

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

2021 m. gruodžio 15 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, Tauras Paulauskas, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Gintaras Klimavičius, Marija Nemunienė, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, 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 „Ambraso architektų biuras“ projekto architektūrinės dalies vadovas Audrius Ambrasas.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „Ambraso architektų biuras“, direktorius Audrius Ambrasas.

Posėdis vyko 2021 m. gruodžio 15 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 990 2545 8141).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-11-10 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 01:42:46).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. gruodžio 15 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Ambraso architektų biuras“ prašymą dėl **Administracinės paskirties pastato Sėlių g. 2, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. *„Prašytume apsvarstyti mūsų parengtus Administracinio pastato Sėlių g. 2, Vilniuje, projektinius pasiūlymus urbanistinio integralumo, nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimo ir estetiniu aspektais.“*

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Administracinės paskirties pastato Sėlių g. 2, Vilniuje, statybos projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektūrinės dalies vadovas Audrius Ambrasas. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Projekto architektūrinės dalies vadovui Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklaušė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai išdėstė savo argumentus ir priėmė sprendimą.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinės paskirties pastato Sėlių g. 2, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO NR.: 21.04.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

PROJEKTO DALIS: Statinio architektūra.

STATINIO ADRESAS: Sėlių g. 2, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Reineda“, Žvejų g. 14A, Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Ambraso architektų biuras“, Teatro g. 12, Vilnius.
 PROJEKTO VADOVAS (PV): Marius Matuliukštis, atestato Nr. 33679.
 PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Audrius Ambrasas, atestato Nr. A 123.
 PROJEKTO AUTORIAI: Audrius Ambrasas, Olga Savickienė.
 STATINIO PASKIRTIS: 7.2. administracinės paskirties pastatai.
 STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.
 STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.
 PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Administracinės paskirties pastatas.

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Teritorijos naudojimo tipas: Paslaugų teritorija (PA);
- Žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė;
- Žemės naudojimo būdai: K – Komerčinės paskirties objektų teritorijos.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086338);
- Žvėryno rajono plano ir sklypo Sėlių g. 2/Saltoniškių g. 31 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Sėlių g. 2 teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu (TPDR reg. Nr. T00085760).

NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGA:

- Bendrojo plano „Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemoje“ sklypo teritorija patenka į „viz-zver-1“ Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribas.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

		DP reglamentai:
SKLYPAS		
Sklypo plotas	1 444 m ²	reglamentinė zona 1A
Sklypo užstatymo intensyvumas	0,95	≤ 1,0
Sklypo užstatymo tankumas	46 %	≤ 46 %
Priklausomųjų želdynų dalis		10 %
ADMINISTRACINIS PASTATAS		
Bendrasis plotas:	3 440 m ²	
pagrindinis plotas	1 329 m ²	
pagalbinis plotas	2 111 m ²	
Naudingasis plotas	1 691 m ²	
Pastato tūris	6 866 m ³	
Aukštų skaičius	3 a.	≤ 3 a.
Pastato aukštis	12 m	≤ 12 m / alt. ≤ 113,0 m
Energinio naudingumo klasė	A++	
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C	
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I (pirmas)	

Projekto architektūrinės dalies vadovo Audriaus Ambraso pristatymas:

- o Nagrinėjamas sklypas yra prie Sėlių ir Saltoniškių gatvių, šalia yra upės, Latvių gatvės. Šioje vietoje susijungia įvairūs Žvėryno užstatymo būdai: buvusi „Puntuko“ gamykla, buvęs kultūros institutas, nauji objektai, Sėlių gatvės įvairūs užstatymas nuo stambesnių iki smulkesnių sodybinių namų.
- o Sklype dar likęs apgriuęs esamas pastatas, kuris yra nekilnojamo kultūros paveldo registre. Šio saugomo pastato tvarkybos darbams bus rengiamas atskiras projektas, jis nėra pristatomo Projekto apimtyje.
- o Projektuojamas tūris yra įkeltas į Vilniaus miesto 3D modelį, taip pat padarytas maketas.
- o Pastato projektavimo istorija gana sena, projektavimas vyko su pertraukomis. Šiuo metu sklypo detalusis planas yra patvirtintas, išduota projektinių pasiūlymų rengimo užduotis.
- o Pagrindinė architektūrinė mintis buvo maksimaliai įkomponuoti administracinį pastatą į sklypą ir tuo pačiu išsaugoti nekilnojamo kultūros paveldo vertybę, kuri bus restauruota. Projektuojamas pastatas yra tarsi hibridinis ir susideda iš kelių dalių: Saltoniškių gatvės fasadas tarsi „kalbasi“ su kitais pastatais šios gatvės išsklotinėje, o tolimesnė pastato dalis yra kaip fonas nekilnojamojo kultūros paveldo vertybei. Pastato tūrio

elementai – žiemos sodas, terasa nužemėja link esamo medinio pastato. Sklype yra reljefas, o ant cokolio „pakabintas“ projektuojamas pastatas tą reljefą išryškina.

- Pademonstruotos esamos situacijos nuotraukos ir projektinių sprendinių vizualizacijos. Saltoniškių gatvės pusėje pastatas nužemėja link esamo pastato, o Sėlių gatvės pusėje pastatas primena Žvėryniui būdingų sandėliukų kontūrą.

- Pagrindiniai architektūriniai elementai yra fasado skaidymas baltais aliuminio profiliais, tarpai užpildyti stiklu ir aklomis dalimis su natūralaus lukšto faneruote, skaidymas projektuojamo pastato mastelį priartina prie esamo medinio namo. Buvo minčių projektuoti medinį namą, bet šios idėjos atsisakyta dėl gaisrinės saugos reikalavimų bei dar neįsibėgėjusios medinės architektūros Lietuvoje. Kol kas pasirinkti tradiciniai sprendimai – monolitinis gelžbetonis ir fasadų apdaila.

- Projektuojamo pastato aukštis, kaip ir numatyta detalajame plane, nėra aukštesnis už esamo medinio namo kraigą. Pademonstruoti pastato fasadai, pjūviai, planai. Pastate bus du požeminiai aukštai automobilių parkingui ir trys antžeminiai aukštai administracinėms patalpoms. Požeminis parkingas aptarnaujamas automobilių keltuvais. Pagrindinis pastato jėgimas numatytas nuo Saltoniškių gatvės pusės. Pastato planinę struktūrą sudaro vertikalus ryšys – holas su laiptais, ir administracinės patalpos. Viršutiniame aukšte holas užbaigiamas žiemos sodu ir patekimu iš jo į terasą.

- Sklypo plane projektuojamas pastatas nuo sklypo ribos vakarinėje pusėje atitraukiamas pagal statybos techninių reglamentų (STR) reikalavimus. Kadangi gretimame sklype ant sklypo ribos stovi ūkinis pastatas, buvo bandyta kalbėtis su sklypo savininkais dėl galimybės blokuoti pastatus, bet susitarti nepavyko. Pietinėje pusėje projektuojamas pastatas atitrauktas šiek tiek daugiau nei numatyta detalajame plane tam, kad išlaikyti priešgaisrinius reikalavimus iki kaimynystėje esamo pastato. Įvažiavimas į požeminio parkingo keltuvus numatytas iš Sėlių gatvės.

- Trumpai pristatyta esamo saugomo pastato istorinės medžiagos dalis. Sklypas ir anksčiau buvo padalintas į panašios konfigūracijos dalis.

- Sklypo detalusis planas yra patvirtintas, šiuo metu koreguojama požeminės dalies užstatymo riba. Praplėtus požeminį parkingą, jo išplanavimas būtų racialesnis.

- Pademonstruota Saltoniškių gatvės išklotinė.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis patvirtinta 2019 m., pristatomų sprendinių miesto vyriausiasis architektas nėra matęs. Kiek pamena, buvo didelė diskusija rengiant projektinių pasiūlymų rengimo užduotį, bet tuo metu buvo kitas projektuotojas. Projekto architektūrinės dalies vadovas patikslino, kad prie detaliojo plano korektūros dirbo architektai A. Bakanovas ir A. Blotnys, vėliau užsakovai pasiūlė projektavimą tęsti dabartiniams autoriams, kurie dar gerokai anksčiau buvo rengę priešprojektinius pasiūlymus. Projektiniai pasiūlymai pristatomi Tarybos svarstymui, nes taip yra nurodyta projektinių pasiūlymų rengimo užduotyje.

- Patinka „mandagus“ tūrio sprendimas, formuojant foną paveldiniam pastatui.

- Detaliojo plano rengimo metu buvo daug diskutuojama dėl patekimo į pastatą, nes anksčiau buvo norima patekti per Dž. Dudajevio skverą, taip sumenkinant patį skverą. Dabar pasiūlytas įvažiavimas iš Sėlių gatvės šią problemą išsprendė.

- Miesto vyriausiasis architektas laikosi pozicijos per daug nesikišti į autorių sprendimus dėl fasadų išraiškos. Pristatyto Projekto atveju kyla klausimas, ar nereiktų bandyti sumažinti fasadų margumą, nes tai gali kontrastuoti su noru padaryti foną paveldiniam pastatui. Architektūrinės dalies vadovas sutiko, kad pastebėjimas dėl fasadų išraiškos yra labai geras. Ieškant fasadų bei jų skaidymo sprendimų nesinorėjo, kad sudėjus langus objektas taptų įprastu biurų pastatų. Autoriai sutinka dėl pastabos ir turi minčių, kaip tobulinti aklinių ir neaklinų dalių išdėstymą.

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

- Tarybos nariai teiravosi ar pagal galiojančius Žvėryno teritorijų planavimo dokumentus šiam objektui be įprastų reikalavimų yra keliami kažkokie specifiniai papildomi, pvz. medžiagiškumo. Miesto vyriausiasis architektas patikslino, kad sklypui yra parengtas naujas detalusis planas, taip galioja senesnis Žvėryno rajono detalusis planas. Tarybos nariai klausė, ar šie teritorijų planavimo dokumentai tarpusavyje yra integralūs. Projekto architektūrinės dalies vadovas atsakė, kad minėti dokumentai yra integralūs.

○ Tarybos nariai prašė patikslinti, kokiam užstatymo tipui priskiriamas projektuojamas pastatas. Projekto architektūrinės dalies vadovas atsakė, kad užstatymą sunku priskirti vienam tipui: nuo Saltoniškių gatvės pusės tai yra labiau miesto vilos, palei Saltoniškių ir Sėlių gatves yra ir perimetrinio užstatymo bruožų.

○ Tarybos nariai domėjosi, ar esamas medinis pastatas bus restauruojamas. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad esamai nekilnojamojo kultūros paveldo vertybei parengtas tvarkybos projektas, pastatas pritaikytas administracinei paskirčiai. Tarybos nariai tikslinosi, ar esamo ir projektuojamo pastatų savininkai yra tie patys. Projekto architektūrinės dalies vadovas atsakė, kad abu pastatai yra viename sklype, sklypo savininkai tie patys.

○ Tarybos nariai teiravosi, ar esamas medinis pastatas bus atitvertas tvoromis ar kitais aplinkos sutvarkymo elementais, ar liks bendrame sklype su projektuojamu pastatu. Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad kol kas daugiau buvo dirbta su pastato tūrio, jo konfiguracijos paieškomis, o prie sklypo sutvarkymo bus dirbama vėliau. Medinis pastatas turbūt nebus vien tik aptveriamas tvora, nes taip ir anksčiau nebuvo. Sklypo ribą žymi esamas nedidelis šlaitas, apaugęs alyvomis.

○ Tarybos nariai klausė, kaip bus išpildytas reikalavimas dėl 10% priklausomųjų želdynų ploto sklype. Be to, projektinių pasiūlymų rengimo užduotyje yra nurodyta atlikti medžių inventorizaciją su arboristiniu vertinimu, o rekomenduojamas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Projekto architektūrinės dalies vadovas atsakė, kad esamų medžių įvertinimas, taksacija bus atliekami pagal savivaldybės reikalavimus, reikalavimas dėl 10% priklausomųjų želdynų ploto bus išpildytas. Pastato perimetru pagal ilgąsias kraštines bus numatytos vandeniui laidžios dangos.

○ Tarybos nariai teiravosi, ar įvažiavimo į sklypą vieta iš Sėlių gatvės buvo derinta su miesto savivaldybe, nes pagal detalų planą įvažiavimas yra labiau paslinktas. Sėlių gatvė yra „D“ kategorijos gatvė, atstumai tarp įvažiavimų-išvažiavimų nėra normuojami, bet prie įvažiavimo į sklypą gali susidaryti automobilių spūstys, nes požeminiame parkinge numatytos 46 automobilių stovėjimo vietos. Ar buvo atlikti transporto judėjimo ir srautų modeliavimai Sėlių gatvėje? Projekto architektūrinės dalies vadovas paaiškino, kad pagal detaliojo plano korektūrą įvažiavimas į sklypą numatytas iš Sėlių gatvės arčiau sklypo vakarinės ribos, buvo galvojama šioje vietoje įrengti pandusą ir juo nusileisti į du požeminius aukštus. Tačiau nepavyko susiderinti su kaimyninio sklypo savininkais, tokiu atveju reikalingas jų sutikimas. Kadangi nepavyko įrengti panduso, buvo pasirinktas kitas sprendimas - numatyti 2 automobilių keltuvus. Dėl transporto spūščių skaičiavimai kol kas nebuvo atlikti. Tarybos nariai pastebėjo, kad dėl vairuotojų patogumo ir mažesnio automobilių spūščių susidarymo numatyti automobilių keltuvai galėtų būti labiau atitraukti nuo gatvės į pastato gilumą.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė prioritetą teikti urbanistinio integralumo, nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimo ir estetikos kriterijams.

Tarybos nariai bendrai sutarė, kas Projekto urbanistinis, tūrinis-erdvinis sprendimas nagrinėjamoje situacijoje abejonių nekelia.

Tarybos nariai diskutavo dėl įvažiavimo iš Sėlių gatvės į požeminį parkingą sprendimo. Pripažįstama, jog pačiam sprendimui alternatyvių variantų nebuvo, atsižvelgiant, kad nepavyko susitarti su kaimyninio sklypo savininkais dėl panduso įrengimo. Iškilo klausimas, ar nesusidarys automobilių spūstys Sėlių gatvėje, nes nuo gatvės iki keltuvų yra vietos vienam ar dviem laukiantiems automobiliams. Įvertinus, kad požeminiame parkinge numatyta parkuoti 46 automobilius, yra tikimybė, jog piko valandomis automobiliai patekimui į parkingo keltuvus lauks Sėlių gatvėje ir taip gatvėje sudarys spūstis. Šioje situacijoje turėtų būti atlikta išsamesnė transporto judėjimo ir srautų analizė ir patikrintas tokio sprendimo tinkamumas.

Tarybos nariai pritarė siūlomam sprendimui sukurti foninį pastatą nekilnojamo kultūros paveldo vertybei, tačiau klausimas ar siūloma fasadų architektūrinė išraiška yra „foninė“, fasadai yra pakankamai „aktyvūs“, margi, o jų skaidymas, langų angos leidžia klaidingai suvokti pastato aukštų skaičių. Kol kas „foniškumas“ labiau jaučiamas Projekto makete. Tarybos nariai pastebėjo, kad ir patys Projekto autoriai dar yra ieškojimų kelyje bei nėra apsisprendę, ar toks fasadų sprendimas yra galutinis.

Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad nėra aiškūs sutapdintų stogų („penktojo“ fasado) sprendimai, ar jie bus apželdinti, ar ant jų numatomi saulės jėgainės elementai. Taip pat neaišku ir dėl sklypo ar jo dalių atitvėrimo, tvoros yra gana būdingas Žvėryno elementas.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Administracinės paskirties pastato Sėlių g. 2, Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Siūloma urbanistinis, tūrinis-erdvinis sprendimas, kai projektuojamas pastatas formuoja foną esamam nekilnojamojo kultūros paveldo objektui, yra tinkami nagrinėjamoje situacijoje, išsaugo nekilnojamojo kultūros paveldo vertybę.
2. Siūloma pastato fasadų architektūrinė išraiška, estetika yra per daug „aktyvi“, jeigu siekiama suteikti foną esamam nekilnojamojo kultūros paveldo objektui.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

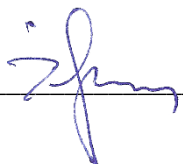
1. Paieškoti ir kitų projektuojamo pastato fasadų architektūrinės išraiškos variantų. Jeigu siekiama suteikti foną esamam nekilnojamo kultūros paveldo objektui, fasadai galėtų būti „ramesni“.
2. Detaliai išanalizuoti įvažiavimo iš Sėlių gatvės į požeminį parkingą sprendinius, transporto judėjimą bei srautus, išvengti automobilių spūsties susidarymo tikimybes.
3. Apsvarstyti sklypo ar jo dalių atskyrimo galimybes, panaudojant įvairius mažosios architektūros, gamtinius elementus.
4. Detalizuoti sutapdintų stogų („penktojo“ fasado) sprendinius.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sperauskas