

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS IŠVADA

2023 m. sausio 13 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, Margarita Ramanauskienė, Edmundas Andrijauskas, Laima Šliogerienė, Gintaras Čičiurka, Arūnas Kilišauskas, Edmundas Benetis, Vytautas Grykšas, Almantas Mureika, Rolandas Rakevičius, Gerda Antanaitytė, Vigilija Paulionienė, Ramunė Staševičiūtė.

Paaikškinimus Tarybos posėdyje davė:

Pareiškėjo atstovas - architektas Kasparas Kukarskas (MB „SOLIDE LABORO“).

Statytojo atstovas - Gintautas Vaitiekūnas (UAB „WODLUX“)

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Lietuvos architektų rūmai (toliau –Rūmai) 2022-08-16 gavo architekto Kasparo Kukarsko prašymą dėl „*Pastato – administracinio su gyvenamosiomis talpomis, adresu Kalno g. 5a, Neringa, rekonstravimo su paskirties keitimu (iš administracinės į gyvenamąją) techninis projektas*“ projektinių pasiūlymų **įvertinimo dėl atitikimo estetikos, aplinkos kokybės išraiškos ir darnaus vystymo principams.**

Prie Prašymo pridėti šie dokumentai:

1. Projektinių pasiūlymų *byla „Pastato – administracinio su gyvenamosiomis talpomis, adresu Kalno g. 5a, Neringa, rekonstravimo su paskirties keitimu (iš administracinės į gyvenamąją) techninis projektas“* (40 psl., pdf).
2. Priedas – *Neringos savivaldybės raštiškas atsakymas dėl automobilių parkavimo vietų kompensavimo* (1 psl., pdf).

II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys

PROJEKTO PAVADINIMAS:

„*Pastato – administracinio su gyvenamosiomis talpomis, adresu Kalno g. 5a, Neringa, rekonstravimo su paskirties keitimu (iš administracinės į gyvenamąją) techninis projektas*“ *projektiniai pasiūlymai*

STATINIŲ ADRESAS: Kalno g. 5a , Neringa

STATYTOJAS: UAB „WODLUX“, L. Rėzos g. 25, LT-93101 Neringa

PROJEKTO AUTORIUS: architektas Kasparas Kukarskas.

PROJEKTO VADOVAS: architektas Raimundas Kukarskas, atestato Nr. A 1353.

STATINIŲ PASKIRTIS: Administracinė paskirtis (7.2.) keičiama į gyvenamąją (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) (6.3).

STATINIŲ KATEGORIJA: Neypatingasis statinys

STATYBOS RŪŠIS: Rekonstravimas

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Gyvenamosios paskirties pastatas (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) (6.3) ;

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekiimo ir inžinierinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

-Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas (patvirtintas LR Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702;

- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas (patvirtintas Neringos sav. Tarybos 2012-09-21 sprendimu Nr. T1-164);
- 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);
- Teritorijos L. Rėzos g. 6a SP UAB "Neringos vanduo" Kalno g. 1/L. Rėzos g. 6, Juodkrantės gyv. Detalusis planas (TDPR Nr. 003233000076) ir Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-07-02 įsakymu Nr. V13-334 detaliojo korektūra;**
- Neringos savivaldybės tarybos sprendimas T1-103 , 2018-08-30 "Dėl Neringos savivaldybės teritorijos dalių suskirstymo į zonas pagal nustatytus koeficientus schemos ir kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas Neringos savivaldybėje tvarkos aprašo patvirtinimo".

BENDRIEJI RODIKLIAI

	Sprendinys	Pastabos
SKLYPAS – Kalno g. 5a (un.nr. 2301-0004-0058)		
Sklypo plotas	1812 m ²	
Sklypo užstatymo intensyvumas	0,79	leistinas - 0,9
Sklypo užstatymo tankis	47 %	leistinas - 47 %
Automobilių stovėjimo vietų sk. sklype	0	
PASTATAS - Kalno g. 5a (un.nr. 2399-0000-4010)		
Daugiabutis gyvenamasis namas (6.3)		
Bendrasis pastato plotas	1426,08 m ²	
Naudingas pastato plotas	1366,37 m ²	
Gyvenamosios paskirties plotas	609,91 m ²	
Poilsio paskirties plotas	430,34 m ²	
Aukštų skaičius	2 a.+ M	
Pastato aukštis	10 m	
Pastato tūris	~ 6360 m ³	
Butų skaičius	26 vnt.	
Poilsio patalpų skaičius	22 vnt.	
Energetinio naudingumo klasė	A+	
Ugniai atsparumo laipsnis	I	

Architekto Kasparo Kukarsko projektinių pasiūlymų pristatymas :

- Pristatyta istorinė pažyma apie vietą, kurioje projektuojama (aut. dr. Nijolė Strakauskaitė).
- Numatomas intensyvumas – 0,79 (leistinas – 0,9), tankumas – 47 % (leistinas – 47 %), projektuojamas sklypo apželdinimas – 20 % (rekomenduojamas 10 – 20 %). Išvardinti projektuojami želdiniai sklype.
- Automobilių sustojimo skaičius sklype – 2 vnt., jos skirtos ŽN. Dėl likusių privalomų automobilių stovėjimo vietų bus pasirašoma sutartis su Neringos savivaldybės administracija.
- Pastatas rekonstruojamas nekeičiant užstatymo ploto ir kontūro, keičiamas pastato aukštis iki leistino – 10 m. Didinamas pastato tūris – projektuojami 2 aukštai su mansarda, vietoj buvusių 2 aukštų.
- Pastate numatomi 26 butai ir 22 vnt. poilsio paskirties patalpų.
- Parodyta dabartinės padėties fotofiksacija, apibūdintas aplinkinis užstatymas, pakomentuota susisiekimo schema.
- Paaikškinti sklypo plano sprendiniai: vaikų žaidimų aikštelė, takai, jų dangos, ŽN poreikių tenkinimas ir pan.
- Pirmo, antro aukšto ir mansardos planai. Parodytos gyvenamosios ir poilsio paskirties patalpų vietos, paaikškintas jų žymėjimas.
- Fasada. Sutapdintas stogas keičiamas į dvišlaitį keraminių čerpių. Keičiama mūro ir tinko fasadų apdaila į medžio lentų. Fasadų detalės – mediniai turėklai, mediniai sudalinti langai. Fasadų stilistika derinama prie aplinkinės architektūros. Puošybės elementai – ornamentikos variacija Neringos vėtrungių, herbų tema.

- Parodytos projektuojamo pastato vizualizacijos. Autoriaus teigimu - projektuojamo pastato tūris nėra didesnis, nei šalia esantys pastatai, kurio aukštingumas mažiausias lyginant su šalia esančiais pastatais. Parodytos gatvių išklotinės.

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

- Tarybos nariai paklausė, kokioje zonoje pagal KNNP tvarkymo planą projektuojama ir kokie jos reglamentai. Architektas pakomentavo, kad projekto sprendiniai atitinka reglamentus.
- Į klausimą: „Ar yra žinomas esamo rekonstruojamo pastato architektas“ - autorius atsakė, kad duomenų nerasta.
- Tarybos nariai pastebėjo, kad sklypo plane parodyta buitinių atliekų konteinerių vieta neatitinka reglamentuojamų atstumų nuo pastato langų. Projekto architektas atsakė, kad netoliese yra požeminių konteinerių aikštelė ir kad šis projekto sprendinys bus tikslinamas.
- Tarybos nariai paklausė, koks žemės sklypo dokumentuose yra nurodytas žemės naudojimo būdas. Buvo atsakyta, kad tai - susisiekimo ir inžinierinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos, tačiau yra patvirtintas žemės sklypo detalusis planas, kuriame numatytas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (G2) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- Tarybos nariai paklausė, koks konstruktyvinis sprendimas - rekonstruojant kiek sienų ardoma, kiek išlieka. Autorius parodė brėžiniuose pažymėtas ardomas sienas ir pertvaras, bei išliekančias laikančias sienas.
- Į Tarybos narių paklausimą, koks projektuojamų poilsio patalpų gylis ir plotis, buvo atsakyta, kad gylis ~ 7 m, o plotis ~ 2,70 m.
- Tarybos nariai paklausė, ar buvo skaičiuota patalpų insoliacija. Architektas atsakė, kad - taip ir kad gyvenamųjų patalpų insoliacija atitinka norminę.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti tūrinės kompozicijos idėją. Architektas K. Kukarskas atsakė, kad pagrindinė idėja buvo prisitaikyti prie aplinkinės architektūros.
- Tarybos nariai paklausė, kuri išklotinė yra nuo Kuršių marių. Parodydamas išklotinę autorius, pakomentavo ir aplinkinį užstatymą.
- Tarybos narių pastebėjo, kad projektuojamo pastato paskirtis – gyvenamasis daugiabutis namas neatitinka žemės sklypo naudojimo būdo - susisiekimo ir inžinierinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.
- Tarybos nariai informavo apie Juodkrantės gyvenvietės automobilių parkavimo problemas: papildomai sutalpinti projektuojamo objekto reglamentuojamą automobilių kiekį būtų neįmanoma ne sklypo ribose. Taip pat pabrėžė, kad aplinkinių pastatų automobilių parkavimas buvo sprendžiamas jų sklypų ribose.
- Į Tarybos narių padiskutavo apie Neringos savivaldybės administracijos sprendimus dėl neįrengtų parkavimo vietų kompensavimo ir STR-ų atitikimą.
- Tarybos nariai paklausė, kaip privažiuojama prie sklypo ir pastato laiptinių. Projekto architektas atsakė, kad privažiuojama iš L. Rėzos gatvės.
- Tarybos nariai paklausė, kaip įgyvendinamas projektinių pasiūlymų užduoties reikalavimas: „Pastato planinėje struktūroje numatyti įvairių paslaugų ir prekybos plotų su atskiro įėjimo iš viešųjų erdvių galimybėmis“. Autorius atsakė, kad šis reikalavimas yra ginčytinas.
- Tarybos nariai pasigedo platesnės istorinės urbanistinės analizės, nes projektuojamas objektas yra senųjų vilų kvartale. Arch. K. Kukarskas atsakė, kad šioje vietoje nebuvo jokio istorinio užstatymo.
- Tarybos uždavė retorinį klausimą: „Jeigu būtų sumažintas objekto intensyvumas ir tiltų reglamentuojamos automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose, ar nebūtų geriau?“.
- Tarybos nariai paklausė dėl projektuojamo pastato tūrinės kompozicijos: „Kodėl atsiranda dviejų aukštų sutapdinto stogo jungtis tarp dvišlaičių tūrių?“. Architektas atsakė, kad tai daroma dėl inžinierinės įrangos įrengimo ant šios dalies stogo.
- Tarybos nariai prašė pakomentuoti dviračių takus vedančius prie objekto ir dviračių laikymo vietas sklype. Autorius atsakė, kad privažiuojama pėsčiųjų takais nuo Kalno ir L. Rėzos gatvių, o dviračių laikymo stovai numatomi prie pagrindinio įėjimo.
- Į Tarybos narių klausimą dėl alternatyvų planinėje struktūroje: „Ar nebuvo svarstomas kitoks poilsio patalpų išplanavimas, kad nesigautų ilgos siauros erdvės?“, projekto architektas atsakė, kad buvo svarstomas ne vienas variantas, bet pasirinktas optimalus – pagal Statytojo pageidavimus. Statytojo atstovas G. Vaitiekūnas papildė, kad pasirinktas maksimali programa išplanavimui, bet laikančių sienų žingsnis leidžia didinti poilsio patalpas.

- Tarybos nariai pastebėjo, kad rytiniame fasade išsikišančios laiptinės aukštis yra nepagrįstai didelis ir paklausė, ar nežadama jo keisti.
- Į klausimą: „Kodėl objekte yra tiek daug skirtingų tipų langų?“, architektas atsakė, kad yra trys tipai langų, bet pastabą priima.
- Tarybos nariai pastebėjo, kad yra neatitikimų projekto pavadinime. Autorius atsakė, kad projekto pavadinimas bus pakoreguotas pagal STR reikalavimus.

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 tarybos nariai vienbalsiai nutarė, kad esminė projekto problematika atsiremia į tinkamai neišspręstas formaliąsias projekto rengimo aplinkybes:
 1. projektuojamo pastato paskirtis neatitinka esamo sklypo naudojimo būdo;
 2. projekte nėra numatomas bent minimalus privalomas (pagal STR reikalavimus automobilių stovėjimas, išskyrus 2 ŽN vietas, kurių sprendinys taip pat kelia klausimų dėl tinkamo automobilių manevravimo kiemo aikštelėje, ŽN tinkamo prieigų ir takų iki pastato sutvarkymo ir pan. Alternatyvūs automobilių stovėjimo klausimo sprendimo būdai Tarybai nepateikti (PPRU, 5. Kiti reikalavimai, p. 2). Pasigendama ir bendros Neringos sav. nuostatos bei reglamentuotos metodikos sprendžiant centralizuotą automobilių talpinimą Juodkrantėje, ko pasėkoje eiliniame projekte kartojasi ta pati STR nustatyta automobilių talpinimo sklype problematika;
 3. projektinių sprendinių atitikimas Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano reglamentams projekte nekomentuojamas (PPRU, 3. Teritorijų planavimo dokumentai, reglamentuojantys statybą ir/ar kitą ūkinę veiklą sklype, p. 1.);
 4. Neparengti istoriniai – urbanistiniai tyrimai, galintys atskleisti vietos urbanistinio tūrio formavimo principus ir siekiamybes.
- Tarybos nariai vienbalsiai nutarė, kad pristatyti projektiniai sprendiniai savo turiniu ir sprendiniais urbanistine bei architektūrine prasme kelia daug klausimų, net nevertinant neišspręstų formaliųjų projekto rengimo aplinkybių:
 1. Esamas pastatas rekonstruojamas į didesnio tūrio pastatą – tai neintegralus sprendinys, vertinant vietai būdingą urbanistinę vilų struktūrą. Neringoje taikytinas priešingas principas, kuomet rekonstruojamų pastatų tūris yra mažinamas, atveriami ir kuriami nauji vertingi vizualiniai ryšiai: panoraminis Kuršių marių apžvelgimas, „minkštinamos“ vertingos panoramos nuo marių pusės ;
 2. Pastato tūris neskaidomas, mansardinis aukštas keliamas į maksimalią leidžiamą aukščio altitudę. Kritikuotini tokie sprendiniai kaip funkciškai nemotyvuotas iš pagrindinio tūrio „išsikišusios“ laiptinės aukštinimas iki aukščiausios altitudės, dvišlaičių tūrių jungimas sutapdinto stogo pastato dalimi;
 3. Sklypo plano sprendiniai komplikuoti, Tarybos nariams paprašius pakomentuoti eilę sprendinių dėl takų, įėjimų ir pandusų ir projektuojamų patalpų, patekimo į jas pritaikymo ŽN, buitinių atliekų konteinerių vietos sklype ir pan., gauti autoriaus atsakymai, kad projekte sprendiniai dar bus koreguojami, keičiami. Projektiniuose sprendiniuose numatyti ne visi daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams privalomi sklypo įrengimo elementai;
 4. Pastato funkcinis ir ypač planinis sprendimas komplikotas, projektuojamos per gilios ir per siauros patalpos, nepagrindžiant jų suplanavimo vidaus pertvaromis, baldais, įranga.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi Projekto sprendinius, konstatuoja, kad dauguma Projekto sprendinių yra neprofesionalūs ir juridiskai nepagrįsti. Atsižvelgiant į tai ir į kitus Tarybos argumentus, Taryba teikia išvadas:

1. Projektiniai sprendiniai neatitinka architektūros kokybės kriterijų, iš dalies arba visiškai netenkinami visi nustatyti architektūros kokybės kriterijai.

2. Projektiniai sprendiniai neatitinka urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų – projekte ignoruojamas esamas sklypo naudojimo būdas, nesprendžiamas automobilių stovėjimo vietų sklype įrengimas, tuo automobilių stovėjimo problemą iškeliant už sklypo ribų, net formaliai nepagrindžiant tokio sprendinio įmanomumo; rekonstruojamas pastato tūris didinamas, komplikuojama vertingų vizualinių ryšių sistema; nereaguojama į artimos aplinkos infrastruktūros, sklypo ir pastato prieigų kokybės gerinimą, tinkamą pėsčiųjų ir dviračių takų sistemų integravimą su sklypo sprendiniais.
3. Projektiniai sprendiniai neatitinka statybos ir kuriamos aplinkos kokybės (ergonomiškumo), ilgaamžiškumo ir inovatyvumo (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų naudojimo) ir estetikos kriterijų – pastatas rekonstruojamas didinant jo tūrį ir aukštį iki reglamentuoto maksimalaus aukščio, architektūriniai sprendiniai disonuoja su aplinka savo tūriu, santykiu su aplinka, fasadų koloritu, architektonika, fasadų koloritu, puošybos elementais.
4. Projektiniai sprendiniai neatitinka nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimo kriterijaus – esama situacija bloginama bendros urbanistinės kompozicijos, vizualinių ryšių, aplinkos apžvelgiamumo prasme; projektuojamas pastatas savo architektūra ir detalėmis darniai neįsilieja į bendrą nekilnojamojo kultūros paveldo prasme vertingą panoramą, išklotines.
5. Projektiniai sprendiniai neatitinka funkcionalios pastato struktūros kūrimo kriterijaus – projektuojamas komplikotas patekimas į pastato patalpas, ŽN patekimų į patalpas sprendiniai neišbaigti (deklaruojamas būsimas sprendinių pakeitimas), dalis projektuojamų patalpų proporcijos (gylio ir pločio santykis) keistinos.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Taryba rekomenduoja keisti projektinius sprendinius: sutvarkyti sklypo naudojimo būdo atitikimą projektuojamam pastatui ir sklypui, tinkamai išspręsti STR nustatytą automobilių stovėjimo sklype klausimą, keisti komplikotą pastato vidaus išplanavimą – neprojektuoti itin ilgų ir siaurų poilsio paskirties patalpų, tinkamai suprojektuoti patekimus į pastato patalpas, sprendžiant pastato prieinamumą visiems visuomenės nariams, toliau rengiant projektą atsižvelgti į išvadoje pateikiamus Tarybos argumentus ir išvadas.

Posėdžio pirmininkas



Petras Džervus

Posėdžio sekretorė



Liuda Bartkienė