries krantinė šalia vystomos teritorijos bus sutvarkyta tiek kiek įmanoma, nes toliau jau yra privatūs sklypai. Tarybos narių nuomone, reikėtų paieškoti tako palei upę jungties su esamais takais.

- Tarybos nariai domėjosi, kokia yra upės panaudojimo vizija, ar ateityje planuojamas upės transportas, priplaukos, nes vieta šiuo atžvilgiu yra dėkinga. Projekto vadovo nuomone, šioje vietoje galėtų būti paskutinis sustojimo taškas plaukiojantiems upe su baidarėmis ar kitu vandens transportu, tačiau problema yra ta, kad Neries upė ties Vingio parku yra labai nusekusi. Į kitą pusę kita sustojimo vieta urbanizuotoje teritorijoje būtų kažkur ties Grigiškėmis. Todėl baidarių išsilaipinimo, poilsio vieta čia galėtų būti, o dėl kitokio vandens transporto iniciatyvų turėtų apsispręsti miestas, vystytojas yra atviras įvairiems pasiūlymams. Šiuo metu krantinė yra apžėlususi bei apleista, todėl menkai išnaudojama aplinkinių gyventojų.

- Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad teritoriją planuojama užsodinti dideliais medžiais, kurie turėtų augti virš požeminių parkingų, nes pastarieji užima didžiąją sklypų dalį. Projekto vadovas paaiškino, kad požeminiai parkingai sudaro 3 atskiras zonas, o dideli medžiai numatomi arčiau gatvės.

- Tarybos nariai pastebėjo, kad požeminiame parkinge įrengiant neįgaliesiems pritaikytas A tipo automobilių stovėjimo vietas, autobusiukui yra reikalingas 3,5 m patalpos aukštis.

- Tarybos nariai klausė, koks yra atstumas tarp 7 aukštų pastatų, ar buvo tikrinta insoliacija. Projekto vadovas atsakė, kad atstumas tarp pastatų yra apie 23-24 m, pastatų insoliacija buvo skaičiuota ir atitinka normas.

- Tarybos nariai teiravosi, ar nebus keičiamas užstatymas prie upės, atsižvelgiant į miesto vyriausiojo architekto pastabą dėl viešo praėjimo iki Neries. Siūlomi pastatai, žvelgiant į jų struktūrą, yra šiek tiek „mechaniški“, pusė namo atsukta ne į geriausią pusę, daugiau terasų butams yra siūloma tolimesnio plano pastatuose, nei namuose prie pat upės. Projekto vadovas paaiškino, kad tokią struktūrą lėmė kompozicinis užmanymas, o namuose prie pat upės yra siūlomi įstiklinti balkonai. Tarybos nariai patarė išanalizuoti ir kitus variantus, siekiant sukurti didesnę pridėtinę vertę prie upės statomiems namams.

- Tarybos nariai domėjosi, kokiu būdu bus išvežamos šiukšlės iš tokios didelės teritorijos, kuri daugiausia pritaikyta pėstiesiems. Projekto vadovas paaiškino, kad buitinių atliekų patalpos yra numatomos požeminiuose parkinguose prie įvažiavimų.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė pateikti bendrą Projekto vertinimą.

Tarybos nariai sutarė, kad pristatytoje Projekto medžiagoje trūksta urbanistinio integralumo ar kontekstualumo argumentų, neiški siūlomų sprendinių urbanistinė-architektūrinė idėja. Nagrinėjama vieta yra gamtinėje aplinkoje, ją riboja Neries upė, miškai, šlaitai, tačiau sunku suprasti, kaip projektuojamas objektas reaguoja į aplinkos elementus. Prie upės yra numatyta sutvarkyti pakrantę, tačiau galimi veiklos scenarijai nėra detalizuoti: ar bus ir kur nuves pėsčiųjų takai, ar numatomos kažkokios vandens pramogos arba kitokios veiklos pakrantėje. Panaši situacija ir su ribojančiais miškingais šlaitais, neišku nei kas juose numatoma, nei kaip jie susijungs su planuojamu kvartalu, kokie numatomi ryšiai su aplinkinėmis teritorijomis. Neapibrėžus santykio su artimais aplinkos elementais, neišku ir kaip planuojamas objektas bus integruojamas į platesnį kontekstą – miesto urbanistinį audinį ir esantį gamtinį karkasą. Projekto medžiagoje nepaaiškinta apie siūlomų sprendinių įsiliejimą į gamtinį tinklą, kuriame želdynai turėtų sudaryti 50% ploto. Taryba sutinka, kad didelė dalis šių problemų kyla ir todėl, kad pats miestas neturi aiškios vizijos dėl nagrinėjamos teritorijos vystymo, neiškus upės, miškų vaidmuo, neiškus perspektyvinės jungtys tarp miesto urbanistinių struktūrų (pvz., nesuprantamas dviračių tako nenumatymas tokioje vaizdingoje gyvenamojoje teritorijoje, taip pat neiški viešojo transporto schema), ir tokios problemos neturėtų būti sprendžiamos tik sprendiniais viename ar dviejuose sklypuose. Problemas pagilina ir tai, kad teritorijos detalus planas neatitinka miesto bendrojo plano, todėl sklypų aplinkoje galioja kiti reikalavimai nei pačiuose sklypuose. Vis dėl to Projekto autoriai neįrodė, kad planuojamas objektas bus miesto struktūros dalis gamtinio karkaso teritorijoje.

Nors siūlomi sprendiniai ir nepažeidžia DP reglamentų, tačiau užstatymo rodikliai yra artimi maksimaliai leistiniems. Architektūrinis mastelis, atsižvelgiant į artimiausią aplinkinį užstatymą ir supančią gamtinę aplinką, yra per stambus šioje vietoje. Klaidingai nurodoma, kad užstatymo tipas yra „miesto vilos“, pasiūlyti tūrių

dydžiai neatitinka šios sąvokos, tai yra taškinio užstatymo (arba laisvo planavimo) daugiabučiai gyvenamieji namai. Neaiški ir autorių pasirinkta analogija su Žvėryno koncepcija.

Tarybos nariams daug abejonių sukėlė siūloma kvartalo tūrinė-erdvinė struktūra. Pastatų tūriai išdėstyti šachmatiniu principu, erdvės tarp pastatų suvienodintos, nediferencijuotos, sunkiai suvokiama, kurios iš jų yra privačios, kurios viešos, trūksta kompozicinės idėjos aiškumo. Toks tūrinis-erdvinis sprendimas galėtų būti siūlomas ir kitoje vietoje, jis per mažai reaguoja į susiformavusią aplinką.

Žvelgiant nuo upės, didžiausią vertę turi pirmo plano pastatai, tačiau tiek jų tūriniai sprendimai, tiek architektūrinė išraiška, estetika (pvz., vitrininiai fasadai) neturi pagrįstumo, išskirtinumo. Upės gamtinę išklotinę formuoja stambūs ir vienodi stikliniai fasadai.

Tarybos narių nuomone, siūloma pastatų planinė struktūra galėtų būti įdomesnė.

Tarybos nariai pažymėjo, kad neįrodytas transporto judėjimo srautų užtikrinimas ir valdymas, transporto dalis neišspręsta.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Daugiabučių gyvenamųjų namų Bukčių g. 94, 51, Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:


1. Projektas neatitinka architektūros kokybės urbanistinio integralumo kriterijaus, nes nepakankamai reaguoja į supančią gamtinę aplinką, architektūrinis mastelis yra per stambus, pėsčiųjų takai už sklypų ribų neturi tęsinio, neišspręsta Projekto transporto dalis.
2. Neaiški projektuojamo kvartalo architektūrinė idėja.
3. Neaišku, kaip Projekto sprendiniai atsižvelgia į gamtinio karkaso teritoriją.
4. Neaiški kvartalo vidaus erdvių struktūra, sunku suvokti, kurios erdvės privačios, o kurios viešos.
5. Artimiausia namų eilė palei upę turėtų labiau reaguoti į gamtinę aplinką.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sperauskas