

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

2024 m. birželio 27 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Marius Ivaškevičius, Tumas Mazūras, Julius Šeibokas, Vaidotas Kuliešius, Vitas Karčiauskas, Sigitas Sparnaitis, Algirdas Umbrasas, Linas Naujokaitis, Dalia Dijokienė.

Prašymo pateikėjai: Augenijaus Baravyko atstovas adv.p Marius Ruzas.

Posėdis vyko 2024 m. birželio 27 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 221 659 1057).
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2024-06-27 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:06:14).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. birželio 27 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Mariaus Ruzo prašymą dėl Prekybos paskirties pastato (7.3), Širvintu r. sav., Kabaldos k., Nendrių g. 18, statybos projektas (toliau – Projektas):

„teikti išvadą dėl pastato adresu Širvintų r. sav., Kabaldos k., Nendrių g. 18 projektinių pasiūlymų kokybės, tenkinat viešąjį interesą.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- 1) projektiniai pasiūlymai su priedais;
- 2) 2024-03-15 gyventojų pranešimas su parašais;
- 3) skelbimas savivaldybės internetinėje svetainėje;
- 4) atstovavimo sutartis.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projektuotojas, architektas Vladas Naujalis. Pasisakė, klausimus uždavė svečiai, 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 išvadą.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Prekybos paskirties pastato (7.3), Širvintu r. sav., Kabaldos k., Nendrių g. 18, statybos projektas.

PROJEKTO NR.: 2023-06-01-PP.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Širvintu r. sav., Kabaldos k., Nendrių g. 18.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): Uab „Saldva“.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „AIS2“.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Vladas Naujalis.

STATINIŲ PASKIRTIS: Prekybos.
STATINIO KATEGORIJA: Neypatingas.
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

NR.	PAVADINIMAS	MATO VNT.	KIEKIS	PASTABOS
I.	SKLYPAS			
1.	Sklypo plotas	m ²	2615	
2.	Užstatytas sklypo plotas	m ²	1111,00	
3.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	39,94	
4.	Sklypo užstatymo tankumas	%	42,48	
5.	Projektuojamos aikštelės plotas	m ²	510	Gb trinkelė danga
6.	Projektuojamos aikštelės plotas	m ²	290	Žvyro danga
7.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius		14	
8.	Želdynų plotas	%	19,69	515m ²
II.	PASTATAI			
2	Prekybos paskirties pastatas (7.3) Neypatingas statinys. Nauja statyba.			
2.1.	Bendras plotas	m ²	1044,57	
2.2.	Pagrindinis	m ²	1044,57	
2.3.	Pagalbinis	m ²	0	
2.4.	Pastato tūris	m ³	9690,00	
2.5.	Aukštų skaičius	vnt.	1	
2.6.	Pastato aukštis	m	8,98	
2.6.4	Energinio naudingumo klasė		A++	
2.7.	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė [5.43]		C	
2.8.	Atsparumo ugniai laipsnis		II	

Projekto autoriaus, architekto Vlodo Naujalio pristatymas:

○ Pristatoma projekto situacija. Prieskonių gamyba ir pakavimu užsiimanti įmonė šalia savo gamybinių patalpų Širvintų r. įsigijo sklypą, kuriame numatė įmonės plėtrą. Pagal galiojantį Detalųjį planą buvo suformuluota užduotis 1000 kv. m. didmeninės prekybos pastatui, kuris papildytų jau esamą statinį gretimame sklype. Atlikus projektavimo darbus, pradėtas projekto viešinimas, tačiau gautos bendruomenės pastabos, taigi viešinimo procesas sustabdytas, kol bus išspręsti gyventojų netenkinantys sprendiniai. Nors sprendinių korekcijos atliktos, gyventojų pasipriešinimas projektui nesumažėjo. Projektuotojų manymu, gyventojai yra prieš bet kokią įmonės plėtrą teritorijoje, norima, kad sklypas liktų tuščias. Baiminamasi dėl padidėjusio sunkiasvorio transporto judėjimo naujai išasfaltuotoje gatvėje. Savivaldybė projektinius pasiūlymus patvirtino.

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

○ Taryba prašo projektuotojo pristatyti urbanistinį kontekstą. Atsakoma, kad teritorija ribojasi su dvejais komercines paskirties sklypais, pietinėje pusėje yra sodybinių gyvenamųjų namų kvartalas. Komercinė paskirtis vietovėje įsiterpusi nuo seniau. Detali analizė nepateikiama.

- Prašoma patikslinti planinę pastato struktūrą. Pristatomas pastato planas, numatoma sandėlio zona, kur bus laikoma produkcija, o šalia – administracinės patalpos.
- Gyventojų atstovo nuomone didmeninės prekybos zonoje statomas logistikos centras (sandėlis). Ramioje sodybinių namų kaimynystėje, 5 m nuo žmonių namų durų važinės sunkusis transportas; pastatas neatitinka detalajame plane nurodytos paskirties, nes didmeninės prekybos (komercijos) paskirties zonoje statomas sandėlis; neatsižvelgiama į įmonės poveikį viešajai infrastruktūrai (keliui), kurio gyventojai laukė ilgus metus ir nenori, kad dėl sunkiasvorio transporto jis būtų sugadintas; įmonės vykdoma veikla nėra smulkusis verslas – per daugelį metų, tai tapo didmeninio profilio įmone. Architektūrai neturima didelių priekaištų, atsižvelgta į bendruomenės norus, tačiau bloga paties pastato vieta.
- Projektuotojas teigia, kad paskirtis atitinka Detalųjį planą. Projektuotojas negali numatyti kaip keisis transporto srautai tolimoje ateityje, tačiau buvo atlikta transporto analizė, yra esamų transporto srautų grafikai, pagal juos galima matyti perspektyvinius. Taryba pastebėjo, kad derama transporto analizė atlikta nebuvo. Tuo pačiu, atkreipiamas dėmesys, kad nėra detalizuota, kaip sunkiasvoris transportas išsisuks gatvėje ir įmonės teritorijoje. Tarybos nuomone, ji negali vertinti pastato paskirties, kadangi nebuvo pristatyta technologinė, inžinerinė dalis.
- Klausama, kodėl nepateiktos vizualizacijos su aplinka? Atsakoma, kad artimiausioje pastato aplinkoje nėra konteksto, kurį reiktų pateikti.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams. Tarybos nuomone, projektinių sprendinių atitikimas teritorijų planavimo dokumentams turėtų būti sprendžiamas savivaldybės lygmeniu. Taryba negali deramai įvertinti projekto tinkamumo ir dėl to, kad pristatymo metu nebuvo pristatytos svarstymui reikšmingos projekto dalys: technologiniai sprendiniai, transporto dalis, poveikio aplinkai vertinimas, urbanistinio integralumo analizė.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Prekybos paskirties pastato (7.3), Širvintų r. sav., Kabaldos k., Nendrių g. 18, statybos projektą, teikia išvadas:

1. Norint deramai įvertinti projekto kokybę, turi būti paruoštos reikšmingos projekto dalys: technologiniai sprendiniai, transporto dalis, poveikio aplinkai vertinimas, urbanistinio integralumo analizė.
2. Projektinių sprendinių atitikimas teritorijų planavimo dokumentams turėtų būti sprendžiamas savivaldybės lygmeniu.

Posėdžio pirmininkas



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis