

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

2021 m. lapkričio 10 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

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

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Algimantas Pliučas.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

Projektuotojų - UAB „Forma“ architektas Saulius Mikštas, UAB „Vilniaus architektūros studija“ architektas Artūras Asauskas.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „Forma“, vadovas Saulius Mikštas.

Posėdis vyko 2021 m. lapkričio 10 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 921 6488 2618).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-11-10 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 02:27:09).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. lapkričio 10 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Forma“ prašymą dėl **Administracinio pastato rekonstravimo ir paskirties keitimo į viešbutį, viešbučio rekonstravimo Vytenio g. 9 Vilniuje, viešbučio rekonstravimo Muitinės g. 39A Vilniuje, projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. *„Prioritetinis svarstymo aspektas – rekonstruojamo pastato aukščio ir aukštų skaičiaus atitikimas Bendrajam planui.“*

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Administracinio pastato rekonstravimo ir paskirties keitimo į viešbutį, viešbučio rekonstravimo Vytenio g. 9 Vilniuje, viešbučio rekonstravimo Muitinės g. 39A Vilniuje, projektiniai pasiūlymai (2 bylos: 2016 m. ir 2021 m.);
- Projektinių pasiūlymų papildoma vaizdinė medžiaga (situacijos nuotraukos, vizualizacijos, maketo nuotraukos);
- Projektuotojų raštiškas išsamus situacijos paaiškinimas, 2021-11-09;
- Projektinių pasiūlymų viešinimo ataskaita, 2021-09-15;
- Atsakymai į „Infostatyba“ pastabas (Prašymas pritarti projektiniams pasiūlymams, registracijos Nr. PSP-100-211007-03764);
- „Infostatyba“ prašymo / pranešimo būseną, 2021-10-22, reg. Nr. PSP-100-211022-04075.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė bendraautoriai architektai Saulius Mikštas ir Artūras Asauskas. Projektuotojų atstovams Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklausė 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: Administracinio pastato rekonstravimo ir paskirties keitimo į viešbutį, viešbučio rekonstravimo Vytenio g. 9 Vilniuje, viešbučio rekonstravimo Muitinės g. 39A Vilniuje, projektas.

PROJEKTO NR.: 2021.04.22-PP.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

PROJEKTO DALIS: Architektūrinė.

STATINIO ADRESAS: Vytenio g.9, Muitinės g. 39A, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Centrum“, Totorių g. 23, 01121 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Forma“, Vytauto g. 22-8, Vilnius; UAB „Vilniaus architektūros studija“, P. Lukšio g. 32, 08222 Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Rapolas Bėčius, atestato Nr. A 1487 / 3912.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Artūras Asauskas, atestato Nr. A 593.

PROJEKTO AUTORIAI: Rapolas Bėčius, Artūras Asauskas, Saulius Mikštas, Ignas Lukauskas, Dominykas Špogis.

STATINIO PASKIRTIS: 7.1. viešbučių paskirties pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Rekonstravimas.

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Viešbučių paskirties pastatą sudaro 3 korpusai („A“, „B“, „C“).

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086338).

NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGA:

- Vilniaus m. istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (kodas 33653).

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS	prieš rekonstravimą	po rekonstravimo	BP reglamentai:
Sklypo plotas (2 sklypai)		4 414 m ²	
Užstatymo plotas	3 100 m ² / 70%	3 164 m ² / 72%	80%
Sklypo užstatymo intensyvumas	1,96	2,37	2,5
Sklypo apželdintas plotas	447 m ² / 10 %	447 m ² / 10 %	
VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAS			
Bendrasis plotas:		12 275,78 m ²	
antžeminis plotas		9 868,03 m ²	
požeminis plotas		2 407,75 m ²	
Pastato tūris		50 320 m ³	
Aukštų skaičius	5 a.	vyraujantis – 6 a.; „C“ korpusas - 7 a.	vyraujantis – 6 a.; max. leistinas - nenurodoma
Pastato aukštis	alt. 160,2	alt. 159,71 / 21,5 m	25 m
Viešbučio numerių sk.		217 vnt.	

Projekto bendraautorių Sauliaus Mikšto ir Artūro Asausko pristatymas:

○ Projektą rengia jungtinė projektuotojų komanda: UAB „Forma“ ir UAB „Vilniaus architektūros studija“. Projektiniai pasiūlymai pradėti rengti 2015 m., 2016 m. jie buvo užbaigti ir suderinti su nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos institucijomis, vėliau statytojas sustabdė projektavimą ir atnaujino tik 2021 m. pradžioje. Pasikeitus aplinkybėms, patvirtinus naująjį Vilniaus miesto bendrąjį planą, Projekto sprendiniai buvo neįdomiai pakeisti, nekeičiant pagrindinių sumanymų ir parametų. Projektiniai pasiūlymai parengti pagal vieno populiaraus ir žinomo pasaulinio viešbučių tinklo reikalavimus, glaudžiai bendradarbiaujant su jų atstovais dėl sprendinių.

○ Rekonstruojamas pastatas yra prie Vytenio ir A. Vivulskio gatvių sankryžos, jis buvo statomas keliais etapais. Pirmu etapu 1995 m. buvo pastatyti 2 viešbučio korpusai („A“ ir „B“), po poros metų pastatytas trečias

korpusas („C“). Pirmame etape buvo numatytas viešbutis ir komercinis centras, tuo metu pagal užsakovo poreikius buvo daugiau galvota apie komercinį centrą.

- o Esamoje situacijoje priešais nagrinėjamą objektą kitoje A. Vivalskio g. pusėje yra daugiabučiai gyvenamieji namai, o kitoje Vytenio g. pusėje buvo pradėta statyti bažnyčia, bet ji nebaigta, vėliau čia buvo statybininkų kultūros rūmai, šiuo metu pastatas pritaikytas komercinėms patalpoms, šalia pastatytas daugiaaukštis gyvenamasis namas. Greta nagrinėjamo objekto yra muitinės pastatas, Baltarusijos konsulas, 2 daugiabučiai gyvenamieji namai, viename iš jų pirmame aukšte yra administracinės patalpos.

- o Pademonstruotos esamo objekto ir jo aplinkos nuotraukos. Tuo metu projektuojant pastatą buvo pasirinktas postmodernizmo stilius, didelio apdailos medžiagų pasirinkimo nebuvo, fasadai buvo dažomi. Paliktas vienas esamo pastato tūris, nuo Vytenio g. pusės pastatas buvo suskaidytas į 3 mažesnius tūrius, visi tūriai apjungti vidiniu atriumu, pagrindinio įėjimo tūris pasirinktas kubo formos. Taip pat buvo numatytas apželdintas vidinis kiemelis, kuriame išsaugoti esami medžiai.

- o Pagal dabartinius užsakovo norus rekonstravimo metu visas pastatas pritaikomas viešbučiui, pertvarkant ir administracines patalpas. Esamo pastato „A“ korpusas yra komercinis centras, „B“ ir „C“ korpusai yra viešbutis, po rekonstravimo visi trys korpusai bus viešbučių paskirties. Tai bus klasikinės paskirties viešbutis be jokių ilgalaikės nuomos, bendro gyvenimo („co-living“) ar kitų paskirčių.

- o Rūsyje yra pagalbinės patalpos ir automobilių saugykla. Iš esmės perplanuojama pagrindinio įėjimo vieta, viešbučio infrastruktūra (registratūra, administracija, baras). Pirmame aukšte taip pat yra kitam savininkui priklausančios komercinės patalpos, su juo sprendiniai suderinti, komercinės patalpos kompleksiskai integruojamos į viešbučio struktūrą. Antrame aukšte projektuojamas konferencijų salių blokas, maitinimas, virtuvė, administracinės patalpos pertvarkomos į viešbučio numerius. Trečiame aukšte numatyta didesnė salė, kuri galėtų būti naudojama ir kaip kamerinė koncertų salė, taip sukuriant pridėtinę vertę viešbučio aplinkai. Reikia paminėti, kad viešbučių tinklas yra progresyvus, viešbutis bus atvertas visuomenei, koncertų salė galėtų būti traukos objektas aplinkiniuose naujai statomuose namuose besikuriančiai bendruomenei. Trumpai pristatyti kitų aukštų planai.

- o Pastato pjūviuose parodytas esamas pastato siluetas ir naujai projektuojami tūriai. Pagrindinė problema yra „C“ korpusė, kuris ir dabar yra 7 aukštų. Be to, „B“ ir „C“ korpusų aukštis yra vienodas, skiriasi tik aukštų skaičius, nes „C“ korpusė yra papildomas cokolinis aukštas.

- o Pademonstruotos atnaujintų projektinių pasiūlymų vizualizacijos, galimi medžiagiškumo analogai. Rekonstruojant pagrindinė mintis yra ta, kad visa esamo pastato dalis iki karnizo paliekama, o pertvarkoma tik viršutinė, vietoje šlaitinių stogų statomas antstatas plokščiais stogais. Siūloma atskirti esamo pastato postmodernistinę dalį iki karnizo nuo naujai statomos viršutinės dalies, panaudojant skirtingas medžiagas (antstatui naudojamos betono plokštės, aukso spalvos akcentai).

- o Pademonstruota esamos situacijos ir siūlomų projektinių sprendinių palyginimas. Projektuojamų plokščių stogų bei parapetų aukštis yra žemesnis už esamų šlaitinių stogų kraigo aukštį.

- o Pademonstruotos maketo, kuriame medžiagiškai išskiriami naujai projektuojami tūriai, nuotraukos.

- o Pristatytas situacijos paaiškinimas, kuris buvo pateiktas kartu su prašymu.

- o Savivaldybės vyriausiojo miesto architekto skyrius nepitaria naujiems projektiniams pasiūlymams motyvuodamas tuo, kad pagal miesto bendrąjį planą nagrinėjamoje vietoje foninis pastatų aukštų skaičius yra 6, o rekonstruojamo „C“ korpuso – 7. Projekto bendraautorių nuomone, projektiniai pasiūlymai nepažeidžia bendrojo plano reglamentų, nes vyraujantis („foninis“) aukštų skaičius nėra maksimalus leistinas. Bendrajame plane nagrinėjamoje vietoje didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius nėra nurodytas (lentelės stulpelis neužpildytas), jis turi būti nustatomas. Rekonstruojant pastato aukštis nedidindamas, netgi sumažinamas. Pagal bendrąjį planą leistinas pastatų aukštis yra 25 m, o projektiniuose pasiūlymuose numatytas pastatų aukštis yra iki 21 m. Vienintelis „C“ korpusas yra 7 aukštų, tačiau aukštis neviršija leistino aukščio metrais. Be to, „C“ korpuso aukštų skaičius yra esamas (nekeičiamas), todėl pagal miesto savivaldybės poziciją gautųsi, kad rekonstruojant pastatą, esamas viršutinis „C“ korpuso aukštas turėtų būti griaunamas vien tam, kad atitiktų bendrajame plane nurodytą foninį, bet ne maksimalų leistiną aukštų skaičių. Projekto bendraautoriai su tokia miesto savivaldybės pozicija nesutinka, todėl kreipėsi į Tarybą, prašydami pateikti ekspertų išvadą šiuo klausimu.

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

- o Tarybos nariai paprašė paaiškinti, kokia yra pagrindinė architektūrinė idėja tarp esamos ir naujai projektuojamos pastato dalių jungties, nes po rekonstravimo pastato „nuotaika“ bus kitokia. Projekto bendraautoriai paaiškino, kad jų požiūriu esamas pastatas laikomas vertybe, atspindinčia savo laikmetį.

Rekonstravimo metu norima pritaikyti viešbutį šiuolaikiniais reikalavimams ir parametrams, tuo tikslu šlaitiniai stogai keičiami į plokščius. Esami šlaitiniai stogai yra ir tradicinės formos, ir lenktų linijų. Pastatui reikalingas remontas, atėjo metas jį atnaujinti. Bendraautorių nuomone esama pastato dalis iki karnizo gali būti laikoma vertinga, rekonstruojant šią dalį stengiamasi išsaugoti ir nesuklaidinti ar nesudaryti įspūdžio, kad ji yra naujai pastatyta. Esamoje pastato dalyje prigesinamos tinkuotų fasadų spalvos, ypač aktyvi mėlyna spalva. O nauja pastato dalis virš karnizo bus atskirta nuo esamos, panaudojant šiuolaikiškas medžiagas, kitokį skaidymą, kad būtų aiškiai suvokiama kaip kito laikmečio statyba. Viršutinei pastato daliai siūloma sidabro spalvos metalo lakštų apdaila, tai būtų naujos architektūros pavyzdys.

- o Tarybos nariai tikslinosi, ar problema dėl aukštų skaičiaus priklauso nuo skaičiavimo metodikos, t. y. priklauso ar skaičiuojama pagal miesto bendrojo plano reikalavimus, ar pagal nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų metodika, nes pagal miesto bendrąjį planą maksimali leistina altitudė nėra viršijama. Projekto bendraautoriai patikslino, kad „A“ korpusas nesiekia maksimalios leistinos altitudės beveik 4 m, „B“ ir „C“ korpusai beveik 5 m. Projekto bendraautoriai iškėlė klausimą, kad vyraujantis aukštų skaičius negali būti laikomas maksimaliu, nes maksimalus aukštingumas yra apibrėžtas atskirame bendrojo plano brėžinyje ir išaiškiniame. Bendrajame plane aukščio parametras reglamentuojamas 3 aspektais: pastatų aukštis nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės iki aukščiausio pastato konstrukcijos taško, didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius, vyraujantis užstatymo aukštis. Posėdžio dalyviai diskutavo, kad jei vietoje dviejų viršutinių aukštų būtų įrengtas vienas aukštas, nekeičiant nei pastato tūrio, nei aukščio, miesto savivaldybei problemos dėl aukščio nebūtų. Dar kartą priminta, kad nagrinėjamas aukštų skaičius 7 yra esamas. Vadinas, vadovaujantis tokiu pačiu principu, norint rekonstruoti kitoje Vytenio gatvės pusėje esantį komercinės paskirties pastatą (buv. statybininkų kultūros rūmus), 12 aukštų gyvenamosios paskirties dalyje reikėtų nugriauti 6 aukštus, o tai būtų nelogiška. Maksimalus pastatų aukštis nagrinėjamoje vietoje turi būti nustatomas, žiūrint iš įvairių apžvalgos taškų ir įvertinant esamą urbanistinį kontekstą.

- o Tarybos nariai teiravosi, kaip Projekto sprendiniai atitinka Naujamiesčio vertinimo tarybos akto reikalavimus, nes nagrinėjame kvartale Nr. 54 pastatų aukštis nurodytas 20 m. Projekto bendraautoriai dar kartą priminė, kad projektuojamų tūrių aukštis neviršija esamo pastato aukščio. Esamas aukštis yra 17,84 m, skaičiuojant nuo pirmo aukšto grindų lygio. Tarybos nariai taip pat pastebėjo, kad paveldosauginiuose reikalavimuose kvartalo vyraujantis aukštis nustatomas 80% užstatymo, o likusiuose 20% gali būti viršytas, tačiau skaičiuojamas aukštis metrais, o ne aukštų skaičiumi. Projekto bendraautoriai patikslino, kad šiuo metu „C“ korpusas užima apie 18% rekonstruojamo pastato užstatymo, o visame kvartale yra tokių objektų kaip Baltarusijos konsulas, gėlių turgelis, todėl viso kvartalo užstatymas aukštesniais pastatais neužima 20% užstatymo. Tarybos nariai pažymėjo, kad pagal Naujamiesčio vertinimo tarybos aktą prie vertingųjų savybių – užstatymo bruožų 54 kvartale nurodytas 1-4 a. su pastogėmis, mansardomis aukštingumas, tačiau nagrinėjama kvartalo dalis priskiriama prie pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų, todėl jos užstatymo bruožų keitimas neturi įtakos vertingosioms savybėms. Projekto bendraautoriai priminė, kad projekciniai pasiūlymai buvo suderinti ir su Kultūros paveldo departamentu, ir su savivaldybės kultūros paveldo apsaugos poskyriumi. Tarybos nariai sutiko, kad Projekto sprendiniai neprieštarauja paveldosauginiams reikalavimams.

- o Tarybos nariai klausė, ar sklypo reljefas rekonstravimo metu bus keičiamas. Projekto bendraautoriai atsakė, kad nei reljefas, nei užstatymo plotas nebus keičiami.

- o Tarybos nariai teiravosi, kokia numatoma viešbučio klasė ir kaip sprendžiamas transporto privažiavimas, automobilių parkavimas, atsižvelgiant į viešbučio numerių skaičiaus didinimą. Projekto bendraautoriai paaiškino, kad viešbutis bus aukštos klasės (4 žvaigždučių), autobusų privažiavimas yra esamas, prie „C“ korpuso yra 2 autobusų sustojimo vietos, kuriomis iki šiol beveik nesinaudojama, nes pagrindiniai viešbučio lankytojai yra verslo žmonės. Kadangi rūsyje perdaromos pastato inžinerinės sistemos, požeminiame parkinge numatomos papildomos automobilių stovėjimo vietos. Normatyviniai viešbučių reikalavimai neatitinka realaus poreikio, viešbučiui pilnai pakanka automobilių stovėjimo vietų.

- o Tarybos nariai klausė, kaip bus sprendžiamas pastato stogas („penktasis“ fasadas), kur bus numatyta pastato inžinerinė įranga. Pastato bendraautoriai atsakė, kad ant stogo inžinerinės įrangos nebus, jis bus rūsyje ar pastato viduje, lauke bus tik šalčio mašinos. Tarybos nariai teiravosi, kaip sprendžiamas pastato techninis aptarnavimas (logistika, šiukšlių išvežimas ir pan.). Projekto bendraautoriai paaiškino, kad šalia įvažiavimo į požeminį parkingą yra į pastatą integruotas esamas vidinis ūkinis kiemas, į jį patenkama pro vartus tiesiai iš gatvės. Uždaras ūkinis kiemas turi rampą ir susisiekimą su sandėliavimo bei virtuvės pagalbinėmis patalpomis, šalia numatyta šiukšlių rūšiavimo patalpa.

- o Tarybos nariai tikslinosi, ar esamas pastatas pastatytas dviejuose sklypuose. Projekto bendraautoriai atsakė, kad pastatas yra vientisas, bet sklypai yra du, užsakovas išsipirko antrą sklypą viešbučio praplėtimui,

jame yra „C“ korpusas. Prie „B“ korpuso yra pristatytas garažas ir sandėliukas, priklausantys kaimyniniams gyventojams. Projektinių pasiūlymų viešinimo procedūra atlikta, iš visų aplinkinių kaimynų ir suinteresuotų asmenų yra gauti sutikimai.

o Tarybos nariai paprašė patikslinti, kokių aspektu turėtų būti vertinami projektiniai pasiūlymai. Projekto bendraautoriai paaiškino, kad prašo Tarybos nuomonės, ar miesto savivaldybės pozicija, kai vyraujantis pastatų aukštų skaičius yra prilyginamas didžiausiam leistinam pastatų aukščių skaičiui, yra teisinga, nes Projekto bendraautoriai nesutinka su tokiu bendrojo plano reglamentų traktavimu.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė prioritetą teikti išvadai dėl rekonstruojamo pastato aukščio ir aukštų skaičiaus atitikimo bendrajam planui.

Tarybos nariai pažymėjo, kad teisės aktų ir kitų dokumentų pastatų aukščių reglamentavimas yra painus ir dviprasmiškas, tačiau reiktų vertinti problemos esmę. Juo labiau, ir pati Vilniaus miesto savivaldybė deklaruoja taikanti faktinio turinio viršenybės principą.

Pastatas yra rekonstruojamas, aukštų skaičius paliekamas esamas (t. y. nedidinamas), aukščiausia pastato altitudė yra mažinama, todėl nėra logikos prieštarauti projektiniams sprendiniams dėl formalaus neatitikimo foniniam pastatų aukštų skaičiui. Pats pastato aukščio parametras aukštų skaičiais, o ne metrais ar altitudėmis, urbanistiniu požiūriu yra ydinga praktika, nes aukšto aukštis, ypač tokiose miesto dalyse kaip Naujamiestis, gali būti labai įvairus (ir 2,5 m, ir 4 m). Vadinas tokia pačia pastato tūryje, priklausomai nuo aukšto aukščio, gali būti skirtingas aukštų skaičius, o šis skaičius įtraukiamas į reglamentuojamus parametrus. Reglamentuojami užstatymo parametrai turėtų būti aiškūs ir nedviprasmiški, nepriklausyti nuo galimo traktavimo ar interpretavimo, pasirinkto skaičiavimo būdo ar metodikos (pvz., ar skaičiuojama pagal bendrąjį planą ar pagal nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų metodiką). Todėl urbanistiniu požiūriu leistinas pastato aukščio parametras turėtų būti nurodomas metrais ar altitudėmis. Pastato aukštų skaičius yra įvertinamas užstatymo intensyvumo parametre, todėl nėra būtinybės dar kartą įvertinti šį parametru užstatymo aukštyje, nes taip reglamentavimas tampa nevienareikšmiškas.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamąjį raštą: „Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai). Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti vyraujančią užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietovei būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu;“. Vadinas, vyraujantis aukštis gali būti skaičiuojamas arba aukštų skaičiumi, arba pastatų aukščiu metrais ir neaišku, kodėl nagrinėjamu konkrečiu atveju buvo pasirinktas tik aukštų skaičius, nevertinant pastatų aukščio metrais. Be to, vyraujantis užstatymo aukštis gali būti viršijamas 20% užstatymo ir jis nėra tapatinamas su didžiausiu leistinu pastatų aukščiu. Tarybos nariai išreiškė nuomonę, kad savivaldybės vyriausiojo architekto skyriaus specialistai, pateikdami pastabą projektiniams pasiūlymams, neįsigilino į bendrajame plane apibrėžtą vyraujančio užstatymo aukščio sąvoką.

Tarybos nariai sutarė, kad nagrinėjamu atveju rekonstruojamo pastato aukštis urbanistiniu požiūriu nėra problematiškas ir nepažeidžia nei miesto bendrojo plano reglamentų, nei nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimų.

Tuo pačiu dalis Tarybos narių išsakė savo nuomonę, kad esamas pastatas gali būti laikomas to laikotarpio postmodernizmo stilistiniu „grynuoliu“, bet nėra įregistruotas kultūros vertybių registre. Po rekonstravimo stilistinis grynumas bus prarastas, neišsaugoma architektūrinė išraiška, antstatas stilistiškai nepakankamai dera prie esamo pastato, tačiau architektūrinę idėją siūlo patys pastato autoriai.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Administracinio pastato rekonstravimo ir paskirties keitimo į viešbutį, viešbučio rekonstravimo Vytenio g. 9 Vilniuje, viešbučio rekonstravimo Muitinės g. 39A Vilniuje, projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Savivaldybės vyriausiojo miesto architekto skyriaus nepritarimas projektiniams pasiūlymams nėra argumentuotas, nes nurodyta formali priešastis, kad esamas „C“ korpuso aukštų skaičius neatitinka foninio pastatų aukštų skaičiaus pagal bendrojo plano sprendinius. Pagal bendrojo plano aiškinamajame rašte pateiktus sąvokų išaiškinimus vyraujantis užstatymo aukštis ir didžiausias leistinas pastatų aukštis yra du skirtingi parametrai, vyraujantį užstatymo aukštį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale. Projektiniai sprendimai užtikrina urbanistinį pastatų integralumą į esamą kvartalo struktūrą. Projektas neprieštaruoja bendrojo plano siekiamiems tikslams.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Taryba konstatuoja, kad dabar Vilniaus bendrojo plano sprendiniuose nurodyta pastatų aukštų skaičiavimo metodika neatitinka šio statinio parametro skaičiavimo principų, įtvirtintų kituose teisės aktuose. Tokia situacija sudaro prielaidas atsirasti teisinėms kolizijoms, kurios sudaro kliūtis kokybiškos architektūros atsiradimui. Rekomenduojama Vilniaus miesto savivaldybei ir aplinkos ministerijai parengti bendrą išaiškinimą, kuria metodika projektuotojai turi vadovautis, rengiant projektus Vilniaus miesto teritorijoje, ir esant poreikiui pakeisti teisės aktus, kad jie būtų tarpusavyje integralūs.

Posėdžio pirmininkas

Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius

Žilvinas Sperauskas