

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

2022 m. birželio 1 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Lukas Rekevičius, Saulius Pamerneckis, Tauras Paulauskas, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Marija Nemunienė, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Saulius Mikštas, Sigitas Sparnaitis.

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

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

Projektuotojo UAB „313 architects“ projekto vadovas, architektas Justinas Žalys, projekto architektūrinės dalies vadovas, architektas Edvardas Romanovski.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojo UAB „313 architects“ projekto vadovas Justinas Žalys,

Posėdis vyko 2022 m. birželio 1 d. Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje – Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius. Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2022-06-01 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:19:26).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2022 m. birželio 1 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „313 architects“ prašymą dėl **Daugiabučio gyvenamojo namo Žirmūnų g. 70D, Vilniuje, ir administracinės paskirties pastato Žirmūnų g. 70E, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

Šis prašymas teikiamas atsižvelgiant į tai, kad pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus formuojamą praktiką - vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-04-21 sprendimu Nr. 1-942 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamu objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“, gyvenamosios paskirties, didesnių kaip 10000 (dešimt tūkstančių) kv. m bendrojo ploto (išskyrus požeminius statinius ar požeminę pastato dalį, kuriuose žmonės negyvena ir nuolat nedirba) objektų, projektuojamų Vilniaus mieste, architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus. Šis sprendimas netaikomas objektams, dėl kurių yra gauta teigiama Lietuvos architektų sąjungos Architektūros-urbanistikos ekspertų tarybos ar Lietuvos architektų rūmų Vilniaus regioninės architektūros tarybos vertinimo (RAT) išvada, ir dėl jų projektavimo iki šio sprendimo įsigaliojimo datos yra pasirašyta planuojamo objekto projektavimo darbų rangos sutartis.

Paaiškiname, kad projektiniai pasiūlymai buvo pradėti rengti 2020 m. spalio 21 d. pasirašytą statytojo SPECTATOR, UAB ir projektuotojo 313 architects, UAB projektavimo sutartį Nr. 313-096-TP.

Pagal parengtus ir patvirtintus projektinius pasiūlymus buvo parengtas „Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype nr. 15 (kadastro nr. 0101/0018:39), patvirtintas 2021-11-05 Nr. A30-3527/21.

Prašome išreikšti nuomonę dėl daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilniuje, (stadija PP - projektiniai pasiūlymai) atitikimo Architektūros įstatyme įtvirtintiems architektūros kokybės kriterijams.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Daugiabučio gyvenamojo namo Žirmūnų g. 70D, Vilniuje, ir administracinės paskirties pastato Žirmūnų g. 70E, Vilniuje, statybos projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešojoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas, architektas Justinas Žalys ir projekto architektūrinės dalies vadovas Edvardas Romabovskis. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, projektuotojo atstovai atsakė į klausimus, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučio gyvenamojo namo Žirmūnų g. 70D, Vilniuje, ir administracinės paskirties pastato Žirmūnų g. 70E, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATYBOS ADRESAS: Žirmūnų g. 70D ir 70E, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Naujojo miesto projektai“, Senasis Ukmergės kel. 4, Užubaliai, Vilniaus raj.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „313 architects“, Manufaktūrų g. 20-227, Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Justinas Žalys, atestato Nr. A 1667.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Edvardas Romanovski, atestato Nr. A 2115.

PROJEKTO AUTORAI: Justinas Žalys, Edvardas Romanovski.

STATINIO PASKIRTIS: 7.2. administracinės paskirties pastatas; 6.3. gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: nauja statyba.

PROJEKTUOJAMI PASTATAI:

- Administracinės paskirties pastatas;
- Daugiabutis gyvenamasis namas (4 korpusai).

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadojuotojo įsakymas dėl teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Nr. 15 (kadastro nr. 0101/0018:39) tvirtinimo;
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas.

MIESTO SAVIVALDYBĖS REIKALAVIMAI IR SĄLYGOS:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis, Reg. Nr. A659-78/22(3.3.2.26E-MPA) (PPRU);
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos (dok. Nr. 22/130).

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS - ŽIRMŪNŲ G. 70 D	pagal DP:	
Sklypo plotas	9 090 m ²	
Sklypo užstatymo intensyvumas	1,18	1,6
Sklypo užstatymo tankumas	60 %	60 %
Žaliųjų zonų plotas	3 636 m ² / 40 %	40 %
Automobilių stovėjimo vietų sk.:	360 vt. abiejuose sklypuose	
pastate	256 vt.	
DAUGIABUTIS GYVENAMASIS NAMAS		
Butų sk.:	176 vnt.	
G1 korpusas	52 vnt.	
G2 korpusas	52 vnt.	
G3 korpusas	36 vnt.	

G4 korpusas	36 vnt.	
Pastato bendras plotas:	18 323,95 m ²	
antžeminis plotas	10 893,77 m ²	
požeminės plotas	7 430,18 m ²	
Naudingas (butų) plotas:	8 605,07 m ²	
G1 korpusas	2 458,86 m ²	
G2 korpusas	2 494,59 m ²	
G3 korpusas	1 809,59 m ²	
G4 korpusas	1 842,03 m ²	
Pagalbinis plotas	1 724,93 m ²	
Automobilių saugyklos plotas	6 982,04 m ²	
Aukštų skaičius	10 a.	1-10 a.
Pastato aukštis	35 m	iki 35 m / alt. 159,40
Energinio naudingumo klasė	A++	
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C	
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I (pirmas)	

SKLYPAS - ŽIRMŪNŲ G. 70 E		
Sklypo plotas	2 731 m ²	
Sklypo užstatymo intensyvumas	2,59	3,0
Sklypo užstatymo tankumas	63 %	80 %
Žaliųjų zonų plotas	546 m ² / 20 %	20 %
Automobilių stovėjimo vietų sk.	360 vt. abiejuose sklypuose	
pastate	104 vt.	

ADMINISTRACINIS PASTATAS		
Pastato bendras plotas:	9 879,76 m ²	
antžeminis plotas	7 026,44 m ²	
požeminės plotas	2 853,32 m ²	
Pagrindinis plotas	5 357,65 m ²	
Pagalbinis plotas	1 131,47 m ²	
Automobilių saugyklos plotas	3 390,64 m ²	
Aukštų skaičius	9 a.	1-9 a.
Pastato aukštis	35 m	iki 35 m / alt. 158,50
Energinio naudingumo klasė	A++	
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	D	
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I (pirmas)	

Projekto vadovo, architekto Justino Žalio pristatymas:

Pristatomam objektui 2019 m. pabaigoje buvo suorganizuotas uždaras projektų konkursas, jame dalyvavo 4 architektų komandos, laimėjo studijos „3131 architects“ pasiūlytas sprendimas. Projektiniai pasiūlymai (PP) buvo pristatyti Vilniaus miesto vyriausiajam architektui. 2020 m. viduryje pasirašyta projektavimo darbų sutartis.

2007 m. šiame sklype Lietuvos architektų sąjungos (LAS) ekspertų taryba buvo patvirtinusi 12 aukštų administracinio pastato projektą. Tuo metu buvo rengtas architektūrinis konkursas, bet nepavyko rasti medžiagos apie jį, tik patį laimėjusį sprendimą. Sklypui buvo parengtas detalusis planas (DP), jame nurodyta komercinė paskirtis.

Pristačius sprendinius miesto vyriausiajam architektui, nuspręsta nedaryti administracinių pastatų su gyvenamosiomis patalpomis ar svečių namų, bet padalinti sklypą į 2 atskirus: arčiau sankryžos, kur buvo numatyta administracinė dalis, sklypas skirtas administraciniam pastatui, o kitas sklypas, kur buvo numatyta gyvenamoji dalis, skirtas gyvenamiesiems namams. Pagal parengtus projektinius pasiūlymus DP buvo patvirtintas 2021 m. lapkričio mėn. Dėl sklypų atidalinimo keletą mėnesių užtruko procedūros Nacionalinėje žemės tarnyboje. Atskyrus sklypus, gavus prisijungimo sąlygas, buvo baigti rengti PP ir pradėtas rengti techninis projektas.

Atsižvelgiant į miesto savivaldybės tarybos sprendimą dėl objektų, kuriems reikalingas architektūrinis konkursas, į Tarybą kreipiamasi sužinoti ekspertinį Projekto vertinimą, kadangi pastatų bendras plotas keliais šimtais viršija 10 000 m².

Projekto architektūrinės dalies vadovo, architekto Edvardo Romanovski pristatymas:

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Žirmūnų dalyje, prie Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankryžos. Planuojamos vietos išskirtinumas yra jos lokacija, kuri yra tarsi miesto vartai.

Nagrinėjamos vietos probleminiai aspektai: labai intensyvus transporto judėjimas, automobilių parkavimo trūkumas, neturintis aiškių bruožų urbanistinis kontekstas, nepakankamai išvystyta dviratininkų ir pėsčiųjų judėjimo infrastruktūra.

Pristatyta aplinkinio užstatymo aukščių analizė, kurioje pastatai suskirstyti į grupes: žemi iki 15 m aukščio, vidutiniai 15-25 m, aukšti – virš 30 m aukščio pastatai. Projektuojami visų grupių tūriai. Gatvių perimetrą formuojančioje dalyje išdėstyti aukšti bokštai, o kiemo gilumoje žemesni tūriai.

Pagrindinių tūrių aukštis nėra foninis, jie yra aukštesni. Tokio sprendimo taikymui nagrinėjamame urbanistiniame kontekste yra palankios sąlygos - ypatingai plačios gatvės (atstumas nuo esamų pastatų kitoje gatvės pusėje iki projektuojamų yra virš 120 m). Aukštesni tūriai yra aiškiai suvokiami apžvelgiant juos iš toli, o žmogaus regėjimo lauke veikia žemesnis jungiamasis tūris. Kitoje gatvės pusėje yra kontrastingas užstatymas – labai aukšti ir žemi pastatai. Vertinant plačias gatvių erdves, siūlomas užstatymas būtų optinė atsvara esamam užstatymui. Gilumoje planuojami žemesni tūriai, siekiant sušvelninti galimą įtaką artimam gyvenamam užstatymui. Žemesni tūriai antrame plane taip pat turės švelnesnę įtaką Kareivių gatvės išklotinei.

Pristatyta užstatymo morfotipo analizė. Esamoje situacijoje kontekstas yra sunkiai klasifikuojamas, galima jį įvardinti kaip mišrų. Platesniame kontekste vyrauja atskirai stovinčių pastatų morfotipas, atskirose gatvių atkarpose yra perimetrinio užstatymo užuomazgos, taip pat pastebimas giminingas perimetriniam užstatymui principas, kai pastatai išdėstomi tam tikro algoritmo žingsniu ir atskiros fasadų plokštumos sudaro gatvės ritmą.

Nors planuojant reikia vertinti bet kokį esamą kontekstą, tačiau šiuo atveju nagrinėjamoje teritorijoje yra pakankamai daug rengiamų ir ateityje planuojamų naujų projektų, todėl prioritetas teiktas užstatymo performavimo koncepcijai vietoje bandymo pritaipyti prie pretenzingo esamo užstatymo principo. Būtų galima teigti, kad šis ir kiti vystomi projektai yra tam tikros gairės šios teritorijos pokyčiams.

Projektiniais pasiūlymais diegiami perimetriniam užstatymui būdingi principai, kai pastatai statomi palei gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, formuojamos viešos erdvės prieigose, nukreipiant pėsčiųjų srautus arčiau pastatų, kur planuojamos prekybos ar paslaugų paskirties patalpos, kiemo erdvės formuojamos fiziniiais arba emociniais barjeriais.

Pristatyti projektuojami tūriai Vilniaus miesto 3D modelyje iš įvairių apžvalgos taškų.

Pėsčiųjų srautai yra nukreipiami arčiau užstatymo, taip užduodamos gairės ir tolimesnei ateities plėtrai. Analizuojant esamą situaciją paaiškėjo, kad dėl tam tikrų aplinkybių kvartalo gilumoje esantys žalieji plotai yra sunkiai pasiekiami. Todėl bandant ištaisyti esamą padėtį rezervuojama vieta žaliajam koridoriui sklypo vakarinėje dalyje. Šis koridorius taip pat būtų jungtis tarp Kareivių gatvės ir kvartalo šiaurinės dalies.

Pastatai, viešos erdvės, susisiekimo infrastruktūra planuojami principu, kai prioritetas yra suteikiamas pėstiesiems, paskui dviratininkams ir galiausiai automobiliams.

Viena iš nagrinėjamos vietos problemų yra automobilių spūstys. Šia tema buvo nemažai pasitarimų su miesto infrastruktūros skyriaus specialistais ir dabar laukiama Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankryžos rekonstrukcijos. Nagrinėjamiems sklypams buvo išduotos prisijungimo sąlygos, pagal kurias jungtis galima planuoti tik nuo privažiavimo kelio iš Žirmūnų gatvės šiaurinėje pusėje. Atlikus Žirmūnų gatvės rekonstrukciją, tikėtina, jog įvažiavimas į privažiavimo kelią vyktų tik dešiniaisiais posūkiais.

Numatoma apie 360 naujų automobilių parkavimo vietų, iš kurių beveik pusė būtų skirta administraciniam pastatui. Todėl piko metu administracinės ir gyvenamosios dalies automobilių srautai pasiskirstytų maždaug po lygiai.

Siekiant suteikti galimybę objekto gyventojams ir lankytojams greičiau pasiekti centrinę miesto dalį, nagrinėjama jungties su Kareivių gatve galimybė. Tikimasi, kad papildoma jungtis sušvelnintų įtaką artimiausių sankryžų apkrovimui. Šiam tikslui numatyti keletas scenarijų:

- Kareivių gatvę dubliuojantis pravažiavimo kelias su esama jungtimi į Kareivių gatvę;
- jungtis per privatų „Impuls“ sklypą, sutarus su šio sklypo savininkais.

Reikia pažymėti, kad nėra juridinio pagrindo pristatomo Projekto apimtyje spręsti jungties į Kareivių gatvę galimybes, todėl numatomos tik prielaidos įvairiems scenarijams.

Teritorijos lauko erdvės formuojamos keliais lygiais, terasomis. Žemesnėje terasoje komplekso prieigose numatomos viešos erdvės, pėsčiųjų jungtys nukreipiamos arčiau užstatymo, sukuriama erdvus ir gausiai apželdintas žalias koridorius, turintis pirmumo teisę prieš automobilius. Viešos erdvės taip pat pratęsimos ir į

šiaurinę kvartalo dalį. Formuojant perimetrinį užstatymą, aukštesnėse terasose formuojamos privačios erdvės, turinčios aiškiai suvokiamas ribas.

Pademonstruoti sklypo plano sprendiniai, pastatų zonavimas, aukštų planai. Gyvenamieji daugiabučiai namai yra koridorinio tipo su viena laiptine ir liftu. Koridorius apšviestas natūralia šviesa, viena laiptinė su liftu skirta ne daugiau kaip 6 butams aukšte. Namų korpusai ir langai orientuojami taip, kad butai „nežiūrėtų“ vieni į kitus. Administraciniame pastate numatytos dvi laiptinės, jame planuojamos įvairaus dydžio biurų patalpos.

Pagrindinė komplekso tūrio idėja yra gatvės ir kiemo tūrių sąveika, numatomas žemesnis jungiamasis tūris, iš kurio išauga bokštai. Tokiu būdu pabrėžiamas gatvių kampas ir tuo pačiu išlaikomas tūrių vientisumas bei išgaunama perimetrinio užstatymo išklotinė. Formuojamos komplekso tūrio kompozicijos idėja paryškina stiprią horizontalią liniją, kuri aiškiai žymi ribą tarp žemesnio parterio ir bokštų. Ryškus šio kontūro motyvas atkartojamas ir kituose tūriuose, o kontūro užpildas yra tam tikra logika, algoritmu išdėstyti horizontalūs elementai.

Pristatytos projektuojamo komplekso ir esamos aplinkos vizualizacijos iš įvairių apžvalgos vietų. Pademonstruotos gatvių išklotinės, principiniai pjūviai, fasadai. Taip pat parengtas pakankamai detalus teritorijos 3D modelis.

Šiai dienai pristatomo Projekto sprendiniai nėra abstraktūs, jie yra pakankamai apgalvoti ir detalūs, iš statybos teisės pusės toks kompleksas galėtų būti realizuojamas.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

Projektas yra nuėjęs ilgą kelią, sprendiniai buvo stipriai keičiami.

Šioje vietoje esminė problema yra sankryžos plėtojimas. Buvo numatyta, kad sankryža turėtų būti 2 lygių ir Valakupių trasa turėtų lįsti po Žirmūnų gatvę. Tos raudonosios gatvių linijos, kurios dabar paliktos, leidžia įrengti tokią 2 lygių sankryžą. Kadangi Valakupių trasa lįstu po žemę, tai priėjimai nuo Žirmūnų gatvės galėtų likti žemės lygyje. Aišku, kad tokio sankryžos sprendimo galimybė yra smarkiai kvestionuotina, kadangi dabartinėje situacijoje stengiamasi tranzitinius srautus nukreipti aplink miestą. O jei jau patenkama į miestą, tuomet reikia judėti miestui būdingais greičiais. Skaidyti gatves į atkarpas ir Ozo gatvę padaryti pagal greitkelių standartus nebeplanuojama. Todėl nors 2 lygių sankryžos galimybė yra palikta, tačiau bent jau artimiausiu metu jos nebus.

Taip pat didelę problemą kėlė Kareivių gatvės parametrai, nes palikta labai plati erdvė tarp raudonųjų linijų ir nelabai aišku, kaip su ja elgtis. Prie gatvės automobiliams sustoti negalima, todėl neverta tikėtis, kad prie gatvės įsikurs prekybos ar paslaugų objektai. Gatvė nebent galėtų būti greitkelio tipo, prie kurios galėtų būti objektai su parkingais, labiau būdingi Vilniaus priemiesčiams. Todėl reikėjo rasti sprendimą, kaip padaryti nagrinėjamą vietą miesto dalimi. Buvo pradėta galvoti apie perimetrą formuojantį užstatymą, apie „gyvą“ pirmą aukštą, o tam palei Kareivių gatvę reikia įrengti besidubliuojančią gatvę, kuri būtų pritaikyta lėtam eismui su automobilių stovėjimu. Su šiuo gatvės „dubliu“ galėtų susijungti ir kiti aplinkiniai rekonstruoti objektai, kurie buvo daryti tarsi priemiestinių prekybcentrių principu. Taip šioje gatvėje galėtų vystytis labiau miestietiškas gyvenimo būdas.

Visumoje tokie buvo didieji erdvės suvaldymo iššūkiai, kuriuos miesto vyriausiais architektas norėjo pakomentuoti. Pati architektūrinė estetika yra gera ir priimtina. Visas nagrinėjamas trikampis kvartalas yra bestruktūris ir be morfotipo, bet šis Projektas ir kiti vystomi aplinkiniai objektai galėtų šią vietą padaryti labiau miestišką, labiau „centrišką“, labiau perimetrišką.

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

Tarybos nariai domėjosi dėl Lietuvos banko naujo pastato koncepcijos kaimyniniame sklype. Miesto vyriausias architektas paaiškino, kad dabar nėra aišku, ar šio pastato projektas bus įgyvendinamas. Pats pastatas stovės sklypo viduryje ir dėl saugumo reikalavimų iš visų pusių bus aptvertas tvora.

Tarybos nariai teiravosi, ar nebuvo atlikta analizė, koks būtų galimas kompleksinis sprendimas ir užstatymas gretimuose sklypuose, pvz., „Impuls“ teritorijoje. Miesto vyriausias architektas atsakė, kad užstatymo parametrai yra nustatyti miesto bendrajame plane (BP). Būtų gerai turėti visų miesto dalių vystymosi koncepcijas, bet šia dienai nagrinėjamoje teritorijoje tokios nėra. Akivaizdu, kad aplinkiniai pastatai negalės būti aukštesni už pristatomus Projekte, čia yra riba. Projekto vadovas papildė, kad siūlomais projekciniais sprendimais yra užduodama užstatymo linija.

Tarybos nariai klausė, kaip bus patenkama į „dubli“ išilgai Kareivių gatvės. Projekto vadovas paaiškino, kad prie DP su miesto infrastruktūros skyriumi buvo patvirtinta tokia schema: pro įvažiavimą į „Impuls“ teritoriją

patenkama į dubliuojančią gatvę palei Kareivių gatvės raudonąsias linijas, kuri galėtų įsijungti į projektuojamame sklype suplanuotą pravažiamą iki požeminio parkingo. Tokiu atveju šiame „dublyje“ galėtų atsirasti automobilių sustojimo vietos, reikalingos komercinėms patalpoms pirmame aukšte. Nei projektuojamuose sklypuose, nei gretimame nebūtų automobilių stovėjimo vietų priešais pastatą, kur yra tik pėstiesiems skirta erdvė. Miesto vyriausiasis architektas papildė, kad šioje vietoje galėtų būti olandiško tipo gatvė, kai yra greitesnė gatvė ir lėtesnis „dublis“, į kurį patekimas būna netoli sankryžos. Deja, miesto infrastruktūros skyrius kol kas tokio sprendimo nepalaikė. Projekto vadovas pastebėjo, kad įvažiavimo vieta yra nurodyta DP ir pagal naują infrastruktūros tvarką projektuotojai negali rodyti susisiekimo sprendinių už sklypo ribų. Dabartinėje situacijoje į „dublį“ būtų patenkama per vidinę kiemo erdvę. Tarybos nariai klausė, jei nepavyktų įrengti automobilių parkavimo, ar pirmame aukšte planuojama komercinė paskirtis aplamai „išgyventų“ šalia Kareivių gatvės, kurios erdvė yra virš 100 m pločio. Miesto vyriausiojo architekto nuomone, dabartinėje situacijoje „išgyventi“ negalėtų, tam ir planuojamas gatvės „dublis“ su automobilių parkavimu. Projekto vadovas paaiškino, kad dabar sklype prie vidinio privažiavimo numatyta 2,5 m pločio ažūrinių trinkelų zona, skirta spec. transporto ar klientų trumpalaikiam sustojimui. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad pirmame aukšte projektuojamos komercinės patalpos, nors automobilių parkavimas kol kas neišspręstas, o galimybė klientams sustoti požeminiame parkinge bus nepatogi.

Tarybos nariai paprašė paaiškinti daugiabučių gyvenamųjų namų koridorinės sistemos išplanavimą. Projekto vadovas paaiškino, kad daugiabučių gyvenamųjų namų planai suprojektuoti pagal užsakovo programą, aukšte yra ne daugiau 6 butų tam, kad gyventojai jaustųsi patogiai ir komfortabiliai. Kita užduotis buvo stengtis, jog kuo mažiau būtų žiūrėjimo vieni į kitus pro langus. Butų dydžiai suprojektuoti 1, 2, 3 kambarių. Kadangi jau prasidėjęs techninio projekto etapas, autorių nuomone butų išplanavimas yra apgalvotas ir pakankamai sėkmingas. Tarybos nariai paprašė paaiškinti pastatų orientacijos pagrįstumą. Projekto vadovas paaiškino, kad pastatų išdėstymą ir orientaciją lėmė ir insoliacijos skaičiavimai.

Tarybos nariai domėjosi, kokia yra administracinio pastato programa. Projekto vadovas atsakė, kad administraciniame pastate numatytos didesnės ir mažesnės studijos, t. y. kažkas panašaus kaip yra autorių projekte Manufaktūrų g. 20, Vilniuje. Yra pakankamai didelė paklausa tokių opcijų nedidelėms įmonėms, nes labai daug administracinių pastatų Vilniuje turi tiesiog didžiulius plotus, o nedidelėms įmonėms tokių pastatų trūksta. Pastato aukštai visi vienodi, išskyrus apatinius, kur yra kavinės patalpos ir pan. Pademonstruoti aukštų planai. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad šiaurinėje pastato dalyje kiekviena biurų patalpa turi atskirus sanitarinius mazgus, tai labiau panašu į viešbučio numerius. Projekto architektūrinės dalies vadovas patikslino, kad kiekviena studija turi sanitarinius mazgus ir virtuvėles. Autorių kolektyvas šiuo metu dirba tokio tipo studijoje. Projekto vadovas papildė, kad tai nėra nei viešbutis, nei butai. Projektavimo užduotyje buvo numatytas administracinės paskirties pastatas, toks buvo ir suprojektuotas. Buvo remtasi principu, kuris labai pasiteisino biurų korpuse „P9“, kur yra atskiri segmentai ir kiekvienas jų turi savo privačią erdvę su galimybe apsijungti, esant poreikiui. Projektuojamas pastatas skirtas nuomai, jis nebus parduodamas. Todėl ir buvo atkirti sklypai, nes gyvenamieji pastatai bus išparduodami, o administracinis liks statytojo nuosavybe.

Tarybos nariai paprašė paaiškinti sukeltą aukštingumą apatinėje reljefo terasoje Žirmūnų gatvės parteryje, nes urbanistinėje analizėje jis neįrodytas. Pagal BP vyraujantis užstatymo aukštis yra 7 aukštai, o didžiausias leistinas nuo žemės paviršiaus – 9. Vadinas, tik tam tikrose svarbiose vietose užstatymas gali pakilti iki didžiausio, o 2021 m. korektūroje šis pasirinkimas sunivelijuotas iki apibendrinto 35 m aukščio. Projektiniuose sprendiniuose žemiausioje reljefo vietoje numatytas 11 aukštų pastatas, todėl kyla klausimas, ar tai nėra gudravimas, siekiant turėti papildomą aukštą. Projekto vadovas paaiškino, kad administracinis pastatas yra 9 aukštų ir išlaiko vienodą viso komplekso aukštingumą. Gyvenamieji pastatai taip pat yra 9 aukštų, bet jei įskaičiuojama ir antresolė, tuomet jie yra 10 aukštų. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, jog pagal Vilniaus BP antresolės yra įskaičiuojamos į aukštų skaičių. Miesto vyriausiasis architektas pastebėjo, kad šiuo atveju reikia žiūrėti, kada buvo patikslintas DP. Projekto vadovas patikslino, kad DP pradėtas rengti 2020 m., kai mieste galiojo senas BP, DP patvirtintas 2021 m.

Tarybos nariai pastebėjo, kad miesto BP numato visiškai kitokią urbanistinę sąrangą. Profesionaliai skaitant yra sudaryta apibendrinta galimybė uždėti 35 m storio „plytą“. Tai nėra privalomas reikalavimas, ką nurodo DP reglamentai, tik sudaryta galimybė kažkuriose dalyse pasiekti maksimalų aukštį. O nustatyti kuriose vietose, tai ir yra profesionalumo ir urbanistinių galimybių studijavimo pasekmė bei argumentuotų išvadų pateikimas, įrodant reikalingą aukštį. Tarybos nariai teiravosi, ar yra parengta argumentuota analizė, kad planuojamuose sklypuose turi būti būtent siūlomas užstatymas. Projekto vadovas atsakė, kad urbanistinė analizė yra pateikta Projekto medžiagoje. Tarybos nariai pastebėjo, kad tokia analizė yra netinkama ir nepakankama.

Tarp posėdžio dalyvių vyko diskusija, kuriais teritorijų planavimo dokumentais nagrinėjamu atveju privaloma vadovautis. Projekto vadovas paaiškino, kad Projektas buvo pradėtas rengti, kai dar nebuvo patvirtintas dabar galiojantis 2021 m. Vilniaus miesto BP. Techninis projektas ir DP parengti pagal anksčiau galiojusį 2015 m. miesto BP. Miesto vyriausiasis architektas papildė, kad teritorijoje yra patvirtintas DP, kuris yra galiojantis. Miesto naujo BP reglamentai netaikomi teritorijoje, kurioje yra galiojantys DP sprendiniai. Tarybos nariai klausė, jei DP užduota 35 m storio „plyta“, ar tokiu atveju nereikia DP tikslinti ir konkretizuoti, kuriose vietose galimas maksimalus aukštingumas. Miesto vyriausiasis architektas išsakė nuomonę, kad tai yra architekto pareiga darant projektą, tuo pačiu laikantis BP sprendinių. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad ir BP, ir DP yra patvirtinti 2021 m., tačiau jie kardinaliai skiriasi. Miesto vyriausiasis architektas paaiškino, kad visuomet reikia vadovautis žemiausio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, šiuo atveju DP. Mieste yra šimtai atvejų, kuomet galioja seni DP. Jei DP būtų keičiamas, tuomet jis turėtų atitikti jau naująjį miesto BP. Tarybos nariai pastebėjo, kad pagal galiojantį DP maksimalus aukštingumas yra 9 aukštai, o projekte pastatai yra 10 aukštų ir yra galimai viršytas intensyvumas. Projekto vadovas patikslino, kad pagal DP yra nustatyti skirtingi reglamentiniai aukštų skaičiai – 9 ir 10 aukštų. Dėl užstatymo intensyvumo paaiškinimo nepateikė.

Tarybos nariai domėjosi, kodėl viršutinis aukštas yra 1,5 karto aukštesnis už tipinius. Projekto vadovas paaiškino, kad viršutiniuose aukštuose numatyti aukštesni butai (mansardiniai). Tipinio aukšto aukštis yra 3,15 m, o viršutinio 3,90 m. Projekto architektūrinės dalies vadovas papildė, kad administraciniame pastate yra aukštesnės patalpos nei gyvenamuosiuose namuose, tačiau vietomis šie tūriai yra sujungti ir siekiant suvienodinti aukščius, viršutiniai aukštai numatyti aukštesni.

Tarybos nariai paprašė paaiškinti siūlomos kompozicijos bendrą erdvinę sąrangą, architektūrinės raiškos santykį su Žirmūnų stilistika. Projekto vadovas atsakė, kad visi tūriai yra ganėtinai monotoniški, vienodi, aiškiai išreikštas stilobato pabrėžimas, apėjimas raiškiu kontūru, o stikliniai balkonai padailinti molio lamelėmis. Pastatų kampai yra daugiau orientuoti į kiemo vidų, o iš gatvių žiūrint kompleksas yra monotoniškas. Buvo stengtasi, kad pastatai gražiai atrodytų savo tūriu, o ne papildomais elementais.

Tarybos nariai klausė, kodėl šiaurinėje pusėje gyvenamasis namas yra patrauktas labiau į kiemą ir taip suformuojama abejotina erdvė šiaurinėje pusėje vietoje to, kad būtų padidintas vidinis kiemas. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad tokį sprendimą lėmė keli aspektai. Vienas iš jų yra insoliacijos skaičiavimų rezultatai. Sklypo dalyje šiaurinėje pusėje numatyta ramaus poilsio zona, kurios apželdinimas formuos gatvės perimetrą.

Tarybos nariai teiravosi, koks yra projektuojamo komplekso santykis su vystomu projektu kitoje Žirmūnų gatvės pusėje. Žiūrint nuo Valakupių pusės, ši kryptis yra labai svarbi, ja atvažiuojama į Vilniaus miestą. Todėl tiek pristatomą Projektą, tiek ir būsimą užstatymą kitoje sankryžos pusėje reikėtų žiūrėti kompleksiskai. Dabar rodoma, kad užstatymas gretimame sklype yra atitrauktas nuo Kareivių gatvės ir pasuktas, tokiu būdu atveriant platesnį vaizdą į projektuojamą kompleksą. Projekto vadovas atsakė, kad tūriai gretimame sklype yra įkelti iš „Artex studijos“ projekto, kuris bus pakartotinai viešinamas š. m. birželio 6 d. Miesto vyriausiasis architektas patikslino, kad aptariami projektiniai pasiūlymai vieną kartą jau buvo pateikti savivaldybei, buvo išsakytos pastabos ir dabar, nepataisius projekto, teikiami dar kartą. Miesto vyriausiojo architekto nuomone siūlomas sprendimas yra keistas. Be to, toks sprendimas prieš keletą metų buvo pateiktas LAS Vilniaus architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybai, kuri taip pat turėjo pastabų tokiame pasiūlymame. Tarybos nariai pažymėjo, kad užstatymo sprendimas gretimame sklype turės esminės įtakos pristatomo Projekto apžvelgiamumui – arba planuojamas kompleksas bus atvertas žiūrint nuo Valakupių pusės, arba ne.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė pateikti bendrą vertinimą dėl Projekto atitikimo Architektūros įstatyme įtvirtintiems architektūros kokybės kriterijams.

Tarybos nariai diskutavo dėl siūlomo pravažiavimo, dubliuojančio Kareivių gatvę. Pristatytuose sprendiniuose neišspręstas pravažiavimo tęsinys „Impuls“ teritorijoje, o pateikimas į šį „dubljį“ yra komplikotas, kertantis planuojamo kvartalo vidinę erdvę. Be to, atvykstant daugumoje atvejų net nebūtų aišku, kaip į šį „dubljį“ patenkama. Jeigu planuojamas „dublis“ nefunkcionuos, tuomet nefunkcionuos ir numatytos komercinės patalpos pirmame aukšte, nes jos neturės nei pravažiavimo, nei aptarnavimo. Pagal pristatytus sprendinius komercinio ploto ir pravažiavimo bei parkavimo galimybių santykis yra akivaizdžiai neproporcingas.

Tarybos nariai sutarė, kad esama urbanistinė situacija yra chaotiška, padrika, kurioje yra pavieniai objektai ir nėra už ko „užsikabinti“, todėl bandymas šioje vietoje formuoti naują kvartalinę urbanistinę struktūrą yra teigiamas pokytis. Tačiau norint įvertinti siūlomos urbanistinės struktūros tinkamumą, reikia nagrinėti platesnį kontekstą. Daugiausia klausimų kelia planuojamo kvartalo santykis su kitoje Žirmūnų gatvės pusėje formuojamu užstatymu. Jei užstatymas gretimame sklype bus toks, koks dabar rodomas, tuomet nuo Valakupių pusės, iš kurios atvykstama į miestą, atsivers platesnis sankryžos vaizdas. Tokiu atveju siūlomas tūrinis sprendimas bei architektūrinė išraiška yra per daug foniniai ir netinkami tokiai svarbiai miesto sankryžai. Jei gretimame sklype užstatymas vis dėl to nebūtų pasuktas ir atitrauktas nuo gatvės, tuomet ir pati sankryžos urbanistinė situacija, ir siūlomų sprendinių vertinimas būtų atitinkamas. Kadangi yra pagrindo manyti, jos dabar rodomam aplinkiniam gatvės užstatymui nebus prirta, nagrinėjamu atveju arba reiktų pasiūlyti platesnio konteksto viziją, arba nagrinėti šioje teritorijoje vystomus projektus kompleksškai. Tas pats pasakytina ir apie kitas teritorijas šalia nagrinėjamos gatvių sankryžos, taip pat kaimynystėje esantį „Impuls“ sporto klubą.

Tarybos nariai pažymėjo, kad projektuojamo komplekso pagrindinė architektūrinė idėja nėra aiški, t. y. neaišku, kodėl pastatų tūrinis sprendimas nereaguoja ir suniveliuoja esamą reljefą, neaišku, kodėl pasirinktas vienodas tūrių aukštis nuo gatvių sankryžos pusės, neaišku, kodėl vidiniame kieme žemesnis tūris atitrauktas, taip sumažinant vidinio kiemo erdvę. Jeigu siūlomas sprendimas ir yra galimas, tai jo pagrindimui autoriai nepateikė įtikinamų argumentų.

Tarybai kilo abejonės ar komplekso užstatymo intensyvumas atitinka teritorijų planavimo dokumentus .I SKLYPAS. Žirmūnų g. 70D, Vilnius (Gyvenamosios paskirties objektų teritorijos). Sklypo plotas – 9090; Pastato bendras plotas - 18323,95m². Projektuojamas intensyvumas gaunasi sekantis (18323,95 : 9090) – 2,06. Leistinas – 1,6.

UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su jėjimais iš gatvės. T. y., galimas padidintas intensyvumas galėtų būti sekantis (9090 x 1,6 x 1,1) – 15998,4, o ne 18323,95.

II SKLYPAS. Žirmūnų g. 70E, Vilnius (Komercinės paskirties objektų teritorijos). Sklypo plotas – 2731; Pastato bendras plotas - 9879,76m². Projektuojamas intensyvumas gaunasi (9879,76 : 2731) – 3,62. Leistinas – 3,0.

Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad projektuojamo administracinio pastato paskirtis kelia abejonių – išplanavimas su atskirais sanitariniais mazgais ir virtuvėlėmis nėra būdingas tokios tipologijos pastatams, jis artimesnis viešbučių ar gyvenamajai paskirčiai. Taip pat ir pastato architektūrinė išraiška nedaug skiriasi nuo šalia projektuojamų gyvenamųjų namų.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Daugiabučio gyvenamojo namo Žirmūnų g. 70D, Vilniuje, ir administracinės paskirties pastato Žirmūnų g. 70E, Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

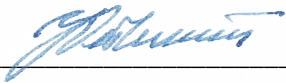
1. Projekto įvertinimui dėl atitikimo architektūros kokybės kriterijams trūksta medžiagos – platesnio konteksto analizės ir teritorijos galimo perspektyvinio vystymo vizijos ar koncepcijos.
2. Projekto sprendinių urbanistiniam integralumui trūksta pagrįstų argumentų, nėra aiški komplekso urbanistinė-architektūrinė idėja.
3. Nepagrįstas reglamentuoto užstatymo intensyvumas.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

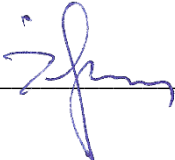
1. Projekto sprendinius kompleksškai derinti su aplink vystomais projektais, išanalizuoti ir įvertinti nagrinėjamos teritorijos perspektyvinio užstatymo galimybes.
2. Išryškinti bei sustiprinti bendrą projektuojamo komplekso kompozicinę idėją, tūrinį-erdvinį sprendimą.
3. Pagrįsti planuojamo užstatymo intensyvumą ir jų atitikimą galiojantiems teisės aktams.
4. Įvertinti komercinių patalpų pirmame aukšte funkcionavimą, atsižvelgiant į gatvės „dublio“ įrengimo problematiką bei automobilių stovėjimo vietų poreikį. Įvertinti galimybę numatyti ir kitos paskirties, pvz., socialinės infrastruktūros, patalpas.
5. Planuojant gatvės „dublį“, išspręsti patogesnę ir aiškesnę patekimą į jį.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sparauskas