

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

2023 m. gegužės 31 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Sigitas Kuncevičius, Gintaras Klimavičius, Marija Nemunienė, Ramunė Valančiūtė, Saulius Mikštas, Saulius Misevičius, Saulius Pamerneckis, Gintaras Čaikauskas, 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 „ACON engineering“ direktorius Modestas Balčytis.

Prašymo pateikėjai: Projektuotojas UAB „ACON engineering“, direktorius Modestas Balčytis.

Posėdis vyko 2023 m. gegužės 31 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 „2023-05-31 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:16:45).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. gegužės 31 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „ACON engineering“ prašymą dėl Administracinio pastato Kalvarijų g. 84, Vilnius, statybos projekto (toliau – Projektas):

„Teikiame prašymą išnagrinėti projektą“

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Projektuotojo UAB „ACON engineering“ direktorius Modestas Balčytis. 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 NR.: ACON-K84-TP.

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinio pastato Kalvarijų g. 84, Vilnius, statybos projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Kalvarijų g. 84, Vilnius.

STATYTOJAS: "UAB "Olfin".

PROJEKTO VADOVAS (PV): J. Pikelis, 21182.

STATINIO PASKIRTIS: Administracinė.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Žymėjimas sklypo plane	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
ISKLYPAS				
1	Bendras sklypo plotas	m ²	22334	
2	Sklypo užstatymo intensyvumas*		1,91	Pagal DP 3
3	Sklypo užstatymo tankis*	%	61	Pagal DP 60%
4	Aptvertas sklypo plotas*	m ² / %	8349/38	Pagal PPlū 32% Sąjoni projektavimo etape nustatytas 5920m ² m. Sklypo ir išsivadavimo slėpų linijos Ankstesniuose etapuose = 2423 kv. m.
5	Statinių užstatymo antriniuoju plotas*	m ²	13370	Šio statybos etapo pastato užstatomas plotas = 5252 kv. m., Ankstesnių etapų etapu, bendras užstatymo plotas = 8318 kv. m.
6	Automobilių stovėjimo vietų skaičius*	vnt.	524	453 vnt -

0
Laisva
2021 05
išdavimo data

Statybos vertinimo, korektūros ir statybos
LAIDOS STATYBAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAUKOMA)
Statymo projekto pavadinimas

KVAL.
PATV.
03/01/2011

UAB „Olfin“
Dimitryje 8, 01 2 Vilnius
Lietuva. Tel. +370 (0) 6 440 1000

Administracinis paskirties pastatas.
Kalvarijų g. 84, Vilnius. Statybos projektas

21182 SPV J. PIKELIS 2021 05 20

A 551 PDV R. PUTINAS 2021 05 20

NKPA 4205 PDV R. PUTINAS 2021 05 20

ETAPAS Koord. M. BALČYTIŠ 2021 05 20

Dokumentų pavadinimas

Laisva

Bendrieji statinio rodikliai

0

PP UAB „Olfin“ ACON K84 TP 05H

Žymėjimas sklypo plane	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
PASTATAS				
KIV 1. Administracinis paskirties pastatas				
1.2	Pastato bendras plotas *	m ²	27535,19	
1.2.1	Pastato bendras (antžeminė dalis)	m ²	13758,11	
1.2.2	Pastato bendras (požeminė dalis)	m ²	13777,08	
1.3	Pastato naudingasis plotas *	m ²	13872,91	
1.3.1	Pastato naudingasis (antžeminė dalis)	m ²	13758,11	
1.3.2	Pastato naudingasis (požeminė dalis)	m ²	114,80	
1.4	Administracinis paskirties plotas	m ²	7204,29	52 %
1.4.1	Gyvenamojo paskirties plotas	m ²	6553,82	48 %
1.5	Pastato tūris *	m ³	106685	
1.5.1	Pastato tūris (antžeminė)	m ³	61625	
1.5.2	Pastato tūris (požeminė)	m ³	45060	
1.6	Aukštų skaičius *	vnt.	2 ir 9	Ant 9 aukštų pastato dalies planuojamas antstatas
1.7	Pastato aukštis *	m	Se - 31,95 2a - 9,90 Antstatas - 35,00	Praliminarus 1a ornydų lygis +0,00/109,50 Parapeto abs. alt. 1a - 140,85; 2a - 119,40; Antstatas -

Lapas Lapų Iš viso
ACON K84 TP 05H 2 1 0

Žymėjimas sklypo plane	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
1.7	Rūšių skaičius gyvenamojo paskirties pastato sklype (8 ju)	vnt.	116	144,50; 2N 5% 6 butai
1.7.1	1 kambarys	vnt.	32	
1.7.2	2 kambarių	vnt.	52	
1.7.3	3 kambarių	vnt.	26	
1.7.4	4 kambarių	vnt.	6	
1.8	Energinio naudingumo klasė		A++	
1.9	Pastato (pastatų) akustinio komforto sąlyga klasė		C	
1.10	Statinio ampanumo ugniai laipsnis		I	

8 * Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastrinių duomenų rinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministras. Šalies statybos ir atliktus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti nesėkmingų nukrypimų (5.39).

Statymo projekto vadovas J. Pikelis, 21182
(vntas, paviršinis, parasas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr. data)

Lapas Lapų Iš viso
ACON K84 TP 05H 3 1 0

Projektuotojo UAB „ACON engineering“ direktoriaus Modesto Balčyčio pristatymas:

- Projektuojamas administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis yra šalia Žalgirio-Kalvarijų g. sankryžos. Pagal bendrąjį planą galioja reikalavimai – foninis užstatymas 7 aukštai (kadangi projektas viršija šį reikalavimą, kreiptąs į Vilniaus RAT), pastato aukštingumas – iki 35 m. Papildomų reikalavimų nėra, nes galioja detalusis planas. Visur numatytos komercinės paskirties teritorijos, reglamentinėse zonose galioja 9 aukštų ir 35 m. aukštingumo reikalavimas.

- Pristatoma esama situacija, Žalgirio g. išklotinė. Siekiama išlaikyti Žalgirio g. pastatų kuriama įsivaizduojamą liniją; Žalgirio g. susideda iš didelių, masyvių pastatų, tad projektuojant pastatą bandoma išlaikyti šį vietai būdingą bruožą.

- Pristatomos teritorijos schema. Planuojami želdynai palei gatvę visuomenėms reikmėms ir vidiniai želdynai su žaidimo aikštelėmis, sporto infrastruktūra sklypo gyventojams.

- Iš sklypo eliminuojami visi automobilių srautai. Įvažiavimai/išvažiavimai į požeminę aikštelę dešiniuoju posūkiu numatyti iš Giedraičių ir Žalgirio g. Aikštelė projektuojama per visą sklypą, numatoma apie 500 vietų parkingas. Pristatomos pėsčiųjų judėjimo sklype schemas.

- Sklypas komercinės paskirties – 1–2 aukštai komercija, 3–7 aukšto gyvenamosios paskirties.

- Techninis projektas ruošiamas kartu su greta esančiu pastatu ties Žalgirio-Kalvarijų g. sankryža. Greta esantis pastatui sprendiniai ruošiami konkurso būdu (yra išrinktas laimėtojas). Techninis projektas ruošiamas kartu norint kompensuoti gyvenamosios paskirties reikalavimus, nes teikiant projektą atskirai, administracinės patalpos sudarytų per mažą dalį viso pastato.

- Trumpai pristatomas konkurso laimėtojo projektas. Ruošiant pastato projektinius pasiūlymus galiojo reikalavimas derinti architektūros sprendinius prie greta projektuojamo kampinio pastato.

- Pristatomi projektuojamo pastato aukštų planai. Planuojamas dviejų aukštų parkingas. Pirmuose dviejuose aukštuose projektuojamos komercinės paskirties patalpos („openspace“). 3–9 aukštuose projektuojami nedideli butai. Fasadų estetika ir architektūra nuosaiki, paprasta, siekiama neišsiskirti, taip reaguojant į Žalgirio g. morfotipą. Pristatomos vizualizacijos su perspektyviu kampiniu pastatu.

- Bendrieji rodikliai: 14000 m², gyvenamųjų patalpų – 6.5, komercinių - 7,2.

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

- Taryba klausė, dėl projektuojamo pastato ir šalia esančio konkursinio projekto santykio, ar šalia esantis konkursinis projektas yra atskiras? Atsakyta, kad atskiras, projektai vystomi atskirai, etapais dėl finansinių investuotojų pajėgumų. Minimam pastatui buvo paskelbtas konkursas, jau yra laimėtojas, derinamasi su miestu kaip projektą padaryti geresniu, tuo tarpu svarstomas projektas vadovaujasi šalia esančio pastato architektūra, bet yra reikalavimas praeiti RAT.

- Taryba teiravosi dėl komercinių patalpų skaičiavimo, rodikliuose priskaičiuojamas svetimos (šalia esančio konkursinio pastato) komercinės patalpos. Klausima, ar neturėtų būti pateikti bendri rodikliai abiejų pastatų, kaip juridškai taip galima dalinti? Atsakoma, kad projektuotojai vysto tik svarstomą projektą, kai konkursinis projekto eiga pajudės į priekį, tada abu projektai apsisjungs. Rodikliai skaičiuojami tokiu būdu, nes detalusis planas neleidžia statyti vien gyvenamosios paskirties pastato. Taryba pastebėjo, kad kiekvienas objektas turi atitikti reikalavimus, šiuo atveju svarstomas pastatas tokių reikalavimų neatitinka. Atsakoma, kad konkursiniame pastate gyvenamosios paskirties patalpų nenumatoma, jame bus vien tik komercinės paskirties patalpos, tad rodikliai bus atitikti.

- Klausima dėl architektūrinių sprendinių, minėta, kad aukštų skaičius nenormuojamas, architektūrinis sprendinys 9 aukštai su antstatu, tai suteikia galimybes architektūrinei plastikai, įdomiems architektūriniais sprendimais, o jūsų sprendimas fasaduose yra kaip 10 aukštų namo, antstatas nelabai suvokiamas. Kokia idėja? Atsako, kad nenormuojamas pagal bendrąjį planą, pagal detalųjį planą – 9 aukštai, maksimalus aukštingumas – 35 m. Siekiama formuoti tvarkingą kubą, kuris įsilietų į gatvę.

- Klausima dėl parkavimo aikštelės, joje brėžiama linija ir aikštelė dalinama į I ir II etapą, pirmame etape atsiras apie 140 vietų, kai reikia 178. Konkursinį projektą statys neaišku kada, kaip bus

išpildyti reikalavimai? Atsakomà, kad brėžinyje linija pateikta klaidingoje vietoje, parkinge, vietų užtenka, tačiau bus patikslinta.

- o Tarybos narys pastebėjo, kad aukštingumas 50 cm viršija leidžiamus rodiklius. Atsakoma, kad bus patikslinta ir pataisyta.

- o Teirautasi dėl insoliacijos – pietinėje dalyje jau stovi daugiaaukščiai, nuo trapezinių pastatų metamas šešėlis ant projektuojamo pastato. Klausima, ar buvo atlikti skaičiavimai dėl insoliacijos? Iki galo į klausimą neatsakoma, teigiama, kad pastatai beveik neužstoja gyvenamosios paskirties patalpų, dauguma butų reikalavimus atitinka, planinė struktūra sužiūrėta. Taryba klausia, kaip neatlikus skaičiavimų galima pasakyti, kad reikalavimus atitinka? Atsako, kad sužiūrėta nes ne pirmą kartą klausta, bet skaičiavimai bus atlikti ateityje.

- o Klausima, ar buvo žiūrėti bendrojo plano nekilnojamo kultūros paveldo reglamentai, nes ten didžiausias užstatymas – iki 2,5, vyrauja 25 m., 35 m. aukštingumas – tik 20 proc. nuo teritorijos ploto. Atsako, kad nežino, bet pasitikrins, derinantis nebuvo pastabų dėl aukštingumo.

- o Pastebima, kad teritorijoje dauguma (pastatytų ir tik projektuojamų) pastatų viršija foninį užstatymą, ar buvo skaičiuota kiek viršijamas foninis užstatymas? Atsakoma, kad vadovaujamasi detaliuoju planu, pagal kurį viskas atitinka, visi pastatai išlaiko maksimalią amplitudę.

- o Klausia dėl trečio aukšto butų. Ar konkursiniam biurų pastatui nereikės derintis prie projektuojamo pastato, kad nebūtų užstota saulė? Ar turis neužstos kampo? Atsakoma, kad problema žinoma, projektuotojai konkursinio pastato informuoti. Sprendiniai nėra detalieji išdirbti ir bus sužiūrėti ateityje.

- o Teirautasi dėl architektūrinės pastato kokybės. Ar teikiamas inovatyvumas architektūros raiškai, ar ieškota individualumo? Atsakyta, kad siekta paprastos architektūros, kuri neišsišoktų ir neardytų Žalgirio g. išklotinės.

- o Klausia dėl antstato, kaip bus suvaldyta inžinerija, kad ant antstato neatsirastų dar vienas antstatas? Atsakoma, kad pirmuose aukštuose inžinerija eis po apačia, o ant antstato įrenginiai fiziškai nebus matomi.

- o Taryba klausė, ar buvo vadovautasi bendrajame plane numatytu aukštų skaičių skaičiavimu? Atsako, kadangi statomas antstatas ir kad viršijamas foninis užstatymas, turėjome kreiptis į RAT. Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą antstatas yra aukštas, bet pagal STR – tai nėra aukštis.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba pasigedo kompleksiško dėmens. Vystomas projektas betarpiškai susijęs su šalia tame pačiame sklype, tų pačių investuotojų vystomu konkursiniu projektu Žalgirio-Kalvarijų g. sankryžoje. Todėl taryba negali pilnai įvertinti svarstomo projekto atitikimo architektūros kokybės reikalavimams, jei nėra pateiktas kompleksiškas viso sklypo užstatymo vaizdas. Taryba negali vertinti tik dalies, vėliau į vieną kompleksinę pastatą išviršiančio projekto, tad turi būti pateikti viso sklypo sprendiniai ir rodikliai, foninio užstatymo viršijimas nuo viso sklypo.

Be to, sprendiniai, ypač išeinantys už reglamento ribų, turi būti aiškiai pagrįsti skaičiavimais ir tyrimais, tačiau šio projekto atveju urbanistinio integralumo ir sprendinių pagrįstumas nėra pakankamas (neatlikta derama aukštingumo analizė, neatlikti insoliacijos skaičiavimai).

Galiausiai, taryba atkreipė dėmesį į individualios architektūrinės raiškos ir kokybės stoką fasado sprendiniuose. Tarybos nuomone, projektas neturi aiškiai išreikštos architektūrinės idėjos ir per mažai reaguoja į aplinką.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Administracinio pastato Kalvarijų g. 84, Vilnius, statybos projektą, teikia išvadas:

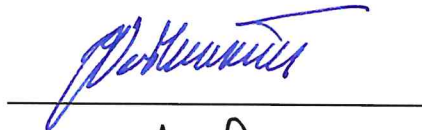
1. Projektiniai sprendiniai vertinami neigiamai.
2. Projektas neatitinka kokybinių reikalavimų ir nustatytų teisės aktuose bei reikalavimų dėl ko buvo pateiktas svarstyti regioninėje architektūros taryboje.
3. Taryba negali deramai įvertinti projekto, nes nebuvo pateiktas kompleksiškas, viso sklypo vystymo planas, sprendiniai ir rodikliai.
4. Projektas stokoja urbanistinio integralumo, neatlikti esminiai projekto svarstymui reikalingi skaičiavimai ir tyrimai (insoliacija, aukštingumo analizė).
5. Projektas stokoja individualios architektūrinės raiškos ir aiškios architektūrinės idėjos.
6. Privaloma pateikti bendrus sklypo rodiklius ir kiekvieno pastato tikslias ribas ir jų tikslius rodiklius.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia šias rekomendacijas:

1. Atsižvelgti į pastabas ir projektą kompleksinius sprendinius svarstymui teikti pakartotinai.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis