

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

2023 m. gegužės 03 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, , Gintaras Čaikauskas, Gintaras Klimavičius, Saulius Mikštas, Saulius Misevičius, Sigitas Sparnaitis, Irena Kliobavičiūtė, Donatas Laucius, Aurelijus Grikinis, Juozas Vaškevičius.

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

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: Projektuotojo UAB „ARCHICOM“ PV Donatas Černeckis.

Prašymo pateikėjai: Projektuotojas UAB „ARCHICOM“, projekto vadovas (PV) Donatas Černeckis.

Posėdis vyko 2023 m. gegužės 03 d. Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 221 659 1057).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2023-05-03 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:27:46).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. gegužės 03 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „ARCHICOM“ prašymą dėl **Dėl daugiabučio gyvenamojo namo Viršilų g. 21 Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų įvertinimo.** (toliau – Projektas):

„prašome Lietuvos architektų rūmų Vilniaus regioninės architektūros taryboje įvertinti daugiabučio gyvenamojo namo Viršilų g. 21 Vilniuje, projektinių pasiūlymų sprendinius, ar pateikti sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės nustatytus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės reikalavimus, nes projektuojamo (teikiama įvertinti) objekto aukštingumas viršija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujančią užstatymo aukštį.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešojoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė PV Donatas Černeckis. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, projektuotojai 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: Dėl daugiabučio gyvenamojo namo Viršilų g. 21 Vilniuje, statybos projekto projektiniai pasiūlymai.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Viršilų g. 21, Vilnius.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „Vinvest PRO“.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Donatas Černeckis, A1398.

STATINIO PASKIRTIS: Gyvenamoji.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Sudaryti pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 5 priedo nuostatas. Šiame priede nurodomi žemės sklypo ir statinių (techniniai ir paskirties) rodikliai bendruoju atveju. Projekte nurodomi konkretaus sklypo ir konkretaus statinio bendrieji rodikliai. Bendrieji statinio rodikliai lentelėje ar kita forma nurodomi projekto bendrojoje dalyje.

Pavadinimas	Matavimo vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKYRIUS. SKLYPAS (Viršilų g. 21, Vilnius; Kad. Nr. 0101/0030:67)			
1. sklypo plotas	m ²	1402	
2. sklypo užstatymo intensyvumas		2.29	
3. sklypo užstatymo tankumas	%	0.37	
II. SKYRIUS. PASTATAS			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtys, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) statinys		
2. Sklype projektuojamo pastato bendrasis plotas *	m ²	4904.24	su požemine pastato dalimi
3. Projektuojamo pastato naudingasis plotas*	m ²	3199.74	
4. Pastato tūris*	m ³	21060	su požemine pastato dalimi
4.1 Pastato antžeminės dalies tūris	m ³	14300	
4.2 Pastato požeminės dalies tūris	m ³	6760	
5. Aukštų skaičius.*	vnt.	10	su cokoliniu aukštu.
6. Pastato aukštis.*			
6.1 Nuo projektuojamo (prilyginamo esamam) vidutinio žemės paviršiaus	m	33.10	
6.2 Nuo nulinės projektuojamo objekto altitudės	m	31.20	
7.1. Prekybinės paskirties patalpos**			
7.1.1. Bendras plotas*	m ²	78	
7.1.2. Pagrindinis (prekybos salių) plotas	m ²	65.23	
7.1.3. Parduotuvių skaičius	vnt.	2	
7.2. Gyvenamosios paskirties patalpos			
7.2.1. Bendras plotas*	m ²	2764.87	
7.2.2. Butų skaičius, iš kurių:	vnt.	53	
7.2.2.1. 1 kambario	vnt.	14	
7.2.2.2. 2 ir daugiau kambarių	vnt.	39	
8. Energinio naudingumo klasė		A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		1	
III. SKYRIUS. KITI STATINIAI			
1. Požeminė automobilių saugykla	m ²	1188.19	
	vnt.	50	Iš jų 2 neįgaliesiems pritaikytos vietos (1 A tipo neįgaliajų stovėjimo vieta)
2. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 1)	m ²	53.50	
3. Treniruoklių aikštelė (Nr. 2)	m ²	20.50	

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina LR Žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų (5.39).

** Atskirais nekilnojamojo turto kadastriniais vienetais registruojamas rekonstruojamo pastato patalpų grupės (pastato dalys).

Projekto vadovo Donato Černeckio pristatymas:

o Objektas projektuoti pradėtas 2020 m. pabaigoje, rengtas detalusis planas, po jo patvirtinimo pradėti rengti projektiniai pasiūlymai, gauta projektavimo užduotis, joje nebuvo prievolės rengti architektūrinio konkurso. Tačiau 2021 m. patvirtintas detalusis planas, kuriame buvo kitas sprendimas,

su kitokia aukštingumo prievole konkurso rengimo sąlygoms. Pradėjus galioti naujam sprendimui, privalėta organizuoti konkursą. Kadangi projektiniai pasiūlymai jau buvo parengti ir paviešinti, buvo nuspręsta eiti kitu keliu ir vietoje konkurso, kreiptis į regioninę architektūros tarybą.

- Projektuojamas pastatas patenka į aukštybinę pastatų zoną (antraplanę) ties Pilaitės pr. Pristatomos situacijos schemos. Parengti projektiniai pasiūlymai, projektuojant namus palei gatves su atsitraukimu nuo aukštybinių pastatų dėl trečiųjų šalių intereso paisymo.

- Pagal bendro plano nuostatus projektas patenka į centrinės miesto dalies zoną, kurioje galimas aukštingumas yra iki 80 m., 20 aukštų. Tačiau yra kitas galiojantis teritorijų planavimo dokumentas – detalusis planas, kuriame nurodytas iki 35 m. aukštingumas, teritorija padalinta į dvi aukštingumo zonas (10 ir 7 a.).

- Pristatomas urbanistinis kontekstas. Projektu siekiama prieiti prie detalizuojamos teritorijos dalies iš pagrindinių gatvių. Čia nesunkiai identifikuojama urbanistinė kalva: aukščiausia jos dalis centrinėje dalyje, ją apibrėžia pagrindiniai tūriai kraštuose, toliau matosi tūrių žemėjimas į gatvių perimetro pakraščius. Akcentuojami ties gatvėmis besiformuojantys urbanistinius struktūros slėniai, į kuriuos atsižvelgia projektiniai sprendiniai. Detalizuojami užstatymo pokyčiai schemose.

- Pristatomas kvartalo funkcinis pasiskirstymas. Sklypas yra trijų sklypų kvartalo apibrėžtyje, šioje teritorijoje yra du gyvenamosios ir vienas komercinės paskirties objektai.

- Užstatymo tūrinio sprendimo pagrindimas. Tūriai orientuoti į Poligrafijos ir Viršilų g., su didžiuoju ir mažesniu tūriu apatinėje dalyje. Tūrių transformacija vienas kito atžvilgiu reaguoja į Viršilų g. linkį, tai matosi ir panoraminiuose siluetuose. Staigus peraukštėjimas, išraiškingas atraminis užstatymas, bendrame kontekste aukštybiniai pastatai suskamba kaip pagrindiniai objektai.

- Pristatomas maketas, sklypo planas. Projektuojamas pastatas orientuotas gyvenamajai paskirčiai klasikiniu principu: pietinėje–vakarinėje dalyje kiemas pritaikytas gyventojams, įrengtas įvažiavimas į automobilių saugyklos (dviejų lygių), komercinės paskirties patalpos ties Poligrafijos g.

- Architektūrinės išraiškos priemonių parinkimas. Tūris dviejų tūrių derinys, medžiagiškumas – stiklo ir surenkamo betono struktūros. Plano sprendiniai. Komercinės paskirties patalpos į išorę, į vidinę kiemo dalį orientuotos gyvenamosios paskirties patalpos. Pristatomos darželių, mokyklų išsidėstymo schemos. Infrastruktūra išvystyta neblogai.

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

- Taryba teiravosi, kaip projektas atitinka 10 Vilniaus miesto patvirtintų architektūros taisyklių? Kaip vyksta techninis komercinių patalpų aptarnavimas? Kaip organizuojamas šiukšlių išvežimas? Atsakoma, kad savivaldybė yra pateikusi tik vieną pastabą dėl konkurso organizavimo, į anksčiau teiktas pastabas sureaguota. Numatytas mišrios paslaugos patalpų formavimas, speciali prieiga aptarnavimui nenumatyta, kadangi komercinių patalpų mažai, tikimasi, kad jos vykdys tokią veiklą, kuriai nereikės privažiavimo, savivaldybė tokios pastabos irgi neišsakė. Kas dėl konteinerių, numatytos erdvės pastato tūryje ir aptarnaujančio transporto privažiavimas prie jų.

- Klausta dėl parkavimo vietų (53 butai, 50 parkavimo vietų), kur parkuos klientai? Teirautasi dėl spec. transporto privažiavimo. Atsakyta, kad automobilių saugyklų vietų reikalavimai viršyti daugiau nei 25 proc., o patalpos tikimasi bus administracinio pobūdžio, tad daug vietų joms nereikės. Specialiajam transportui numatytas privažiavimas iš pietinės pusės, jo pakanka pasiekti visus butus iš pietinės pusės.

- Teirautasi apie kompozicinį aspektą – kas trukdė pastatą daryti aukštesnį? Atsakyta, kad trečiųjų šalių interesų paisymas ir pasirinkta paskirtis. Užsakovas kitos paskirties nenorėjo. Tuo pačiu, yra tam tikras aukštėjimas ir reagavimas į aplinką – priešais yra 7 a. pastatas, jis pereina į 10 a. ir tada kyla į 20 a. Visa tai pabrėžia zenitinę aukštuminių pastatų dalį. Vis tik žiūrint į tūrines kompozicijas, norisi ne tokio drastiško, o laipsniškesnio perėjimo.

- Klausta kokio gylio yra įstiklinti balkonai? Ar užtenka gylio? Atsakoma, kad 1.3 m., lodžijos yra ganėtinai plačios, gylis minimalus, bet reikalavimus išpildo. Pastebėta, kad pastatai turi būti pritaikomi žmonėms su negalia, bet tokiu atveju balkonas turėtų būti 1.5 m. gylio. Projektuotojai pasitikslins ir įsivertins.

○ Klausta ar buvo daryti insoliacijos skaičiavimai greta stovinčio pastato? Atsakoma, kad skaičiavimai daryti, bendrauta ir derintasi su sklypų kaimynais.

○ Taryba teiravosi dėl baltų fasadų šonuose esančių įpjovimų, klausta, ar jie yra ornamento dalis, ar turi funkcinę paskirtį, ar atliepia konceptą? Atsakoma, kad juostos atsirado bandant pastatui suteikti jaukesnį mastelį ir skaidyti fasadą, neturėti didelių plokštumų.

○ Prašoma parodyti kaip bus atvežamos prekės į komercines patalpas? Projektuotojai iki galo į klausimą neatsakė, teigė, kad patalpose įsikurs įmonės, kurioms nereikės tokios paslaugos. Pastebėta, kad patalpos turi būti pritaikytos visoms veiklos.

○ Teirautasi ar buvo vertintas dviračių infrastruktūros klausimas? Atsakoma, kad buvo infrastruktūros aspektas vertintas buvo, dviračių takas eina kitoje gatvės pusėje, sklype yra numatytos dviračių saugyklos.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pateikėjas prašė tarybos įvertinti, ar projektas atitinka Vilniaus miesto savivaldybės nustatytus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės reikalavimus.

Taryba projektui pritarė, tiesa pastebėjo, kad, jei projektuotojų neribotų trečiųjų šalių interesai, šioje vietoje reikėtų ieškoti galimybės projektuoti aukštesnį pastatą, kuris labiau derėtų prie šalia esančių aukštybinių pastatų ir padėtų formuoti urbanistinį šlaitą. Gana lakoniškus ir nuosaikius tūrinius ir spalvinius sprendinius taryba vertina pozityviai, tačiau suabejojo fasaduose esančių dekoratyvinių skaidymo ir „įpjovimo“ elementų reikalingumu, kurie pasak tarybos, blogina architektūrinį vaizdą. Taryba taip pat pastebėjo subtiliai išspręstą balkonų klausimą, kurie neturėtų tapti miesto vaizdą teršiančiais sandėliukais. Tiesa, kilo abejonių, ar su esamu balkonų stiklinimo sprendiniu (šviesa iki butų turės praeiti per du langus) bus išpildytas minimalaus gyvenamųjų patalpų apšviestumo reikalavimas.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus daugiabučio gyvenamojo namo Viršilų g. 21 Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

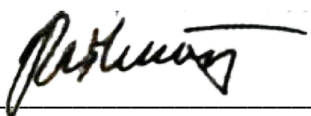
1. Projektas atitinka architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės kriterijus, nes projektuojamo pastato architektūrinė-urbanistinė idėja ir sprendiniai yra pagrįsti.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia šias rekomendacijas:

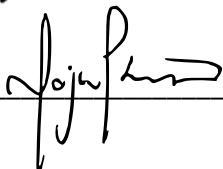
1. Ieškoti galimybės projektuoti aukštesnius tūrius, kurie labiau derėtų prie šalia esančių aukštybinių pastatų.
2. Atsisakyti dirbtinio fasado skaidymo („įpjovimų“) ir dekoratyvumo, siekiant nuosaikesnio estetinio sprendinio.
3. Įvertinti ar su esamu balkonų stiklinimo sprendiniu bus išpildytas minimalaus gyvenamųjų patalpų apšviestumo reikalavimas.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis