LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ KLAIPĖDOS REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS
IŠVADA
Dėl Daugiabučių paskirties gyvenamojo pastato, daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties grupės, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Kalotės k., Pušų g. 2 statybos projekto projektinių pasiūlymų
2026 m. spalio 23 d.
Klaipėda

Posėdžio pirmininkas – Tadas Sviderskas.
Posėdžio sekretorė – Lolita Nemeikšytė.

LAR Regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) nariai, priėmę išvadas ir rekomendacijas:
Klaipėdos RAT nariai : Tadas Sviderskas, Dainora Abelkienė (nuotoliu), Edmundas Benetis (nuotoliu), Petras Grecevičius (nuotoliu), Asta Kinderienė (nuotoliu).
Vilniaus RAT nariai : Algirdas Umbrasas (nuotoliu), Julius Šeibokas (nuotoliu).

Posėdis vyko 2026 m. spalio 23 d. mišriu būdu - LASKAO salėje, Bažnyčių g. 6-1, Klaipėda ir nuotoliniu būdu "ZOOM" platformoje (Meeting ID: 861 0680 1269).
Posėdžio garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas *KL_RAT_26_11_261023.m4a*, įrašo trukmė 01:28:43.

Posėdyje dalyvavo kviestiniai asmenys:
Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos atstovas:
Gytis Kasperavičius, Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjas, vyr. architektas .
Projekto vadovas Edvinas Dumbrė.
Stebėtojai :
Sandra Jeglinskė, LR AM, Architektūros ir kraštovaizdžio politikos grupė, Patarėja.

Tarybos posėdyje pasisakė:
Gytis Kasperavičius, Projekto inžinierius;
Projekto vadovas Edvinas Dumbrė.

I. NAGRINĖJAMAS KLAUSIMAS

Klaipėdos RAT Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos prašymu svarstė **Daugiabučių paskirties gyvenamojo pastato, daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties grupės, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Kalotės k., Pušų g. 2 statybos projekto Projektinius pasiūlymus (***toliau - **Projektiniai pasiūlymai*) . Projekto vadovas - Edvinas Dumbrė, Atest. Nr. 38208 . Architektė G. Zakarackaitė - Gudaitienė, Atest. Nr. A 1777.

Svarstymas vyko tokia tvarka:
ATVIROJI POSĖDŽIO DALIS
1. Darbotvarkės pristatymas.
2. Svarstomo klausimo problematikos pristatymas
3. Projektinių pasiūlymų pristatymas.
4. Atsakymai į klausimus iškilusius pristatymo metu. Posėdžio dalyvių pasisakymai.

UŽDAROJI POSĖDŽIO DALIS
5. Tarybos narių diskusija, vertinimo išvadų formulavimas .

II. KLAUSIMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

Projektuotojas	E. Dumbrės individualios veiklos veiklos vykdymo pažyma Nr.722905
Statytojas	UAB "SANDARUS BŪSTAS"

Projekto Nr.	P/2025.10-01-PP
Objekto pavadinimas	DAUGIABUČIŲ PASKIRTIES GYVENAMOJO PASTATO, DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ PASKIRTIES GRUPĖS, KLAIPĖDOS R. SAV., KRETINGALĖS SEN., KALOTĖS K., PUŠŲ G. 2 STATYBOS PROJEKTAS
Statinio projekto etapas	Projektiniai pasiūlymai
Projekto dalis	Bendroji dalis (BD)
Projekto parengimo metai	2025
Statybos vieta	Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Kalotės k., Pušų g. 2 , Žemės sklypo kad. Nr. 5558/0014:275
Statybos rūšis	Nauja statyba
Statinio paskirties grupė	2. Daugiabučių
Statinio paskirtis	2.1. Daugiabučių
Būsima statinio kategorija	Neypatingasis statinys
Projekto vadovas	Edvinas Dumbrė, Atest. Nr. A 38208.
Architektė	Zakarackaitė - Gudaitienė, Atest. Nr. A 1777.

Bendrieji statinių rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1.1. Sklypo plotas	m^2	1324	
1.2. Sklypo užstatymo plotas	m^2	401	
1.3. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	47	80% pagal DP
1.4 . Sklypo užstatymo tankis	%	30	40% pagal DP
1.5.Apželdintas sklypo plotas	%	30,42	30% pagal DP
II. STATINIAI			
2.1. Pastato paskirties rodikliai: – Daugiabučių paskirties pastatas – Daugiabučių paskirties grupės pastatas			
2.2. Pastato, kaip civilinių teisių objektų, rūšis:			
2.2.1. pagrindinis daiktas	vnt	1	
2.2.2. priklausinys	vnt	-	
2.3. Pastato bendrasis plotas.*	m^2	627,38	
2.4. Pastato naudingasis plotas. *	m^2	571,54	
2.5. Pastato tūris.*	m^3	2972	
2.6. Aukštų skaičius.*	vnt	2	
2.7. Pastato aukštis. *	m	7,41	12m pagal DP
2.8. Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis	vnt	10	
2.9. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:			
2.9.1. 1 kambario	vnt		
2.9.2. 2 ir daugiau kambarių	vnt	10	
2.9.3 butai, kuriuose insoliacijos laikas trumpesnis už minimalų reglamentuotą	vnt	-	
2.10. Energinio naudingumo klasė	-	A++	
2.11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	C	
2.12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	II	

Svarstomo klausimo problematika.

Svarstomo klausimo problematiką trumpai pristatė Klaipėdos r. savivaldybės Vyriausiasis architektas Gytis Kasperavičius. Pateikti RAT nariams svarstymui **Projektiniai pasiūlymai** yra antras

projektuotojų parengtas užstatymo variantas. Sklypui galiojantis detalusis planas leidžia didesnį užstatymo tankį, intensyvumą ir aukštingumą. Atsižvelgiant į didelį vietos gyventojų ir kitų suinteresuotų asmenų susidomėjimą projektu, **Projektiniai pasiūlyma**i buvo viešinami du kartus. Po pirmojo viešinimo projektuotojai įvykdė reikalavimus ir pakoregavo sprendinius - sumažino aukštų skaičių iki dviejų ir sumažino trečdaliu butų skaičių. Antrojo viešinimo metu suinteresuotos visuomenės atstovai Savivaldybei pateikė prašymus nepritarti P**rojektiniams pasiūlymams**, nurodydami įvairias pastabas ir argumentus dėl planuojamo statinio sprendinių. Tarp pateiktų reikalavimų yra prašymas atlikti nepriklausomą projekto urbanistinio integralumo įvertinimą. Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 18 straipsnio 5 dalies 1 punktu, prašome pateikti rekomendaciją Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai dėl daugiabučio gyvenamojo pastato (daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties grupės), projektuojamo adresu Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Kalotės k., Pušų g. 2, projektinių pasiūlymų sprendinių urbanistinio integralumo vertinimo. Prašome įvertinti, ar **Projektinių pasiūlymų** sprendiniai atitinka urbanistinio integralumo principus bei darniai integruojasi į esamą gyvenamosios teritorijos aplinką.

Projektinių pasiūlymų sprendinius pristatė Projekto vadovas Edvinas Dumbrė.

- Daugiabutis gyvenamasis namas projektuojamas naujai suformuotame ir užstatytame kvartale. Gretimame sklype yra pastatytas panašaus užstatymo ir tūrio trijų aukštų daugiabutis pastatas. Sklype, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius, projektuojamas dviejų aukštų daugiabutis pastatas (nors teritorijų planavimo dokumentai leidžia tris aukštus su mansarda), kuris labiau prisitaikys prie bendrai kvartale dominuojančio sodybinio užstatymo (atskirai stovinčių vienbučių, dvibučių ir sublokuotų pastatų).
- Šioje gatvės pusėje nėra išreikštos vieningos statybos linijos (toks reikalavimas nėra nustatytas ir teritorijų planavimo dokumentuose), dėl to numatoma pastatą pastatyti atitraukus jį nuo gatvės tiek, kad pakaktų erdvės sklandžiai suprojektuoti įvažiavimus ir automobilių stovėjimo aikštelę. Įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą yra suprojektuotas anskesniu projektu. Įvažiavimas sklandžiai sujungiamas su esamos gatvės danga. Įvažiavimas netrukdys pėstiesiems, o dviračių eismas vyksta gatve, nes ji priskirta gyvenamajai zonai.
- Sklype projektuojama tik tiek kietųjų dangų, kiek jos reikalingos funkcijai atlikti - sklandiems įėjimams ir įvažiavimams/išvažiavimams bei automobiliams statyti. Sklypo plotas 1324 m², projektuojamų kietųjų dangų plotas sudaro 384 m², projektuojamos žalios vejos plotas 402,74m², o tai sudaro 30,42% viso sklypo ploto.
- Projektuojamas sklypo užstatymas atitinka detaliojo plano sprendinius. Kvartalo morfotipas mažaaukštės gyvenamosios statybos su pavieniais daugiabučiais, tokiu pačiu principu projektuojamas ir objektas, t. y. pastatas statomas uždarame sklype, atitrauktas nuo visų sklypo ribų, sklypo užstatymo intensyvumas 47%, tankis – 30%.
- Objektas projektuojamas kvartale, kuriame detaliuoju planu dominuoja 1 aukšto su mansarda gyvenamieji namai, tačiau yra ir didesnių statinių. Pastatas projektuojamas 7,41 m aukščio, neviršijančio esamo foninio užstatymo ir detaliojo plano sprendinių, užpildantis gatvės išklotinę.
- Objektas neišsiskiria vietos perspektyvose, panoramose ir (ar) siluetuose, kadangi kvartale jau yra daugiabučių statinių, o gretimybėje pastatytas panašaus tūrio statinys. Objektas neišsiskiria esamuose svarbiuose vizualiniuose ryšiuose, reikšmingose ir charakteringose panoramose, kadangi kvartale jau yra daugiabučių statinių, o gretimybėje pastatytas panašaus tūrio statinys.
- Projektuojamas daugiabučių paskirties pastatas, projektuojama privati erdvė sklype skirta tik daugiabučio namo gyventojams.
- Projekte numatomas vienas būstas žmonėms su negalia, projektuojamas pandusas patekimui į pastatą, projektuojama vieta neįgaliesiems automobiliui statyti - taip nebus ribojamas jų laisvas judėjimas ir veikla.
- Pastatas - vieno tūrio, dviejų aukštų, dengtas sutapdintu stogu. Pastato architektūra lakoniška, apdailos medžiagos parinktos taip, kad pabrėžtų architektūrinę idėją ir atrodytų organiškai.
- Pastato architektūrinė išraiška atliepia pastatų tipologiją, pagal ją suvokiama, kad pastato paskirtis– daugiabučių gyvenamoji.

- Pastato formos suprojektuotos taip, kad būtų darnus santykis tarp aukščio ir pločio, horizontalių ir vertikalių elementų.
- Apdailai naudojamos tradicinės medžiagos – dekoratyvinis tinkas ir klinkerinės plytelės. Stogo danga - 2sl. prilydoma. Apdailos spalvos parinktos taip, kad vizualiai derėtų prie bendro kvartalo kolorito ir medžiagiškumo. Aplinkinių pastatų spalvos: šviesiai pilka, ruda, gelsva, balta; aplinkinių pastatų sienų apdailos medžiagos dekoratyvinis tinkas; aplinkinių pastatų stogo dangos - čerpės, skarda, beasbestiniai šiferio lakštai, 2 sl. prilydoma ritininė danga (plokčiuose stoguose).

Po **Projektinių pasiūlymų** pristatymo projekto vadovas atsakė į Tarybos narių klausimus, iškilusius pristatymo metu.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Tarybos nariai susipažino su **Projektinių pasiūlymų** sprendiniais ir vadovaudamiesi specialiosiomis architektūros bei urbanistikos srities žiniomis, pateikė savo pasisakymus ir profesines įžvalgas:

- Tarybos narių daugumos nuomone, Projektinių pasiūlymų (PP) sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**1. Atitiktis darnaus vystymosi principams**“.
  - PP formaliai atitinka detaliojo plano reikalavimus, tačiau pateikti sprendiniai nepakankamai prisideda prie darnios ir tvarios žmonių gyvenamosios aplinkos kūrimo. Projektuojamo pastato tūrinė kompozicija ir estetika disonuoja su gretimų sklypų užstatymo charakteriu (pvz., vyraujančiais šlaitiniais stogais), o tai rodo, jog sprendiniai atspindi nepakankamą orientaciją į ilgalaikę aplinkos ir socialinę darną.
- Tarybos narių daugumos nuomone, PP sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**2. Urbanistinis integralumas**“.
  - PP formaliai atitinka detaliojo plano reikalavimus, tačiau projektuojamas pastatas nesilaiko suformuoto kvartalo užstatymo principų: statinio ir sklypo naudojimo paskirtis, architektūrinė forma ir išraiška, netęsia gatvės užstatymo linijos (aiškios išklotinės ir erdvės ribos formavimo) nesilaikymas disonuoja su aplinkiniu susiklosčiusiu užstatymo charakteriu (kvartale dominuoja sodybinis vienbučių – dvibučių vieno aukšto su mansarda šlaitiniais stogais morfotipas).
- Tarybos narių daugumos nuomone, PP sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**4. Aplinka visiems**“.
- Tarybos narių daugumos nuomone, PP sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**5. Sprendinių ekonomiškumas**“.
- Tarybos narių daugumos nuomone, PP sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**6. Inovatyvumas***“*.
  - Projektuojamas pastatas jokių inovatyvių sprendinių neturi, tačiau tai ir nėra šio projekto siekiamybė.
- Tarybos narių daugumos nuomone, PP sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**7. Funkcionali struktūra**“.
- Tarybos narių daugumos nuomone, PP sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**8. Vientisa architektūrinė idėja ir estetika***“*.
  - Projektuojamo pastato estetinė raiška labiau būdinga miesto, o ne susiklosčiusiam sodybinio tipo užstatymui. Vertinant kompleksiškai – projektuojamas pastatas nekuria vieningos kvartalo architektūros.
- Detaliuoju planu sklype suplanuota daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba. Teritorijų planavimo ir teisinio reglamentavimo požiūriu daugiabučio gyvenamojo pastato statyba šiame sklype laikytina teisiškai galima. Tačiau teritorijų planavimo sprendinių teisinis pagrįstumas savaime nepatvirtina jų urbanistinės kokybės. Urbanistiniu požiūriu sklypo užstatymo sprendiniai turi būti vertinami kompleksiškai, atsižvelgiant į užstatymo morfologiją, pastato mastelio ir tūrio santykį su aplinka, užstatymo intensyvumą ir tankį, erdvinę struktūrą, želdynų pakankamumą bei integraciją į esamą urbanistinį audinį.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi **Daugiabučių paskirties gyvenamojo pastato, daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties grupės, Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Kalotės k., Pušų g. 2 statybos projekto Projektinių pasiūlymų** sprendinius, teikia apibendrintas išvadas:

- PP sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**1. Atitiktis darnaus vystymosi principams**“.
- PP sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**2. Urbanistinis integralumas**“.
- PP sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**4. Aplinka visiems**“.
- PP sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**5. Sprendinių ekonomiškumas**“.
- PP sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**6. Inovatyvumas**“.
- PP sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**7. Funkcionali struktūra**“.
- PP sprendiniai **NEATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatyto architektūros kokybės kriterijaus „**8. Vientisa architektūrinė idėja ir estetika**“.
- PP sprendiniai ATITINKA detaliojo plano reglamentą.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tarybos nariai rekomenduoja:

<u>Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai:</u>

1. Rekomenduojama stiprinti teritorijų planavimo dokumentų sprendinių kokybę, daugiau dėmesio skiriant ne tik teisiniam sprendinių pagrįstumui, bet ir jų urbanistinei kokybei, kontekstualumui bei poveikiui formuojamai gyvenamajai aplinkai.

Posėdžio pirmininkas Tadas Sviderskas

Posėdžio sekretorė Lolita Nemeikšytė