

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS

IŠVADA

2024 m. balandžio 12 d.

Klaipėda

Posėdžio laikinasis pirmininkas – Arūnas Kilišauskas.

Posėdžio sekretorė – Liuda Bartkienė.

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

Dainora Abelkienė, Vaida Ona Atienė, Edmundas Benetis, Andrius Ganusauskas, Petras Grecevičius, Arūnas Kilišauskas, Asta Kinderienė, Stanislovas Lukšas, Mantas Michaliunjo, Liutauras Nekrošius, Vigilija Paulionienė.

Nuo svarstymo nusišalinusių Tarybos narių nebuvo.

Paaiškinimus Tarybos posėdyje davė:

Pareiškėjo atstovas – projekto rengėjas UAB „UOSTAMIESČIO PROJEKTAS“ PV/architektė – Snieguolė Stripinienė, architektė – Skaistė Vaivadaitė.

Statytojas – V.V.

Kviesti asmenys - Kuršių nerijos nacionalinio parko (toliau – KNNP) Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėja Nijolė Piekienė.

Prašymą pateikusiai: Neringos m. savivaldybės meras Darius Jasaitis.

Posėdis vyko Lietuvos architektų sąjungos Klaipėdos apskrities organizacijos (toliau – LASKAO) salėje Bažnyčių g. 6, Klaipėdoje, 2024-04-12 d.

Daryti garso įrašai : 1 (vienas) garso įrašas – *KL_RAT_20240412.m4a*, įrašo dalies trukmė nuo 01:21:00 iki 2:54:08.

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Lietuvos architektų rūmai (toliau – Rūmai) gavo NERINGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS mero Dariaus Jasaičio prašymą dėl „Pastato – siurblinės (ir kitų inžinerinių statinių) rekonstravimo, keičiant paskirtį į maitinimo su paslaugų paskirties patalpomis, L. Rėzos g. 54H, Neringa, projekto“ **svarstymo ir išvadų pateikimo**.

Prie Prašymo pridėti šie dokumentai:

1. Techninio projekto „Pastato – siurblinės (ir kitų inžinerinių statinių) rekonstravimo, keičiant paskirtį į maitinimo su paslaugų paskirties patalpomis, L. Rėzos g. 54H, Neringa, projektas“ - Bendroji dalis (BD) (75 psl., pdf).
2. Techninio projekto „Pastato – siurblinės (ir kitų inžinerinių statinių) rekonstravimo, keičiant paskirtį į maitinimo su paslaugų paskirties patalpomis, L. Rėzos g. 54H, Neringa, projektas“ - Sklypo plano dalis (SP) (48 psl., pdf).
3. Techninio projekto „Pastato – siurblinės (ir kitų inžinerinių statinių) rekonstravimo, keičiant paskirtį į maitinimo su paslaugų paskirties patalpomis, L. Rėzos g. 54H, Neringa, projektas“ - Architektūrinė dalis (A) (64 psl., pdf).
4. Techninio projekto „Pastato – siurblinės (ir kitų inžinerinių statinių) rekonstravimo, keičiant paskirtį į

maitinimo su paslaugų paskirties patalpomis, L. Rėzos g. 54H, Neringa, projektas“ - BD pridedami dokumentai (455 psl., pdf).

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė pareiškėjo/projektuotojo UAB „UOSTAMIESČIO PROJEKTAS“ atstovės - architektės Snieguolė Stripinienė ir Skaistė Vaivadaitė. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, architektės 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. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS:

Pastato – siurblinės (ir kitų inžinerinių statinių) rekonstravimo, keičiant paskirtį į maitinimo su paslaugų paskirties patalpomis, L. Rėzos g. 54H, Neringa, projektas

STATINIO ADRESAS: L. Rėzos g. 54H, Neringa

STATYTOJAS: V.V.

PROJEKTUOTOJAS: UAB “UOSTAMIESČIO PROJEKTAS”, Turgaus a. 27, LT- 91246, Klaipėda

PROJEKTO VADOVAS / ARCH. PDV : Snieguolė Stripinienė , atest. Nr. 473

ARCHITEKTĖ/AUTORĖ: Skaistė Vaivadaitė, atest. Nr. 010007

STATINIO PASKIRTIS: Maitinimo (7.5)

STATINIO KATEGORIJA: Neypatingieji statiniai.

STATYBOS RŪŠIS: Rekonstravimas

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Pastato – siurblinės (ir kitų inžinerinių statinių) rekonstravimas į maitinimo paskirties pastatą (su paslaugų paskirties patalpomis) ;

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Rekreacinės teritorijos , komercinės paskirties objektų teritorijos.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas (Nr. T00084020, 2019-11-08);
- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas (Nr. T00040679, 2012-10-18).

BENDRIEJI RODIKLIAI

	Sprendinys	Pastaba
SKLYPAS (2102-0001-0451)		Teritorijai DP neparengtas
Sklypo plotas	1647 m ²	
Sklypo užstatymo intensyvumas	0	Iki rekonstravimo – 1,86
Sklypo užstatymo tankis (proc.)	1,86	Iki rekonstravimo – 3,40
MAITINIMO PASKIRTIES PASTATAS (2398-1000-5041)		
Bendrasis plotas	376,71 m ²	Požeminis, atstatant šlaitą Iki rekonstrav. – 30,62 m ²
Pastato tūris	1290 m ³	Požeminis, atstatant šlaitą Iki rekonstrav. – 139 m ³
Aukštų skaičius	1 a.	Iki rekonstravimo – 1 a.

Pastato aukštis	3,40 m	Iki rekonstravimo – 3,40 m
Energetinio naudingumo klasė	A	
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	II	
KITI INŽINIERINIAI STATINIAI		
Aikštelė	108 m ²	Iki rekonstrav. – 77,80 m ² II gr. nesudėtingas
Takai	103 m ²	Rekonstravimas II gr. nesudėtingas
Kiemo aikštelė 2	215 m ²	Iki rekonstrav. - 214 m ² II gr. nesudėtingas
Atraminė siena	6,40 m ²	Rekonstravimas II gr. nesudėtingas
LAUKO INŽINIERINIAI TINKLAI		

Architekčių/autorių Snieguolės Stripinienės ir Skaistės Vaivadaitės Projekto pristatymas :

- o Apibūdinta projektuojamo objekto vieta (Neringos m., Juodkrantės gyvenvietėje, Kuršių nerijos nacionaliniame parke), problematika, projektavimo chronologija (projektuojama nuo 2021 m.).
- o Žemės sklypas. Žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo plotas – 1647 m². Teritorijai detalusis planas nėra parengtas.
- o KNNP tvarkymo plano reglamentai taikomi šiai teritorijai - intensyvaus (formuojančiojo) kraštovaizdžio tvarkymo zona GRI apima esamas architektūrinę ir urbanistinę vertę nepasižyminčias užstatytas Nidos ir Juodkrantės rekreacinio prioriteto gyvenamųjų vietovių dalis su vyraujančiu daugiabučių užstatymu. Taikomas intensyvaus tvarkymo reglamentas, užtikrinamas principinis architektūros tūrio ir formų suderinamumas su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenamųjų vietovių erdvine-planine struktūra ir architektūra, nepažeidžiant raiškių panoramų ir siluetų nuo Kuršių marių pusės. Teritorijoje nedidindamas esamas užstatymo tankis ir esamas pastatų aukštis.
- o Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas - 6. Poilsio namų „Ažuolynas“ teritorija: intensyvaus užstatymo. Užstatymo tankumas - iki 31 %, užstatymo aukštingumas - paliekamas esamas, užstatymo aukštis - neviršijamas esamas iki 14 m. Kiti reikalavimai - rekonstruojant pastatus, pastatų formas, fasadų apdailos medžiagos, spalvos ir kiti išorės elementai derinami prie susiklosčiusios etnokultūrinį charakterį turinčios aplinkos. Naujos statybos morfotipe (Mtn1) galimos šios statybos rūšys : paprastasis remontas; kapitalinis remontas; reglamentuota rekonstrukcija; reglamentuota nauja statyba, šių darbų planavimas ir projektavimas.
- o Esama padėtis. Parodyta esamos padėties fotofiksacija. Žemės sklypas yra vakarinėje L. Rėzos gatvės pusėje, tarp gatvės ir parabolinių kopų. Iš šiaurės pusės dalis sklypo ribojasi su L. Rėzos g. 54C, Juodkrantės kultūros namų teritorija, pietinėje pusėje – parabolinių kopų tąsa. Sklypo ir jo gretimųjų paskirtis pagal BP - visuomeninės paskirties teritorijos/ rekreacinės teritorijos (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos). Rytinėje pusėje link L. Rėzos gatvės yra pagrindinis aptarnavimo centras, kuriame sukoncentruoti įvairūs komercinio ir kitokio aptarnavimo objektai, pirmam plane, žvelgiant nuo L. Rėzos g. Šv. Pranciškaus Asyžiečio (buvusi liuteronų) bažnyčia. Sklype nėra statinių turinčių kultūrinės vertės požymių. Tvarkymo režimas nenustatomas.
- o Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą sklype yra registruoti pastatai/ statiniai:

Pastatas – Siurblynė,

Kiti inžineriniai statiniai – Teniso kortų aikštelė, plotas=679.00kv.m. ir atraminė siena (3t)
plotas=214.00kv.m.

Vandentiekio tinklai – Artezinis gręžinys, gylis – 20 m.

- o Inžinerinių geodezinių matavimų duomenimis, sklype žemės paviršiaus altitudė kinta 6 m ribose – nuo mažiausios 2,55 m rytinėje sklypo dalyje, iki didžiausios 8,30 m – šiaurės vakarinėje sklypo dalyje. Visi esantys sklype medžiai išsaugomi. Patekimas į sklypą iš L. Rėzos gatvės.
- o Rekonstruojama siurblynė, pagrindinė pastato paskirtis – maitinimo, projektuojamos 6 automobilių stovėjimo vietos. Dalis parkavimo vietų bus naudojamos pagal infrastruktūros sutartį.
- o Pakomentuotas sklypo plano brėžinys - privažiavimo kelias, pagrindiniai įėjimai, žaliosios zonos, pėsčiųjų takai.
- o Projektu siekiama išsaugoti istoriškai susiformavusius kultūrinio kraštovaizdžio vertės požymius, bendrą kraštovaizdžio struktūrą ir jo estetinę vertę, erdvinį raiškumą, raiškius reljefo elementus, išvalyti šiandien sklype esantį vizualinį triukšmą, atstatant sunaikintą kopų šlaitą.
- o Pagal turimą topografinę medžiagą, teniso aikštelė (jos pietinė dalis), esanti Kuršių nerijos nacionalinio parko rekreacinio prioriteto zonoje (L. Rėzos g. 54H), 1984 m. buvo įrengta nukasus kopos šlaitą, ši vieta buvo išlyginta. Sklype 1984 metais buvo pastatyti siurblynė, teniso kortų aikštelė, aikštelė, atraminė siena.
- o Parodyta ir pakomentuota esama šlaito fotofiksacija. Parodytos šlaito atkūrimo schemos, paaiškinta, kad išsaugomas Neringai būdingas peizažas, nekeičiant kraštovaizdžio pobūdžio.
- o Sklype yra projektuojamas 1-as pastatas. Rekonstruojama siurblynė, keičiant paskirtį į maitinimo su paslaugų patalpomis. Pastatas yra dviejų dalių, viena dalis - sklype esančios siurblynės vietoje, kur išlaikomas esamo pastato aukštis, nekeičiamos altitudės. Kita pastato dalis projektuojama teniso kortų aikštelės ir jos atraminės sienos vietoje, virš šios dalies yra atstatomas sunaikintas kopų šlaitas. Pastate numatyta maitinimo paskirtis su paslaugų patalpomis. Šalia pastato planuojama sukurti atraktyvų įgilintą kiemą, įrengti novatoriškas vaikų žaidimo aikšteles.
- o Pakomentuoti atlikti skaičiavimai: pastato aukščio (požeminė dalis), užstatymo tankio. Abi pastato dalys yra laikomos požeminėmis, nes daugiau kaip pusė patalpos aukščio yra žemiau vidutinės žemės paviršiaus altitudės. Visas projektuojamo pastato tūris – požeminis.
- o Atstatant kopų šlaitą siekiama - vizualiai nereikšmingą, paprastų formų, nedominuojantį statinį įpinti į natūralų kopų šlaitą, užtikrinti šioje teritorijoje reikiamos kokybės rekreacinę aplinką, tinkamą numatytos veiklos įgyvendinimą, pagal teritorijos bendrąjį ir Kuršių nerijos nacionalinio tvarkymo planus, siekiant principinio architektūros tūrio ir formų suderinamumo su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenamųjų vietovių erdvine – planine struktūra ir architektūra, nepažeidžiant raiškių panoramų ir siluetų nuo Kuršių marių pusės.

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

- o Į Tarybos nario klausimą, ar šiam objektui buvo išduoti specialieji reikalavimai, buvo atsakyta, kad buvo parengti projektiniai pasiūlymai, vyko viešas svarstymas, projektas priimtas tikrinti „Infostatyboje“.
- o Taryba diskutavo dėl rekonstravimo ir naujos statybos sąvokų.
- o KNNP Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėja Nijolė Piekienė uždavė klausimą: „Vietoje esamos teniso aikštelės atsiranda pastatas, kuris užpilamas žemėmis. Ar atsiranda papildomi tūriai? Į kokią statybos rūšį patenka šlaito atkūrimas? KNNP specialiajame plane ir Saugomų teritorijų įstatyme yra kalba apie tūrius. Ar šiuo projektu sukuriami tūriai?“
- o Architektės atsakė, kad antžeminiai tūriai yra neformuojami. KNNP tvarkymo planas nedraudžia

projektuoti po atkurtu šlaitu.

- o KNNP Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėja Nijolė Piekienė abejojo ar šiuo atveju pastatas yra nepastatomas.
- o Tarybos narys pakomentavo, kad atkuriamas reljefas, po kuriuo įrengiamas požeminis pastatas ir kad gamtovaizdžiui yra nuo tik geriau.
- o Tarybos narys uždavė klausimą KNNP atstovei: „Jūs klausėte, ar šiuo projektu atsiranda nauji antžeminiai tūriai?“ KNNP Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėja Nijolė Piekienė atsakė, kad Saugomų teritorijų įstatyme yra parašyta, kad negalima didinti tūrių šlaituose.
- o Statytojas V.V. pakomentavo statybos šlaituose reglamentus.
- o Taryba paklausė KNNP Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėjos Nijolės Piekienės nuomonės: „Ar projektuojamas rezultatas yra geresnis, negu dabar matomas?“, buvo atsakyta, kad KNNP šiuo klausimu yra svarbiau teisiniai aspektai.
- o Tarybos narys informavo, kad Taryba pirmiausia svarsto urbanistinius dalykus, estetiką, architektūrinę išraišką.
- o Tarybos narys pažymėjo, kad čia yra traktavimo klausimas – ar tai požeminis užstatymas, ar ne.
- o Tarybos narys klausė, jeigu nugriauti atraminę sienutę, kaip tai vadintųsi, juk šlaitas negalėtų būti paliktas. KNNP Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėja Nijolė Piekienė atsakė, kad šlaito atkūrimas projekte su jokia statybos rūšimi nesiejamas.
- o PV S. Stripinienė replikavo, kad tai ir nėra statybos rūšis, tai šlaito atkūrimas.
- o Statytojas V.V. pakomentavo šlaite augančių medžių stovį.
- o KNNP Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėja Nijolė Piekienė paklausė: „Ar šiuo projektu sukuriami tūriai?“, PV Snieguolė Stripinienė atsakė, kad antžeminiai tūriai nesukuriami.
- o Į Tarybos nario klausimą, koks pastato-siurblynės statusas, buvo atsakyta, kad jis nėra kultūros paveldo objektas.
- o Tarybos narys pastebėjo, kad projekte trūksta apsauginių tvorelių, kai kuriuose vietose yra nesaugu.
- o Tarybos narys paprašė patikslinti pastato paslaugų paskirtį. Statytojas patikslino, kokia veikla numatoma projektuojame pastate.
- o Taryba diskutavo dėl laiptų ir/ar liftų įrengimo galimybių.
- o Tarybos nario prašymu architektė S. Vaivadaitė pakomentavo pastato fasadų apdailos medžiagų pasirinkimo motyvus.
- o Tarybos narys pasiūlė pasvarstyti apie pandusų ŽN įrengimo.
- o Taryba konstatavo, kad projektuojamas pastatas darniai žiūrisi aplinkoje.
- o Į Tarybos nario klausimą: „Jeigu užstatymo tankis projekte 1,86, ar gali būti intensyvumas lygus 0?“, architektė Skaistė Vaivadaitė atsakė, kad diskusija galima ir kad greičiausia turėtų būti - tankis ir intensyvumas lygūs 0.
- o Architektė Skaistė Vaivadaitė paaiškino atliktus skaičiavimus dėl požeminės dalies.
- o Tarybos narys paklausė, ar VTPSI galėtų padėti išspręsti šį klausimą. KNNP Kraštovaizdžio apsaugos skyriaus vedėja Nijolė Piekienė atsakė, kad VTPSI dar nebuvo kreiptasi.
- o Į klausimą, ar buvo daryta bendroji ekspertizė, projektuotojai atsakė, kad buvo darytos dalinės ekspertizės.
- o Tarybos nariai diskutavo dėl tūrių reglamentavimo, teisinių aspektų ir architektūros kokybės.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Tarybos nariai įvertino projekto medžiagą, vadovaudamiesi specialiosiomis architektūros srities žiniomis,

profesionalumo ir objektyvumo principais, atsižvelgdami į Architektūros įstatyme nustatytą architektūros kokybės kriterijų visumą, pateikė savo pasisakymus ir profesines įžvalgas.

Pastatas projektuojamas sudėtingoje gamtinėje situacijoje ir pakankamai eklektiškoje urbanistinėje aplinkoje, kurioje dominuoja Juodkrantės „Ažuolyno“ tūris.

Šio projektu siekiama atkurti aikštyno įrengimo metu nukastos kopos įvaizdį, sukurti inovatyvų objektą pasitelkiant modernias, šiuolaikiškas išraiškos priemones.

Kadangi, projektuojami pastatai yra KNNP teritorijoje, tiek KNNP tvarkymo plane, tiek Bendrajame plane nėra nustatyti ar išskirti reikalavimai požeminių tūrių projektavimui, reikėtų gauti VTPSĮ išaiškinimą ar numatomas pastatas yra požeminis, turintis antžeminę dalį ar tik požeminis.

Būtina kompleksiskai spręsti (pateikti pasiūlymus) teritorijos už sklypo ribų sutvarkymui ir įrengimui iki pat Juodkrantės bažnyčios, tikslinti dviračių eismo, atliekų konteinerių vietos sprendinius, viešųjų takų integraciją.

KNNP teritorijos tvarkymo plane, Bendrajame plane yra nurodyti leistini architektūriniai sprendiniai (...pastatų išorės formos ir elementai keičiami tradiciniais, būdingais Juodkrantės senosioms viloms...) Atsižvelgiant į tai, kad pastatas yra ne kultūros paveldo teritorijoje, o architektūrine ir urbanistine verte nepasiziymintiame užstatyme, imitacinė architektūra nesuteiktų urbanistinės kokybės.

Projektuojama architektūra yra tarp skirtingų urbanistinių struktūrų - Juodkrantėje sovietmečiu pastatytais naujadarais ir istorinio užstatymo. Numatomi sprendiniai „pagarbiai“ įsilieja į urbanistinę struktūrą, bei į esamą kraštovaizdį (šlaito formos atstatymas įsilies ir atkurs buvusį kraštovaizdį), neužgoždami saugomos planinės struktūros Juodkrantės gyvenvietės (u.o.k 2067), bei greta esančios kultūros paveldo objekto Juodkrantės evangelikų liuteronų bažnyčios (kodas 16009). Projektuojama architektūra nepažeidžia raiškių panoramų ir siluetų nuo Kuršių marių pusės.

IV. TARYBOS IŠVADOS

1. Rekonstruojamo pastato architektūra suprojektuota estetiškai, funkcionaliai, šiuolaikiškai, turi vientisą idėją.
2. Bendrųjų statinių rodiklius ir požeminio pastato termino taikymą turėtų įvertinti projektą tikrinančios institucijos ir esant ginčui – VTPSI
3. Patikslinti intensyvumo ir tankio rodiklius.
4. Konkretizuoti paliekamas siurblinės konstrukcijų dalis, jų stiprinimo priemones.
5. Užtikrinti projektuojamo statinio saugą – būtinos atitvaros, tvoros prie laiptų, amfiteatro, „apželdinto“ stogo ir kt.
6. Tikslinti pastato prieinamumo sprendinius (pandusai, laiptų pakopų aukštis ir kt.) Tikslinga į lauko laiptus įkomponuoti pandusą neįgaliesiems.
7. Įvertinti inžinerinės įrangos išdėstymą, stogą kirsiančius elementus.
8. Parengti projekto želdinių tvarkymo dalį.
9. Tikslinti tualetų patalpų sprendinius, numatant pisuarus vyrų WC, tikslinti technologines schemas (maisto padavimas išspręstas laiptais).

Posėdžio laikinasis pirmininkas



Arūnas Kilišauskas

Posėdžio sekretorė



Liuda Bartkienė