

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

2024 kovo 12 d.

Kaunas

Posėdžio pradžia - 10.30

Posėdžio pirmininkas – Vilius Adomavičius

Posėdžio sekretorė – Snieguolė Surblienė

Kauno regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę posėdyje teikiant pasiūlymus, išvadas ir rekomendacijas: Rasa Bertašiūtė, Andrius Byčėnkovas, Raimundas Labutis, Audrys Karalius, Tauras Paulauskas, Rytis Račiūnas, Gediminas Šinkūnas, Vaidas Tamošiūnas, Irena Zonytė.

Kaišiadorių rajono savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vyr. specialistė Sonata Jonikavičienė

Paiškinimus Tarybos posėdyje teikė: Kaišiadorių rajono savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vyr. specialistė Sonata Jonikavičienė ir projektuotoja architektė Dovilė Aleknavičienė

Prašymo pateikėjai:

Kaišiadorių rajono savivaldybės meras Šarūnas Čėsna, Kaišiadorių rajono savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vyriausioji architektė Asta Stalaučinskienė.

Posėdis vyko 2024 kovo 12 d. Architektų namuose, Vilniaus g. 22-1A, Kaune.

Posėdžio garso įrašas: daryti du garso įrašai, bendra **trukmė 1.30:54** (1 – 0.47.57; 2 – 0.42.57).

### NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 kovo 12 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianči Kauno regioninė architektūros (toliau – RAT) Kaišiadorių savivaldybės mero (toliau – Pareiškėjas) prašymu svarstė „**Ūkininko sodybos: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato ir pagalbinio ūkio paskirties pastato Kaišiadorių r. sav., Paparčių sen., Niauriškių k., (skl. kad. Nr. 4942/0002:242) statybos projektą**“ (toliau – Projektas). Prašymo teikimo motyvas - projektuojamas pagalbinio ūkio paskirties pastatas neatitinka šiai paskirčiai būdingų funkcinių bei išvaizdos požymių, architektūros sprendinių visuma yra svetima kultūriniam kraštovaizdžiui, todėl Regioninės architektūros taryba yra prašoma pateikti savo išvadas ir rekomendacijas.

Prie prašymo pateikti šie dokumentai:

- Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje apie projekto teikimo svarstymui motyvus kalbėjo Sonata Jonikavičienė, projektą pristatė architektė Dovilė Aleknavičienė. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, projektuotoja 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

Projekto duomenys:

I. PAVADINIMAS: „**ŪKININKO SODYBOS: GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATO KAIŠIADORIŲ R. SAV., PAPARČIŲ SEN., NIAURIŠKIŲ K., (SKL. KAD. NR. 4942/0002:242) STATYBOS PROJEKTAS**“

STATINIO VIETA: KAIŠIADORIŲ R. SAV, PAPANČIŲ SEN., NIAURIŠKIŲ K. SKLYPO KAD. NR.: 4942/0002:242  
STATYBOS RŪŠIS: NAUJA STATYBA  
STATINIO KATEGORIJA: NEYPATINGAS STATINYS  
KOMPLEKSO NR.: IV.DA23-03  
STADIJA: TECHNINIS PROJEKTAS (TP)  
STATYTOJAS: J.R. (PRIVATUS ASMUO)  
PROJEKTUOTOJAS: PV A1793 DOVILĖ ALEKNAVIČIENĖ

### **Bendrieji rodikliai**

SKLYPAS: sklypo plotas - 18453 m<sup>2</sup>; Sklypo užstatymo intensyvumas - 0,067; sklypo užstatymo tankis - 5,12%.

PASTATAI

#### **1. VIENO BUTO GYVENAMASIS NAMAS**

- 1.1. Pastato bendras plotas - m<sup>2</sup> 260,58 m<sup>2</sup>
- 1.3. Pastato naudingas plotas - 260,58 m<sup>2</sup>
- 1.4. Pastato tūris - 1060 m<sup>3</sup>
- 1.5. Aukštų skaičius - 1 su mansarda
- 1.6. Pastato aukštis - 8,06 m
- 1.7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų -
  - 1.7.1. 1 kambario vnt. -
  - 1.7.2. 2 ir daugiau kambarių - 1
- 1.8. Energinio naudingumo klasė - [5.41] A++
- 1.9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė - B
- 1.10. Statinio atsparumui ugniai laipsnis - II

#### **PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATAS**

- 1.1. Pastato bendras plotas - 972,86 m<sup>2</sup>
- 1.2. Pastato tūris - 10,22 m<sup>3</sup>
- 1.3. Aukštų skaičius - 2
- 1.4. Statinio atsparumui ugniai laipsnis - II

### **Kaišiadorių rajono savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vyr. specialistės Sonatos Jonikavičienės pasisakymas**

- Informavo, kad prašymas išduoti specialiuosius architektūros reikalavimus buvo gautas du kartus. 2023-05-19 buvo išduoti „Ūkininko sodybos: gyvenamosios paskirties pastato su poilsio patalpomis Kaišiadorių r. sav., Papančių sen., Niauriškių k., (skl. kad. Nr. 4942/0002:242) statybos projektui“, 2023-10-16 – „Ūkininko sodybos: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato ir pagalbinio ūkio paskirties pastato Kaišiadorių r. sav., Papančių sen., Niauriškių k., (skl. kad. Nr. 4942/0002:242) statybos projektui“ gyvenamosios paskirties (vieno buto pastato ir pagalbinio ūkio paskirties pastato. Vyriausioji architektė nusprendė teikti svarstymui projektą, nes projektuojamas pagalbinio ūkio pastatas neatitinka šiai paskirčiai būdingų funkcinių bei išvaizdos požymių.

### **Tarybos narių klausimai Sonatai Jonikavičienei**

- Tarybos narys paprašė pakomentuoti savivaldybės tarybos sprendimą dėl kaimo turizmo negalimumo žemės ūkio teritorijose. Atsakyta, kad statyti galima parengus kaimo turizmo plėtros projektą, kaip numatyta ir Kaišiadorių rajono bendrajame plane (toliau – BP). Projektas buvo parengtas ūkininko sodybos statybai.
- Tarybos narys pastebėjo, kad projekte kaimo turizmo terminas neminimas, tik ūkininko sodyba. Ar problema yra tai, kad galimai neteisingas ūkinio pastato projektas? Ar šitas objektas būtų matomas iš Kernavės piliakalnio kompleksu? Atsakyta, kad iš kitos Neries pusės nestebėta.



- Tarybos narys paklausė, ar yra parengtas kraštovaizdžio planas. Atsakyta teigiamai, tai yra atskira BP dalis - kraštovaizdžio tvarkymo planas. Klausama, ar buvo motyvuotas to objekto atitikimas kraštovaizdžio plano sprendiniais, ar stilistiniai dalykai apibrėžti? Atsakoma, kad, pagal BP yra numatytas galimas rekreacinis žemės naudojimo pobūdis. Kaimo plėtros projekte buvo numatytos dvi užstatymo zonos. Stilistiniai dalykai neapibrėžti.
- Tarybos narys klausė, ar žinoma informacija apie užsakovą. Atsakyta, kad, kiek žinoma, anksčiau kreipėsi krišnaitų religinė bendruomenė, kuri norėjo įkurti kaimą.

#### Projekto vadovės architektės Dovilės Aleknavičienės pasisakymas

- Supratau padariusi klaidą, nes pagal apibrėžimą ūkininko sodyba yra žemės ūkio sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniais ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatais. Neprašiau aiškinamajame rašte, bet ūkinis yra kaip kaimo turizmo pastatas, nes užsakovė ūkininkauja greta esančiuose sklypuose ir planuoja plėsti veiklą. Užsakovai yra prijauciantys krišnaitų bendruomenei ir nori turėti jai priimtino stiliaus pastatą, kuriame galėtų laikinai apgyvendinti į talkas atvykstančius žmones.
- Sklypas padalijamas į dvi dalis atskiriant privataus gyvenamojo ir ūkinio pastato patalpomis zonas. Pastarajame bus perdirbimo, edukacijos ir degustacijos patalpos su specialia maisto gamavimo technologija. Tai kaimo turizmo pastatas su poilsio patalpomis antrame aukšte. Pastato fasadai artimi rytų kultūrai, aplinka gamtine, derinti nebuvo prie ko, buvo prašoma išlaikyti pastato simetriją.

#### Tarybos narių klausimai projekto vadovei Dovilei Aleknavičienei

- Tarybos narys klausė, ar pastato estetika motyvuojama sąsajomis su tam tikros bendruomenės veikla, jų grožio supratimu? Atsakoma, kad bendruomenė čia nesikurs, užsakovai priklauso tai bendruomenei.
- Buvo teirujamasi, kodėl užsakovų gyvenamojo pastato stilistika kitokia. Atsakyta, kad tarp namų didelis atstumas, gyvenamasis pastatas kitoje zonoje.
- Tarybos narys kalbėjo, kad projektuojamo namo priklausinyje gyvens daugiau žmonių negu pagrindiniame name. Ar tai nereiškia, kad viename sklype yra du skirtingų paskirčių pastatai? Projektuotoja atsakė, kad ten nebus gyvenama nuolat, pastatas reikalingas ūkininko veiklai vykdyti.
- Tarybos narys klausė, ar pagalbiniam pastate bus lankytojų apgyvendinimo ir paslaugų teikimo zona. Atsakoma, kad, dalis patalpų pastate yra tam skirta. Klausama, ar skaičiuota, koks kiekis žmonių vienu metu gali būti tame pastate ir kokie teisiniai aktai gali reglamentuoti tokius viešbučio tipo pastatus? Kaip būtų įgyvendinami žmonių su negalia poreikiai arba priešgaisriniai reikalavimai pastatuose, kuriuose vienu metu gali būti daugiau negu 50 žmonių. Atsakoma, kad skaičiavimai nedaryti, nes pastatas nėra viešbutis.
- Tarybos narys pastebėjo, kad vien tik automobilių aikštelė yra 50 vietų. Atsakoma, kad aikštelė padaryta todėl, kad buvo pakankamai laisvos vietos. Klausama, ar projektuoti skaidytų tūrių variantai, kad būtų galima atskirti funkcijas. Atsakyta, kad bandyta, bet nepvyko suderinti su užsakovais.
- Tarybos narys konstatavo, kad ūkinis pastatas 3 kartus viršija gyvenamosios paskirties pastato plotą, taigi, dominuojanti paskirtis yra ūkinė, todėl jis turi būti pateiktas atskiru projektu kaip viešbučio paskirties pastatas. Atsakyta, kad, teks parengti kitaip.
- Tarybos narys klausė, kodėl specialieji architektūriniai reikalavimai buvo imti du kartus? Atsakoma, kad pradžioje užsakovai norėjo statyti tik vieną namą, po to - mažą gyvenamąjį ir didelį pagalbinį.
- Tarybos narys klausė, ar esate susipažinusi su tvarka, kad norint projektuoti kaimo turizmo sodyboj rekreacinės poilsio paskirties pastatą, turite parengti žemėtvarkinį projektą ir pakeisti žemės naudojimo pobūdį. Projektuotoja atsakė, kad neturėjusi tokios patirties ir pripažino, kad tai buvo projektavimo klaida. Klausama, ar šiuo metu tai yra žemės ūkio paskirties sklypas? Atsakoma - taip.
- Tarybos narys klausė, ar manote, kad išpildžiusi specialiųjų architektūrinių reikalavimų užduotį, nes ten parašyta, kad statinių užstatymo tipas yra sodybinis. Atsakoma, kad taip.



### III. TARYBOS ARGUMENTAI

○ Ūkininko sodyba projektuojama gražioje vietoje šalia Neries, turtingoje istorinėje kultūrinėje ir gamtinėje aplinkoje. Tarybos nuomone, nors yra teigiama, kad "architektūriniai pastatų sprendiniai projektuojami kompleksiskai sprendžiant fasadų kompoziciją, išlaikant vientisą architektūrinę stilistiką", tačiau, akivaizdu, jog sklype projektuojami du savarankiškos, tarpusavyje disonuojančios architektūros objektai. Projekte jie įvardijami "sodyba", tačiau skirtingos architektūros pastatų išdėstymas vienoje eilėje neatitinka sodybos ansambliško principo. Sklypas medžių eile padalintas į dvi vizualiai atskiras erdves su atskirais privažiavimais iš priešingų sklypo pusių ir 50 vietų automobilių parkavimo aikštelėmis.

○ Tarybos nuomone, peržiūrėjus pateiktą techninio projekto medžiagą, pagalbinių ūkio paskirties pastato planus, fasadus bei vizualizacijas, matyti, jog tai yra viešbučių, apgyvendinimo paslaugų ar panašios paskirties pastatas. Šios paskirties pastatų statybos žemės ūkio paskirties žemėje statybos teisės aktai nenumato. Jei ūkinio pastato plotas yra didesnis už gyvenamo namo plotą, šis pastatas yra priskiriamas prie pogrupio negyvenamieji pastatai, pagalbinių ūkio paskirties pastatai ir turi būti rengiamas atskiru projektu.

○ Tarybos nariai diskutavo dėl ūkinio pastato architektūrinės išvaizdos kontekstualumo. Keli Tarybos nariai kalbėjo, kad ūkinio pastato architektūros sprendiniai yra svetimi kraštovaizdžiui. Netoliese yra Paparčiai, Betliejaus Mergelės Marijos Ėmimo į dangų ir Šv. Bruno vienuolija, Kernavė, turtinga kultūriškai vieta, todėl negalima atmestina traktuoti tų kontekstų, nes ūkinis pastatas yra tikrai didelis ir aplinką veiks.

○ Dalies Tarybos narių nuomone, nors ūkinio pastato išvaizda būdinga rytų kraštų architektūrai, tačiau tai neturėtų būti tokios stilstikos atmetimo priežastis. Jei būtų tinkamai pagrįsta pastato naudojimo paskirtis, (jei jis atliepia tam tikros bendruomenės dvasinius poreikius), atlikti reikiami teritorijų planavimo ir projektavimo veiksmai, tokio pastato atsiradimas palei Nerį, galbūt, ir būtų galimas. Turėtų būti parengta schema su atstumais tarp reikšmingų vizualinių objektų, sprendiniai pagrįsti kraštovaizdžio ir architektūriniu požiūriais.

○ Tarybos narys pastebėjo, kad projekto sprendiniai nepraktiški ir netvarūs, nes gyvenamojo namo stogai projektuojami be užlaidų, neiškus vandens nuvedimas nuo stogų, per žemi pamatai.

### IV. TARYBOS IŠVADOS

Kauno regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą „Ūkininko sodybos: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato ir pagalbinių ūkio paskirties pastato Kaišiadorių r. sav., Paparčių sen., Niauriškių k., (skl. kad. Nr. 4942/0002:242) statybos projektą“, Projekto sprendiniams nepitaria.

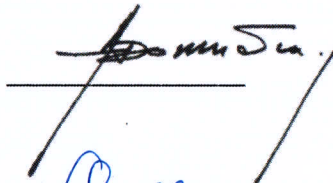
1. Projektas savo turiniu neatitinka Kaišiadorių rajono savivaldybės išduotų specialiųjų architektūros reikalavimų.
2. Projektuojamas pagalbinių ūkio paskirties pastatas architektūrine išraiška (planai, erdvinė struktūra, fasadai) neatitinka ūkinių pastatų tipologijos ir yra viešbučių tipologijai būdingas pastatas.
3. Projekto architektūriniai sprendiniai neatitinka sodybos kūrimo principų, nespręsti kompleksiskai, nekuria sodybos ansambliško.
4. Pastatų architektūrinių elementų dermė ir santykis su aplinka nepakankamai apmąstyti.

## V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia rekomendacijas:

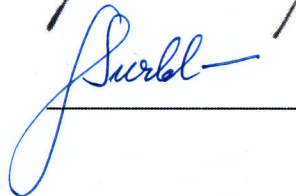
1. Tikslinti sprendinius, atsižvelgiant į reglamentus, pagal numatomą naudojimo paskirtį. Pagal naujus specialiuosius architektūrinius reikalavimus, atitinkančius statytojo sumanymą, parengti naują projektą, savo turiniu ir sprendiniais atitinkantį projekto paskirtį ir pavadinimą.
2. Tikslinti sprendinius ir papildyti projektą įkomponuojant objektus į esamą situaciją. Renkantis egzotiškos pastato architektūros variantą, motyvuotai pagrįsti savo pasirinkimą bei iliustruoti projektuojamos architektūros dermę su esamu kontekstu, parengti schemą su atstumais iki artimiausių vizualinių objektų.

Posėdžio pirmininkas



Vilius Adomavičius

Posėdžio sekretorė



Snieguolė Surblienė