

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS  
IŠVADA**

2022 m. rugsėjo 15 d.  
Klaipėda

Posėdžio pirmininkas – Petras Džervus.

Posėdžio sekretorė – Liuda Bartkienė.

Klaipėdos regioninės architektūros tarybos (toliau –Taryba) nariai dalyvavę teikiant pasiūlymus, išvadas ir rekomendacijas:

Edmundas Andrijauskas, Gerda Antanaitytė , Laimonas Bogušas , Petras Džervus, Vytautas Grykšas, Arūnas Kilišauskas , Rolandas Rakevičius , Margarita Ramanauskienė, Laima Šliogerienė, Danutė Zubavičienė .

Paiškinimus Tarybos posėdyje davė:

Pareiškėjo UAB „UOSTAMIESČIO PROJEKTAS“ atstovai - PV/architektė Snieguolė Stripinienė ,  
Architektė/autorė Kristina Milvidaitė – Striškienė ;

Statytojo UAB „SIGMARIS“ atstovas Donatas Brezgys.

#### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

Lietuvos architektų rūmai (toliau –Rūmai) 2022-09-09 gavo UAB „UOSTAMIESČIO PROJEKTAS“ direktorės Snieguolės Stripinienės prašymą dėl **„Dviejų administracinės paskirties pastatų, Stalių g. 4,6 Klaipėdoje statybos projekto“** projektinių pasiūlymų įvertinimo pagal Architektūros įstatymo 11 str. punktus.

Prie Prašymo pridėti šie dokumentai:

1. Projektinių pasiūlymų byla *„Dviejų administracinės paskirties pastatų, Stalių g. 4,6 Klaipėdoje statybos projektas“* (38 psl., pdf).
2. Priedai - *Dokumentai* (84 psl., pdf).
3. Vaizdinė informacija ( 9 psl., pdf).

#### **II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS**

Projekte pateikti duomenys

PROJEKTO PAVADINIMAS:

*Dviejų administracinės paskirties pastatų, Stalių g. 4,6 Klaipėdoje statybos projektas“ projektiniai pasiūlymai*

STATINIŲ ADRESAS: Stalių g. 4, 6 , Klaipėda

STATYTOJAS: UAB „SIGMARIS“, Taikos g. 48B, Klaipėda

PROJEKTO AUTORĖ: architektė Kristina Milvidaitė-Striškienė, atestato Nr. 1753.

PROJEKTO VADOVĖ: architektė Snieguolė Stripinienė, atestato Nr. A 473.

STATINIŲ PASKIRTIS: Administracinė paskirtis (7.2.)

STATINIŲ KATEGORIJA: Ypatingasis statinys

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Administracinės paskirties pastatai (7.2)

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.

#### TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas 2007 m. balandžio 5 d., Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110.
- Teritorijos tarp Naujosios uosto, uosto ir Sąnukryžos gatvių dalies (žemės sklypų Nr. 20,21,22,23,24) detalusis planas.

#### BENDRIEJI RODIKLIAI

	Sprendinys	Pastabos
<b>SKLYPAS – Stalių g.4 (un. nr. 4400-1099-8051)</b>		
Sklypo plotas	971 m <sup>2</sup>	
Sklypo užstatymo intensyvumas	161 %	pagal DP- 230 %
Sklypo užstatymo tankis	55 %	pagal DP- 60 %
<b>SKLYPAS – Stalių g.6 (un. nr. 4400-1208-6384)</b>		
Sklypo plotas	946 m <sup>2</sup>	
Sklypo užstatymo intensyvumas	158 %	pagal DP- 230 %
Sklypo užstatymo tankis	53 %	pagal DP- 60 %
<b>PASTATAS – Stalių g. 4</b>		
Administracinės paskirties pastatas (7.2)		
Bendrasis pastato plotas	2294,33 m <sup>2</sup>	
Naudingas pastato plotas	1574,52 m <sup>2</sup>	
Pastato tūris	6435 m <sup>3</sup>	
Aukštų skaičius	3 a.+M	
Pastato aukštis	15 m	pagal DP- 15 m
<b>PASTATAS – Stalių g. 6</b>		
Administracinės paskirties pastatas (7.2)		
Bendrasis pastato plotas	2025,19 m <sup>2</sup>	
Naudingas pastato plotas	1510,37 m <sup>2</sup>	
Pastato tūris	6603 m <sup>3</sup>	
Aukštų skaičius	3a.+ M	
Pastato aukštis	15 m	pagal DP- 15 m

#### PV/architektės Snieguolės Stripinienės projektinių pasiūlymų pristatymas :

- Pristatyti istoriniai duomenys apie vietą, kuriuoje projektuojama (istoriniuose planuose pažymėtas teritorijos užstatymas, toje vietovėje buvusi pastatų paskirtis, ikonografinė medžiaga) .
- Pristatyti sklypuose Stalių g.4,6 atlikti archeologiniai žvalgomieji tyrimai, jų išvados. Tyrimais nustatytas buvusių neišlikusių pastatų „prasislinkimas“ dabartinių sklypų ribų atžvilgiu.
- Apibūdinti istorinių ir dabartinių žemės sklypų ribų skirtumai Stalių gatvėje bei detaliojo plano užstatymo galimybių sprendiniai.

#### Architektės/autorės Kristinos Milvidaitės – Striškienės projektinių pasiūlymų pristatymas :

- Esama padėtis. Pademonstruota esamos padėties aeronuotrauka, padaryta dronu. Apibūdintos gretimybės – šalia esatys pastatai. Pristatyta esamos padėties gatvės išklotinė ir 3D kvartalo vizualizacija-maketas, kur be esamos padėties, parodytos ir detaliojo plano sprendinių užstatymo galimybės.

#### PV /architektės Snieguolės Stripinienės projektinių pasiūlymų pristatymo papildymas :

- Apibūdintas pastato kaimyniniame sklype Titnago g. 10 numatomas užstatymas: jo charakteris, aukštingumas, padėtis sklype ir atstumas nuo sklypo ribos.

#### Architektės/autorės Kristinos Milvidaitės – Striškienės projektinių pasiūlymų pristatymas :

- Situacijos schema. Parodytas projektuojamas užstatymas sklypuose Stalių g. 4 ir Stalių g. 6.
- Sklypo planas. Parodyta atkastų istorinio užtatymo pamatų vieta ( buv. Išganymo armijos pastato pamatai); apibūdinti esami (5 vnt.) ir naikinami (2 vnt.) želdiniai; paaiškinti automobilių stovėjimo vietų sprendiniai ( Stalių g. 4 antžeminėje aikštelėje – 8 vietos, požeminiame parkinge po pastatais Stalių g. 4,6 – 31 vieta). Pakomentuotas projektinių sprendinių atitikimas detaliajam planui – užstatymo pobūdžiui.
- Pastatų architektūros sprendiniai, planinė struktūra. Dviejuose sklypuose projektuojami du pastatai , kurių planinė struktūra apjungta: įvažiavimas į požeminį parkingą iš Stalių g. sklype Nr.6.; pagrindinis įėjimas iš Stalių g. sklype Nr.4.; visuose aukštuose projektuojami administracinių patalpų kabinetai, bet pirmo aukšto kabinetai turi papildomus įėjimus iš lauko; kiekviename aukšte numatyti wc ir pasitarimų kambarių blokai; mansardiniame aukšte papildomai numatoma lauko terasa.

#### PV/architektės Snieguolės Stripinienės projektinių pasiūlymų pristatymo papildymas :

- Projektavimo dviejuose sklypuose juridinė pusė. Projekto architektų teigimas: LR teisės aktai neprieštarauja vieno pastato (pagal Statytojo užduotį ) statybai dviejuose sklypuose.

#### Architektės/autorės Kristinos Milvidaitės – Striškienės projektinių pasiūlymų pristatymo tęsinys :

- Architektūrinė išraiška, fasadai. Pasirinkta asimetrinė kompozicija. Pastatas Stalių g. 4, 6 – dviejų galais „sustatytų“ į Stalių gatvę dvišlaičių pastatų įvaizdis, kurių skirtingos apdailos medžiagos. Pastatas Stalių g. 6 – taisyklingas dvišlaičio stogo tūris. Stalių g. 4 tūris nesimetriškas - su netaisyklingu dvišlaičiu stogu ir nedidele konsoline dalimi virš pagrindinio įėjimo bei trijų dalių tūrio sudalinimu šiaurės rytų fasade.
- Fasadų apdaila. Stalių g. 6 fasadų apdaila – pilkos spalvos aliuminio kompozito plokštės ir tamsiai pilkos spalvos keraminės čerpės, stogas – tokios pat keraminės čerpės; Stalių g. 4 fasadai – stiklo plokštumos dengtos rūdinto plieno lamelėmis, kitur - rūdinto plieno plokštės ir aliuminio kompozito plokštės, stogas – rūdinto plieno.

#### UAB „SIGMARIS“ atstovo Donato Brezgio projektinių pasiūlymų pristatymas:

- Šiam projektui rengti buvo rinktasi iš kelių projektavimo įmonių. Pasirinkti UAB „UOSTAMIESČIO PROJEKTAS“ architektai , nes pasiūlė, Statytojo požiūriu, gražiausią variantą.

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

- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti, kaip patenkama link apželdintos Stalių g. 6 sklypo dalies. Architektai atsakė, kad yra numatytas takas šalia panduso į požeminį parkingą.
- Tarybos nariai paprašė parodyti gretimybę - Titnago g. 10 projektuojamo pastato vietą sklype. Autorė parodė kaimyninio objekto projektinių pasiūlymų sprendiniuose numatytą vietą.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti, kaip pagrindžiamas perimetrinis Stalių gatvės užstatymas, reglamentuotas detaliuoju planu. Projekto vadovė atsakė, kad pastatai statomi Stalių gatvės perimetru su atsitraukimu nuo kaimyninių sklypų ribų. Tarybos nariai išdiskutavo, kad perimetrinis užstatymas - tai ir visiškai, ir dalinai užstatyta kvartalo perimetru urbanistinė struktūra.
- Tarybos nariai paklausė, kaip projektuojamas pandusas į požeminį parkingą atitinka statybos zoną, nustatytą detaliuoju planu. Projekto vadovė atsakė, kad detalusis planas buvo parengtas 2004 m., kuriame nėra nustatytos požeminio parkingo statybos zonos.

- Tarybos nariai paklausė, kodėl neatkuriami istorinio užstatymo tūriai, nors projekto architektai teigia, kad vadovaujasi istoriniais tyrimais? Architektės atsakė, kad išlaiko istorinio užstatymo charakterį, neimituojant ir neatstatant buvusių pastatų.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti projektinių pasiūlymų sprendinių ir Naujamiesčio (un.KVR kodas 22012) vertingųjų savybių santykį. Projekto vadovė atsakė, kad projektiniai sprendiniai niekaip neįtakoja ir nepažeidžia Naujamiesčio (22012) vertingųjų savybių.
- Tarybos nariai padiskutavo dėl naujai projektuojamų pastatų Naujamiestyje (22012) medžiagiškumo reglamentavimo.
- Tarybos nariai paprašė parodyti požeminio aukšto planą ir pakomentuoti panduso nuolydį bei automobilių patekimo į parkingą dydį. Architektės atsakė, kad patekimas į parkingą ir judėjimas jame bus patikslintas/pakoreguotas.
- Į Tarybos narių klausimą, kodėl saugomi istorinio (buv. Išganymo armijos) pastato pamatai, S. Stripinienė atsakė, kad norima juos eksponuoti, bet koku būdu dar nėra nuspręsta.
- Tarybos nariai paklausė ar buvo darytas pamatų architektūrinis vertinimas. Autorės atsakė, kad buvo darytas, bet NKP vertinimo tarybai nepristatytas.
- Tarybos narių paprašė pakomentuoti asimetrinės tūrių kompozicijos pasirinkimą. Projekto architektės atsakė, kad asimetrija buvo pasisrinkta iš kelių kompozicijos variantų, norint pabrėžti, kad statoma dviejuose skirtinguose sklypuose ir vadovaujantis intuicija.
- Tarybos nariai paklausė, kaip projekte atsižvelgta į architektūros kokybei taikomą inovatyvumo kriterijų. Projekto vadovė Snieguolė Stripinienė atsakė, kad numatomas geoterminis šildymas ir/ar saulės jėgainė. Autorė Kristina Milvidaitė-Striškienė papildė, kad dar neatliktas energetinio naudingumo skaičiavimas, jį atlikus inovatyvumo kriterijaus sprendiniai bus patikslinti.
- Į Tarybos narių klausimą, kaip projekte išpildomas automobilių parkavimo vietų reglamentuotas poreikis, autorė Kristina Milvidaitė-Striškienė atsakė, kad pritaikius Klaipėdos m. savivaldybės tarybos nustatytos miesto zonos automobilių vietų koeficientą, automobilių parkavimo vietų skaičius atitinka norminius reikalavimus.
- Tarybos nariai paklausė, ar projektiniuose pasiūlymuose išpildytas detaliuoju planu nustatytas sklypų apželdinimo procentas. Autorė atsakė, kad sklype Stalių g. 6 - atitinka reglamentuojamą, sklype Stalių g. 4 – stygius kompensuojamas, apželdinant lauko terasą mansardiniame aukšte.
- Į Tarybos narių klausimą dėl statinio bendrųjų rodiklių skaičiavimo, architektės atsakė, buvo skaičiuojama atskirai kiekvienam sklypui.
- Tarybos nariai paklausė, ar projektuojant nebuvo svarstymo ties jėjimu į pastatą turėti „žalią oazę“, kuri būtų skirta visiems miestiečiams. Projekto vadovė atsakė, projektuojama laikantis perimetrinio užstatymo principo.
- Į Tarybos klausimą ar užstatymo intensyvumas ir tankumas atitinka detaliuoju planu reglamentuojamą, projekto vadovės buvo atsakyta, kad atitinka.
- Tarybos nariai pastebėjo kelis netikslumus eksplikacijose. Architektės atsakė, kad tai 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.
- Tarybos nariai diskutavo apie sprendinį, kuriuo faktiškai projektuojamas vienas pastatas dviejuose sklypuose, nors juridškai Tarybai pristatytas dviejų blokuotų pastatų besiribojančiuose sklypuose sprendinys. Juridškai projektinis dviejų pastatų dviejuose sklypuose sprendinys eksploatuojant juos kaip vieną pastatą (bendrai) galimas, tačiau vadovaujantis galiojančiu teritorijos detaliuoju planu

projektuojami du blokuoti pastatai besiribojančiuose sklypuose, todėl projekte pritrūkta tvirtos argumentacijos, kaip yra užtikrinami atskiriems pastatams būtini sprendiniai, tokie kaip atskiros laikančios konstrukcijos, atskiri patekimai į požeminę automobilių aikštelę, evakuaciniai keliai, bendrosios inžinerinės sistemos ir kt. Dalis trūkumų gali būti išsprendžiami atliekant detaliojo plano koregavimo procedūrą (pvz. nustatant reikiamus servitutus, užtikrinančius teisę naudotis bendru patekimu į požeminę automobilių saugyklą). Atkreiptas dėmesys, kad pateiktuose pastatų aukštų planuose patalpų eksplikacijų lentelės pateikiamos kaip vieno pastato.

- Dalies tarybos narių nuomone projektuojamas sklypų užstatymo intensyvumas yra per didelis.
- Dalies tarybos narių nuomone parinktas fasadų sprendinių charakteris yra šiuolaikiškas, tačiau pritrūkta savitumo, pasirinktas šiuolaikinis „saugus“ praslinktų langų sprendinys, kuris ilguosiuose šoniniuose fasaduose atrodo monotoniškai. Fasadų skaidymas yra išskaitomas, bet dalies tarybos narių nuomone fasaduose panaudota per daug skirtingų apdailos medžiagų.
- Dalies tarybos narių nuomone sklypo (-ų) sprendiniai kelia klausimų, tokių kaip viešų prieigų prie pastatų atraktyvumas, sklypo (-ų) apželdinimo ir įveiklinimo scenarijaus sprendiniai, automobilių stovėjimo aikštelės sklype dominavimas, takų sistema.

#### **IV. TARYBOS IŠVADOS**

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

1. Projektas neatitinka Lietuvos Respublikos Architektūros įstatyme nustatytų Architektūros kokybės kriterijų visumos, tenkinami ne visi kriterijai.
2. Projektiniai sprendiniai neatitinka Urbanistinio integralumo, Atitikties darnaus vystymosi kriterijų – projektuojamų pastatų funkcinis scenarijus ir sklypų sprendiniai planuojami kaip vieno pastato ir vieno sklypo. Tokiam sprendiniui reikalinga galiojančio detaliojo plano keitimo arba koregavimo procedūra, sklypų apjungimo koncepcija arba tinkamai išspręsti abiejų pastatų poreikius atliepiantys būtinieji sprendiniai – atskiros laikančiosios konstrukcijos, patekimai į požeminę automobilių stovėjimo saugyklą, apželdinimo sprendiniai, atskirai tenkinantys abiejų sklypų normatyvus, arba turi būti numatytas galimas perspektyvinis tokių sprendinių (atskirai funkcionuojančių ir eksploatuojamų statinių bei sklypų) įgyvendinamumo scenarijus, neatliekant pastatų rekonstravimo ar kapitalinio remonto.
3. Projektiniai sprendiniai neatitinka vientisos architektūrinės idėjos kriterijaus. Projektuojami pastatai tarpusavyje sudaro bendrą tūrį, kurio architektūrinę išraišką formuoja didelis kiekis įvairių apdailos medžiagų, pritrūkta lakoniškumo, santūrumo.
4. Projektiniai sprendiniai neatitinka funkcionalios pastato struktūros kūrimo kriterijaus. Projektuojamų pastatų planuose pateiktas vidaus patalpų suplanavimas nėra racionalus, dalis projektuojamų patalpų yra elementariai per didelės pagal numatytą jų panaudojimo scenarijų (baldų išdėstymas).

#### **V. TARYBOS REKOMENDACIJOS**

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

- Įvertinti projektuojamų pastatų ir sklypų sprendinių formalųjį atitikimą normatyvų reikalavimams atskiriems pastatams ir sklypams. Statybos projekte pateikti sprendinius, leidžiančius eksploatuoti projektuojamus pastatus ir sklypus kaip atskirus pastatus ir sklypus arba pateikti argumentuotą scenarijų, kurio pagrindu būtų numatomas tokio naudojimo įmanomumas.
- Papildyti projekto sklypų sprendinius apželdinimo ir prieigų patrauklumo sprendiniais.
- Siekti lakoniškesnio fasadų sprendinio.

- Križiškai peržiūrėti projektuojamų pastatų funkcinio suplanavimo scenarijų.

Posėdžio pirmininkas



Petras Džervus

Posėdžio sekretorė



Liuda Bartkienė