

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS

IŠVADA

2022 m. vasario 25 d.

Klaipėda

Posėdžio pirmininkas – Petras Džervus.

Posėdžio sekretorė – Liuda Bartkienė.

Klaipėdos regioninės architektūros tarybos (toliau –Taryba) nariai dalyvavę teikiant pasiūlymus, išvadas ir rekomendacijas: Petras Džervus, Laimonas Bogušas, Edmundas Andrijauskas, Laima Šliogerienė, Vytautas Grykšas, Rolandas Rakevičius, Edmundas Benetis, Margarita Ramanauskienė, Vigilija Paulionienė, Ramunė Staševičiūtė, Gintaras Čičiurka, Saulius Danius, Gerda Antanaitytė.

Paaikškinimus Tarybos posėdyje davė: PV – Linas Naujokaitis (UAB „FORMATAS A1“), architektas Alvydas Mituzas, architektė/PDV Vida Mureikienė (UAB „ARCHBALT“), Statytojo/vystytojo atstovas Donatas Jurevičius

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Lietuvos architektų rūmai (toliau –Rūmai) 2022-02-08 gavo UAB „FORMATAS A1“ PV/ direktoriaus Lino Naujokaičio prašymą dėl „*Pastato klubo (un.nr. 2393-0001-3231) rekonstravimo į daugiabutį gyvenamąjį pastatą bei daugiabučių gyvenamųjų namų ir vienbučio gyvenamojo namo žemės sklype kad.nr. 23001/0001:225 Pamaro g. 46 Nida, Neringa statybos projekto*“ projektinių pasiūlymų įvertinimo ir atitikimo : **architektūros kokybės kriterijams – urbanistinio integralumo, darnaus vystymosi, vientisos architektūrinės idėjos ir estetikos.**

Prie Prašymo pridėti šie dokumentai:

1. „*Pastato klubo (un.nr. 2393-0001-3231) rekonstravimo į daugiabutį gyvenamąjį pastatą bei daugiabučių gyvenamųjų namų ir vienbučio gyvenamojo namo žemės sklype kad.nr. 23001/0001:225 Pamaro g.46 Nida, Neringa statybos projekto*“ projektiniai pasiūlymų (toliau –PP) byla:
 - 1.1. Aiškinamasis raštas (14 psl., pdf)
 - 1.2. Brėžiniai (73 psl., pdf)
2. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis (5 psl., pdf)

II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Pastato klubo (un.nr. 2393-0001-3231) rekonstravimo į daugiabutį gyvenamąjį pastatą bei daugiabučių gyvenamųjų namų ir vienbučio gyvenamojo namo žemės sklype kad.nr. 23001/0001:225 Pamaro g. 46 Nida, Neringa statybos projektas

PROJEKTO NR.: FA1-2022/01/17-PP

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Pamaro g. 46 , Neringa

STATYTOJAS: UAB „SEMELITAS“, Purvynės g. 5, Neringa.

PROJEKTUOTOJAS 1: UAB „FORMATAS A1“, Paupio g. 13, Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS 2: UAB „ARCHBALT“, Lietuvninkų a. 5-7, Klaipėda.

PROJEKTO VADOVAS: Linas Naujokaitis, atestato Nr. A610.

PROJEKTO DALIES VADOVAS: Vida Mureikienė, atestato Nr. A057.

STATINIO PASKIRTIS: (6.3.) gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai - skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau ir (6.1.) vienbutis gyvenamasis namas (vieno buto pastatai).

STATINIO KATEGORIJA: Neypatingi statiniai.

STATYBOS RŪŠIS: Rekonstravimas ir nauja statyba

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Daugiabučiai gyvenamieji pastatai – 7 vnt.;
- Vienbutis gyvenamasis namas – 1 vnt..

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas (patvirtintas LR Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. spalio 30 d. nutarimo Nr. 1080 redakcija);
- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas (patvirtintas Neringos sav. Tarybos 2012-09-21 sprendimu Nr. T1-164);
- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies korektūra (patvirtinta Neringos sav. Tarybos 2021-02-25 sprendimu Nr. T1-31);
- Neringos savivaldybės šilumos ūkio infrastruktūros specialusis planas (patvirtintas Neringos sav. Tarybos 2013-02-21 sprendimu Nr. T1-54);
- Neringos savivaldybės geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (patvirtintas Neringos sav. Tarybos 2011-03-23 sprendimu Nr. T1-22);
- Neringos savivaldybės teritorijos darnaus judumo specialusis planas (patvirtintas Neringos sav. Tarybos 2015-10-14 sprendimu Nr. T1-184);
- Neringos savivaldybės tarybos 2018-08-30 sprendimas Nr. T1-103 „Dėl Neringos savivaldybės teritorijos dalių suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos ir kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas Neringos savivaldybėje tvarkos aprašo patvirtinimo“.

BENDRIEJI RODIKLIAI

	Sprendinys	Pastabos
SKLYPAS		
Sklypo plotas	8903 m ²	
Sklypo užstatymo intensyvumas	0,4 %	Pagal BP leistinas intensyvumas – 0,8
Sklypo užstatymo tankis	24,7 %	Pagal BP leistinas užstatymo tankis - 25 %.
PASTATAI		
Gyvenamieji pastatai		
<i>Daugiabučiai gyvenamieji pastatai</i>	7 vnt.	
Bendras butų skaičius	51 vnt.	
Bendras antžeminės dalies plotas	2739,44 m ²	
Bendrasis plotas	3498,74 m ²	
Aukštų skaičius	2-2su mansarda	
Pastatų aukštis	Iki 10 m	
<i>Vienbutis gyvenamasis namas</i>	1 vnt.	
Butų skaičius	1 vnt.	
Bendras antžeminės dalies plotas	79,10 m ²	
Pastato aukštis	Iki 8,5 m	
Aukštų skaičius	2 a.	
Pastatų energetinio naudingumo klasė	A++	
Pastatų (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C	
Statinių atsparumo ugniai laipsnis	II	

Architekto/PV Lino Naujokaičio PP pristatymas:

- Teritorijos, kurioje numatomas projektas, esamos situacijos pristatymas: svarbiausi gamtiniai objektai joje - marios, miškas aplinkui, kopos. Nuo marių pakrantės perėjimas nuo urbanizuotos dalies į gamtinę. Teritorijoje yra buvusi pionierių stovykla, kurioje vyko daug pokyčių. Prie marių – pastatų grupė, formuojanti išsklotinę - XX a. 4 deš. ir naujos statybos pastatai.
- Teritorijos vizualiniai ryšiai nuo marių negalimi, o nuo Pamario gatvės - nominalus.
- Buvo atlikta medžių taksacija ir vertinimas.

Architekto/ kraštovaizdžio architekto Alvydo Mituzo PP sprendinių komentaras:

- Teritorija yra apsupta kopų šlaitų ir medžių. Visa statybinė veikla numatoma nepaliečiant esamų želdynų. Aplinkoje yra senų medžių, tačiau tai - ne sengirė.
- Projektas parengtas profesionaliai, išnaudojant galimas statybai vietas. Komplexo urbanistinė vertė turi būti pripažintina ne tik dėl želdinių saugojimo.

Architekto/PV Lino Naujokaičio PP pristatymo teiginiai - tęsinys:

- Pagal Kuršių nerijos nacionalinio parko (KNNP) tvarkymo planą teritorija gali būti urbanizuota – vilos arba žvejų sodybos morfotipas, pagal BP – gali būti vystoma statyba, kurios morfotipas – laisvo planavimo.
- Projektinių pasiūlymų urbanistinės koncepcijos principas – konteksto interpretavimas per sluoksnius, einant nuo sklypo į platesnę Neringos aplinką.
- Dėl projekto užstatymo principų ir pastatų morfologijos: urbanistinės struktūros, mastelio supratimui buvo išnagrinėta platesnė teritorija ir atlikta schema, kuri apima tiek Skruzdynę, tiek Purvynę ir pagal kurią, išvestos projektuojamos teritorijos vizualinės kryptys ir užstatymo daugiaplaniškumas (eiliavimas horizontaliomis juostomis) būdingas Nidai, nusistatyta kompozicinė schema – pastatų tūrių kryptys ir tūrių skaidymas tarp želdinių grupių.
- Želdiniai sklype yra labai svarbūs, jie formuoja smulkesnę statinių struktūrą.
- Vilų tipai būdingas didesnio ir mažesnių tūrių užstatymas. Šiuo vilų tipo principu vadovaujantis buvo projektuojama, suskaidant sklypo teritoriją į keturias grupes - zonas, kurios negali būti vienuose. Keturioms pastatų grupėms yra suteikiama skirtinga stilistika, medžiagiškumas. Pastatų tūrių skaidymo principas: tūriai skaidomi atskirais segmentais, kurie apjungiami į vieną ar kitą kombinaciją.
- Svarbūs pėsčiųjų ryšiai nuo marių link kopų ir jūros, todėl viduryje kvartalo projektuojama bendro naudojimo poilsio teritorija.
- Apie parkavimą – jis yra paskaičiuotas. Gretimo sklypo savininkai yra tie patys vystytojai ir įvertinus poreikį jau yra pastatytos 64 parkavimo vietos, kurios dabar išnaudotos nepilnai (lieka 24 vietos).
- Projektuojamų pastatų grupių išsklotinės – matomas prašviečiamumas tarp pastatų.
- Pirmoji pastatų grupė. Ją inspiravo pušų kamienų vertikalės. Vertikalumas naudojamas fasadų skaidyme, apkalime. Spalvinis sprendimas – pušų kamieno spalvos ir jų atspalviai.
- Antroji pastatų grupė – fachverko moderni interpretacija.
- Trečia grupė – panaši į pirmąją, bet numatoma išskirti spalva.

Architektės/PDV Vidos Mureikienės – ketvirtosios pastatų grupės autorės pristatymo teiginiai:

- Tūrinė erdinė kompozicija yra bendra visam kvartalui, ketvirtosios grupės išplanavimas yra kaip ir trečios grupės pastatų.
- Projektuojant ketvirtąją grupę, remiamasi leidinio "Kuršių nerijos tradicinė architektūra" rekomendacijomis, skirtomis vilų ir viešbučių pastatų fasadams. Projektuojamų pastatų fasadų dekorui buvo pasirinktas kiauraraščio pjaustinio elemento motyvas, kuris yra emociškai stiprus. Pjaustinių vietos – frontonai, balkonų, terasų aptvėrimai. Spalvinis sprendimas – pjaustiniai balti, sienų ir stogo spalvos – nekontrastingos. Pjaustiniai PP pavaizduoti sąlyginai, galėtų būti – laisvos formos, šiuolaikiniai – meniški ar grafiški (pvz. kurėnų vėtrungių interpretacija). Fasadų apdaila: sienos – termiškai apdorotos lentos, stogo danga – pluoštinio cemento plokštelės.

Architekto/PV Lino Naujokaičio PP pristatymo teiginiai - pabaiga:

- Vizualizacijų paaiškinimas: esamo ir projektuojamo užstatymo santykis, projektuojamų pastatų grupės ir fasadų apdaila.

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

- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti pastato-klubo rekonstravimą. Projekto vadovas L. Naujokaitis pakomentavo, kad pastatas – klubas yra vienintelis pastatas, kuris rekonstruojamas į daugiabutį gyvenamąjį namą ir atitinka teisiškai reglamentuotą rekonstravimo sąvoką.
- Tarybos nariai uždavė klausimą: "Ar šiuo metu teritorija, kurioje projektuojama, yra "duobėje"? Projekto vadovas L. Naujokaitis atsakė, kad taip – "duobėje", nes altitudžių skirtumas pačiame sklype yra apie 4m.; projekte išlaikoma reljefo forma, o įdubimas slype turi pakankamai lokalią erdvę ir sunkiai apžvelgiamas iš kitų taškų.
- Tarybos nariai uždavė klausimą: "Ar nebuvo prašyta projektuotojų parengti detalų planą (DP), nes ši teritorija yra svarbi? " Architektas A. Mituzas pakomentavo, kad teritorija yra už urbanistinio draustinio ribų. Projekto vadovas L. Naujokaitis atsakė, kad projektiniai pasiūlymai yra viešunami, gyventojai bus supažindinti. Statytojo/vystytojo atstovas Donatas Jurevičius pakomentavo, kad prieš šio objekto projektavimą buvo parengta bendrojo plano (BP) korektūra ir jeigu būtų rengiamas DP – jis atkartotų BP koregavimo sprendinius.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti buvusios pionierių stovyklos namelių, esančių šiaurinėje dalyje už sklypo ribos, likimą. Projekto vadovas L. Naujokaitis atsakė, kad pagal KNNP tvarkymo planą jie turėtų būti rekonstruojami, tačiau šiuo projektu jų likimas nesprenžiamas.
- Tarybos nariai parašė pakomentuoti automobilių parkavimą, jo organizavimą. Statytojo atstovas D. Jurevičius atsakė, kad jų valdoma teritorija susideda iš dviejų dalių, iš kurių viena buvo pradėta vystyti anksčiau, negu dabar projektuojama. Joje yra numatyta tiek parkavimo vietų, kad patenkintų abiejų teritorijos dalių poreikį, 24 vietos yra skirtos projektuojamam objektui. Šis klausimas yra išdiskutuotas su Neringos savivaldybės administracija.
- Tarybos nariai informavo, kad KNNP direkcija yra užsakiusi Neringos gyvenviečių fasadų spalvyną, kurį rengia architektas Egidijus Vidrinskas.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti projektuojamų pastatų stogų spalvos argumentus, nes Kuršių nerijoje dominuoja raudonų molio čerpių spalvos stogai. Architektas L. Naujokaitis atsakė, kad objektas yra tarp medžių, šešėlyje, todėl buvo pasirinkta neutralesnė spalvų gama.
- Tarybos nariai uždavė klausimą, kodėl "plastiškoje" gamtinėje aplinkoje buvo pasirinktas toks griežtas kvartalo išplanavimas? L. Naujokaitis pakomentavo, kad buvo ieškota sprendimų ir nuspręsta, kad būtent toks išplanavimas sukuria aiškumą - yra tinkamiausias.
- Tarybos nariai pastebėjo, kad Neringoje ortogonalinis išplanavimas turi nežymią paklaidą – tarsi nedidelį pasukimą, kuris sukuria "šiltumą".
- Taryba paklausė autorių, ar spalvinis pastatų fasadų sprendimas yra galutinis? Projekto vadovas L. Naujokaitis atsakė, kad spalvinis sprendimas yra negalutinis, pateikiamas principinis, bus detalizuojamas.
- Tarybos nariai paklausė ar nenumatoma šio kvartalo vadinti vilų kvartalu, nes greičiausiai pastatai bus naudojami kaip vilos? PV L. Naujokaitis atsakė, kad pastatų morfotipas – vilos yra nusakantis pastato tūrinę išraišką, tačiau pagal teisinį reglamentavimą turi būti projektuojami daugiabučiai ir vienbučiai/dvibučiai gyvenamieji namai.
- Tarybos nariai paprašė trumpai pakomentuoti, kaip patenkama prie pastatų, patį ūkį (šiukšlių išvežimą ir pan.) ir pastatų planus (evakuacija ir pan.). L. Naujokaitis atsakė, kad bus patenkama esamomis gatvėmis, kurios bus rekonstruojamos; parkavimo vietos sklypo ribose "rišamos" su gatve; šiukšlių konteinerių vieta planuojama arčiau Pamario gatvės; privažiavimo prie pastatų neplanuojama; kvartalo vidus atiduodamas gyventojams. Privažiavimui prie kvartalo bus rengiamas gatvės projektas. PDV V. Mureikienė pakomentavo, kad bus galima įrengti apsilenkimo "saleles".
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti atitikimo žmonių su negalia poreikių sprendinius. Buvo atsakyta, kad ŽN skiriama po vieną butą kiekviename daugiabutyje.
- Tarybos nariai paklausė, koks yra žemės sklypo, kuriame projektuojama, žemės naudojimo būdas. Jei naudojimo būdai yra keli, ar jų teritorijos neatskiriamos? Projekto vadovas L. Naujokaitis atsakė: „

Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“. Atidalinimo nenumatoma, vienbučiui gyvenamajam namui nebus formuojamas atskiras sklypas.

- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti dviračių takų infrastruktūrą, prisijungimą prie esamų takų, darnaus judumo schemos sprendinius. PV L. Naujokaitis atsakė, kad sklypo plane yra numatytos dviračių vietos, numatytas išvažiavimas gatvėmis į esamą dviračių tinklą – į krantinę.
- Tarybos nariai paklausė, ar pėsčiųjų takai atitinka žmonių su negalia poreikius ir ar pėsčiųjų takai skirti tik projektuojamam kvartalui? Projekto vadovas L. Naujokaitis atsakė, kad numatomas pėsčiųjų takų ryšys per kvartalo teritoriją nuo marių link jūros, o esamos gatvelės turėtų suformuoti tuos ryšius dviratininkams. Dėl takų pločio – jis numatomas 1,50 m sklypo viduje. Jungtis su esamu dviračiu taku bus patikslinta.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

- Tarybos nariai apibendrintai įvertino projekto medžiagą, vadovaudamiesi specialiosiomis architektūros srities žiniomis, profesionalumo ir objektyvumo principais, atsižvelgdami į principinę Architektūros įstatyme nustatytą architektūros kokybės kriterijų visumą pateikė savo pasisakymus ir profesines įžvalgas.
- Pasisakymų metu dauguma Tarybos narių atkreipė dėmesį, jog:
 1. Projektinių pasiūlymų sprendiniuose, pasirinktas kvartalo ortogonalus, statiškas išplanavimas plastiškame gamtiniame reljefe kelia abejonių.
 2. Nesprendžiama susisiekimo sistemų dalis (automobilių transporto ir ypačiai dviračių) bei pėsčiųjų takai ryšyje su bendramiestiniais tinklais. Abejotinas automobilių parkavimo būdas prie privažiavimo gatvių. Gatvės ir privažiavimo keliai yra nepakankamo pločio. Automobilių parkavimas už sklypo ribų – nėra optimaliausias sprendimas.
 - Dauguma Tarybos narių teigiamai įvertino projektuojamo kvartalo šiuolaikinę architektūrinę išraišką. Dalis tarybos narių išreiškė tokius profesinius pastebėjimus:
 3. Penktųjų fasadų – stogų raudona spalva yra labiau būdinga Kuršių nerijos statiniams.
 4. Teritorijoje projektuojamas per didelio tankio ir intensyvumo užstatymas.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi Projekto sprendinius, atsižvelgiant į išsakytus Tarybos narių argumentus, teikia išvadas:

1. Projektas neatitinka Lietuvos Respublikos Architektūros įstatyme nustatytą Architektūros kokybės kriterijų visumos, tenkinami ne visi kriterijai.
2. Projektas neatitinka Urbanistinio integralumo, Atitikties darnaus vystymosi bei Statybos ir kuriamos aplinkos kokybės kriterijų - sklypo aptarnavimo infrastruktūra sprendžiama už projektuojamo sklypo ribų, planuojami privažiavimo keliai už sklypo numatomi per esamą sklypą supančią infrastruktūrą, nepritaikytą sklandžiam privažiavimui automobiliais. Dalis automobilių stovėjimo vietų sklype numatoma įrengti su tiesioginiu patekimu iš aplink sklypą esančių gatvelių, kurių plotis posūkio manevrui yra per mažas. Mechanškai ortogonalus pastatų išdėstymas sklype neatitinka deklaruojamo taikymosi prie tradicinio užstatymo Nidos kraštovaizdyje. Sklypo vidaus takai projektuojami nereaguojant į esamą aplinkinės teritorijos pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą. Projektuojama sklypo takų sistema formali, neužtikrinanti patogaus bei saugaus naudojimosi jais. Projektiniam sprendiniui sustiprinti neišnaudojamas esamas reljefas.
3. Projektas neatitinka Aplinkos pritaikymo visiems visuomenės nariams kriterijaus – sprendiniuose neparodyti ŽN judėjimui reikalinga lauko infrastruktūra. Sklypo takų sistema chaotiška, neintuityvi, programuojamas problematiškas takų sistemos pritaikymas sklandžiam naudojimui pagyvenusiems asmenims, žmonėms su judėjimo/regos negalia; taip pat ir judėjimui dviračiais.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

- Kitiškai peržiūrėti susisiekimo ir pėsčiųjų infrastruktūros sprendinius sklype ir gretimybėse, suprojektuoti norminius parametrus atitinkančius privažiavimo kelius, nuvažą į sklypą, pėsčiųjų ir dviračių takus sklype bei nuoseklias jungtis su aplinkine pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra.
- Detalizuojant sprendinius įvertinti projektuojamo komplekso santykį su esančiu reljefu ir taikytis prie jo, atsisakyti ypatingai griežto pastatų išdėstymo sklype ortogonalumo.

Posėdžio pirmininkas



Petras Džervus

Posėdžio sekretorė



Liuda Bartkienė