

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

2024 m. rugsėjo 26 d., Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Simas Glinskis.

Posėdžio sekretorė – Kristina Petkūnienė.

Panevėžio regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę bei balsavę priimant sprendimą remiantis RAT nuostatų<sup>1</sup> 19, 89 p.: Viktorija Morozaitė, Dalius Zigmantas Šarakauskas, Jolita Andrijevskytė, Mindaugas Stepanas, Linas Tuleikis, Gintautas Blažiūnas, Vidminas Stankevičius, Donatas Malinauskas, Jūratė Paragytė, Lauryna Smailytė Juozaitienė, Loreta Paulauskienė.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: MB „Pastatų projektavimo menas ir mokslas“ vadovas, architektas Viktoras Gričius, Biržų miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Silvestras Šimas.

Prašymo pateikėjai: Biržų rajono savivaldybės administracija.

Posėdis vyko 2024 m. rugsėjo 26 d. Lietuvos architektų rūmuose, nuotoliniu būdu (naudojant ZOOM įrankį).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2024-09-26 Panevėžio RAT.mp4“ (įrašo trukmė 02:04:40).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

Prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Panevėžio regioninė architektūros taryba svarstė Biržų rajono savivaldybės administracijos prašymą dėl prekybos paskirties pastato J. Basanavičiaus g. 3, Biržuose projektinių pasiūlymų (toliau – Projektas), kuriuos parengė MB „Pastatų projektavimo menas ir mokslas“ (projekto vadovas architektas Viktoras Gričius, kv. atestato Nr. A 1674). Prašymas pateiktas atsižvelgiant į tai, kad prekybos pastatą numatoma statyti Biržų miesto centrinėje dalyje, Biržų regioninio parko Biržų urbanistiniame draustinyje, Biržų miesto istorinėje dalyje u. k. 17073, Biržų senojo miesto vietoje u. k. 3219 ir ši planuojama statyba sukėlė Biržų miesto gyventojų ir svečių diskusijas dėl objekto tinkamumo šioje vietoje, dėl siūlomų architektūrinių sprendinių ir pan. bei remiantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 18 straipsniu bei Regioninių architektūros tarybų nuostatais, patvirtintais Lietuvos architektų rūmų tarybos 2017 m. lapkričio 10 d. sprendimu Nr. T17/10-1 „Dėl Regioninių architektūros tarybų nuostatų patvirtinimo“.

Prie prašymo pateikti buvo sekantys dokumentai:

1. Prekybos paskirties pastato (7.3) J. Basanavičiaus g. 3, Biržuose, statybos projektas (etapas – projektiniai pasiūlymai), 43 lapai;
2. Biržų rajono savivaldybės tarybos 2024 m. rugpjūčio 30 d. sprendimo Nr. T-206 „Dėl pritarimo sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3, detaliojo plano (TPDR Nr. T00008629) koregavimui“ nuorašas, 44 lapai
3. Biržų rajono savivaldybės administracijos 2024 m. rugsėjo 5 d. rašto Nr. SN-1607 „Dėl prekybos paskirties pastato J. Basanavičiaus g. 3, Biržuose projektinių pasiūlymų“ nuorašas, 3 lapai.

---

<sup>1</sup> [T17/10-1 Dėl Regioninių architektūros tarybų nuostatų patvirtinimo \(e-tar.lt\)](#)

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektas Viktoras Gričius (nuo 2 min. 30 s). Taryba uždavė klausimus ir į juos atsakė Viktoras Gričius, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių (nuo 18 min.). Pasisakė Biržų miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Silvestras Šimas), klausimus uždavė Tarybos nariai, o Viktoras Gričius ir Silvestras Šimas atsakė į klausimus, toliau vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių (nuo 1 val. 1 min). Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis (nuo 1 val. 15 min.), kurioje Tarybos nariai išdėstė savo motyvus, nuomones, argumentus ir pateikė išvadas bei rekomendacijas.

## II. REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Prekybos paskirties pastato (7.3), J. Basanavičiaus g. 3, Biržuose, statybos projektas.

PROJEKTO NR.: 2023-10.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: J. Basanavičiaus g. 3, Biržai (kad. nr.: 3604/0029:20).

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „Vilkėja“.

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS: MB „Pastatų projektavimo menas ir mokslas“, Žirmūnų g. 139A-204, Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Viktoras Gričius.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Viktoras Gričius.

PROJEKTO AUTORAI: V. Gričius, A. Tautvaišas, K. Bertulytė.

STATINIO PASKIRTIS: Prekybos paskirties pastatas.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Pavadinimas	Matavimo vnt.	Projektuojami rodikliai	Detalaus plano nustatyti rodikliai	Pastabos
<b>SKLYPAS (3604/0029:20 Biržų m. k.v.)</b>				
Sklypo plotas	m2	-	4723	
Užstatymo tankumas	%	48,4	50	Tikslinama TP metu.
Užstatymo intensyvumas	0,43	0,5	Tikslinama TP metu.	
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	Vnt.	51	-	Bendras automobilių stovėjimo vietų skaičius 74 vnt.
Apželdintas plotas	m2 (%)	505,99 (10,71)	472,3 (10)	Tikslinama TP metu.
<b>PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAS</b>				
Pastato bendras plotas	m2	1697,83	Tikslinama TP metu.	
Pastato pagrindinis plotas	m2	1089,96	Tikslinama TP metu.	
Pastato pagalbinis plotas	m2	607,87	Tikslinama TP metu.	

Pastato tūris	m <sup>3</sup>	10650	Tikslinama TP metu.	
Aukštų skaičius	Vnt.	1	1	Tikslinama TP metu.
Pastato aukštis	m	7,6 m nuo +- 0,00; 8,0 m nuo vid. žemės .alt.	≤8	Tikslinama TP metu.

Architekto Viktoro Griciaus pristatymo esmė:

- Nagrinėjamame sklype galioja Biržų m. bendrasis planas, pagal kurį teritorija patenka į Pagrindinio centro užstatymo funkcinę zoną (CP). Sklypas taip pat patenka į Biržų miesto istorinę dalį ir senojo miesto vietos zoną. Teritorija yra Biržų urbanistiniame draustinyje, kuris priklauso Biržų regioninio parko teritorijai.
- Pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius (suderinta 2006-01-18), projektuojamo pastato sklypas turi nustatytą užstatymo zoną ir pagrindinius reglamentus. Kadangi užstatymo tinklelis neišpildo sklypo užstatymo potencialo, todėl numatoma detaliojo plano korektūra, tikslinant užstatymo tinklelio zonos ribas.
- Šiuo metu, atskira procedūra, yra rengiamas žemės sklypo detaliojo plano koregavimo projektas. Šiuo projektu siekiama pakeisti detaliuoju planu nustatytą užstatymo zonos tinklelio ribą, nekeičiant detaliuoju planu nustatytą sklypo rodiklių. Detaliojo plano koregavimo procedūrą planuojama užbaigti iki projektuojamo prekybos paskirties statybos leidimo gavimo.
- Pagal Biržų miesto bendrąjį planą, projektuojamo pastato sklypas patenka į gamtinio karkaso vidinio stabilizavimo arealo ribą. Pagal gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptį, sklypas patenka į pažeistą gamtinio karkaso teritoriją (Sp).
- Sklypo teritorijai buvo parengtas taikomųjų istorinių tyrimų apibendrinimas. Remiantis kartografinė, ikonografinė medžiaga bei archyviniais šaltiniais, matyti, kad sklypas J. Basanavičiaus g. 3 Biržuose galėjo būti užstatytas drauge su kitais anksčiausiai užstatytais sklypais. J. Basanavičiaus gatvė viena – iš senesnių gatvių, palei kurias formavosi užstatymas jau XVII a. Ši gatvė buvo jungtis su kitapus Apaščios besiplečiančia miesto dalimi. J. Basanavičiaus g. pradžioje XVII-XX a. viduryje stovėjo mediniai namai. Jų paskirtis buvo gyvenamoji - prekybinė. Tai viena iš istoriškai svarbiausių ne tik komunikacinių, bet prekybinių miesto arterijų. Po Antrojo pasaulinio karo tankaus J. Basanavičiaus gatvės ir Turgaus gatvės užstatymo nebeliko, čia buvo pastatyta autobusų stotis ir įrengta Turgaus aikštė. Šiauriniame sklypo pakraštyje buvusi S. Dagilio aikštė, kuri tarpukariu buvo viena iš miesto iškilmių vietų, po karo buvo padrikai užstatyta menkaverčiais statiniais ir pritaikyta prekybai.
- Planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, urbanizuotoje teritorijoje, kvartale tarp J. Basanavičiaus gatvės, Vytauto ir J. Bielinio gatvių.. Kvartalo teritorijoje yra trys pagrindinės zonos – Biržų autobusų stoties teritorija, projektuojamo pastato teritorija – Biržų centrinis turgus, ūkininkų turgaus aikštė gretimame sklype. Kvartale istoriškai susiformavusi stipri visuomenės traukos funkcija. Kvartalo teritorija yra mažai užstatyta. Vyrauja laisvi neužstatyti plotai. Ties Vytauto ir J. Basanavičiaus gatvėmis esami Autobusų stoties ir turgaus paviljono pastatai formuoja perimetrinį užstatymą. Likusioje teritorijos dalyje yra tik keli pavieniai statiniai, laikinos pavėsinės ir stoginės bei keli medžių masyvai

rytinėje kvartalo dalyje. Sklype esamas turgaus paviljono pastatas numatomas išsaugoti, o naujai projektuojamas pastatas projektuojamas palei J. Basanavičiaus gatvę siekiant išsaugoti ir papildomai formuoti perimetrinį užstatymą ties J. Basanavičiaus g. bei formuoti, o neskaidyti J. Janonio aikštės erdvę. Pagrindinis fasadas akcentuojamas taip pat nuo J. Basanavičiaus gatvės. Įvažiavimas į sklypą numatomas tarp esamo turgaus paviljono pastato ir naujai projektuojamo pastato. Automobilių stovėjimo aikštelė ir ūkinė veikla organizuojama sklypo viduje. Gamtinė aplinka kiek įmanoma išsaugoma. Prisitaikoma prie esamo reljefo.

- Sklypas yra netaisyklingos formos, orientuotas šiaurės kryptimi. Sklypo teritorijoje esantys turgaus statiniai – stoginės, pavėsinės numatomos griauti. Išsaugomas vienintelis turgaus paviljono pastatas palei J. Basanavičiaus gatvę. Prisitaikant prie sklypo, pastatas sklype projektuojamas stačiakampio formos ir orientuojamas šiaurės kryptimi. Numatomas naujas įvažiavimas/išvažiavimas į sklypą iš J. Basanavičiaus gatvės, tarp esamo, išsaugomo turgaus paviljono ir naujai projektuojamo pastato. Taip pat įvažiavimai/išvažiavimai numatomi ir šiaurinėje sklypo dalyje iš J. Bielinio gatvės. Automobilių stovėjimo aikštelė numatoma vakarinėje ir šiaurinėje sklypo dalyje, greta pastato. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p. 112, dalis automobilių stovėjimo aikštelės vietų numatomos už sklypo ribos. Automobilių stovėjimo aikštelėje projektuojami erdvūs pravažiavimai (6-6.5m) bei patogios (2.5-2.7m pločio) automobilių stovėjimo vietos. Projektuojamoje automobilių stovėjimo aikštelėje numatomos bendrai 74 automobilių stovėjimo vietos, iš kurių 51 vietos sklypo ribose ir 23 vietos už sklypo ribos. Sklypo ribose numatomos automobilių stovėjimo vietos, pritaikytos elektromobiliams krauti (8vt), 1 A tipo vieta pritaikyta žmonėms su negalia ir 3 B tipo vietos pritaikytos žmonėms su negalia.
- Pastatas projektuojamas vieno aukšto, stačiakampio plano. Pastatas skaidomas į kelis smulkesnius tūrius, išlaikant Biržų senamiestyje vyraujantį užstatymo morfotipą. Suskaidyti tūriai formuojami dvišlaičiu stogu. Pastato aukštis ~ 7,6 m aukščio skaičiuojant nuo pastato ±0.00=abs. alt 57.10, ir ~ 8,0 m aukščio skaičiuojant nuo statybos zonos vidutinės abs. alt 56.70. Akcentuojami 2 pagrindinio įėjimo fasadai nuo J. Basanavičiaus g. ir nuo įvažiavimo pusės. Vyraujančios fasado apdailos medžiagos: tamsiai pilkos spalvos keraminių, kompozito ar natūralaus akmens čerpės (tikslinama TP metų), pilkos spalvos valcuotų skardos lakštų apdaila sienoms ir stogui bei aliuminio profilio lamelės. Lauko sienų atitvarams numatomos šviesiai pilkos spalvos daugiasluoksnės sienų plokštės, montuojamos vertikaliai. Cokolis – betoninė cokolio plokštė. Fasado apdailos medžiagos tinklinamos techninio projekto metu. Ant pagrindinių pastato fasadų numatomi reklaminiai tūriniai elementai.

#### Biržų miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Silvestro Šimo pasisakymo esmė:

- Išsakė nuogastavimus, jog projektuotojams buvo teiktos pastabos dėl tam tikrų sprendinių parinkimo, tačiau dėl užsakovo ribotų išteklių šiam Projektui skyrimo į ne visas pastabas buvo sureaguota. Miesto vyr. architekto prašymu, tarybos nariams buvo pristatyti ankstesni pastato tūriniai erdviniai sprendiniai. Mano, kad nuo pirminės koncepcijos yra kažkiek nukrypta.

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

- Tarybos nariai klausė, kaip projektuojamas statinys koreliuoja su teritorija Biržuose ir jų vidinėmis erdvėmis.
- Taryba teiravosi, ar nebuvo svarstoma statinio fasado medžiagų parinkti kokybiškesnių.
- Tarybos nariai klausė, ar nebuvo galima akcentuoti aplinkinių aikščių istoriškumo aspekto, papildyti želdynais.
- Tarybos nariams buvo akcentuota, kad projektuojama pagal užsakovo galimybes bei turint omenyje ir ekonomiškumo principą, todėl mano, kad ypač prekybos paskirties pastatui pateikti projektuojami sprendiniai yra pakankami bei suderinti su užsakovo pageidavimais ir galimybėmis, taip pat įvertinus lankytojų srautus bei pačią geografinę vietovę. Mano, kad iš tipinio statytojo iš pradžių pateikto projekto yra pasiektas pakankamai geras rezultatas projektą patobulinus ir jį pritaikius individualiai.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Biržų raj. Savivaldybė neturi parengusi architektūrinės kokybės vertinimo kriterijų metodikos, todėl Taryba išvadas bei rekomendacijas formulavo ir Projektą vertino nuosekliai pagal architektūros kokybės kiekvieną kriterijų, įtvirtintą Architektūros įstatymo 11 str. 1 d. bei nustatė, kad:

<b>Nr.</b>	<b>Kriterijus</b>	<b>Projektas:</b>
1.	Atitiktis darnaus vystymosi principams – kokybiška architektūra, prisidedanti prie darnios valstybės ir žmonių aplinkos kūrimo, yra svarbi ekonomikos ir socialinių santykių raidai, atsižvelgiant į darnaus ir tvaraus vystymosi iššūkius	<b>Neatitinka.</b> Kokybiškos architektūros sukurti nepavyko. Sprendiniuose nepasiūlyti jokie darnaus vystymo principai.
2.	Urbanistinis integralumas – statinio, urbanistinio komplekso ir (ar) kraštovaizdžio objekto darna su esama urbanistine struktūra ir poveikis kultūriniam kraštovaizdžiui;	<b>Neatitinka.</b> Projekto sprendiniais bandoma išlaikyti J. Janonio aikštės užstatymo perimetrą, tačiau dėl pasirinkto per smulkaus pastato mastelio to pasiekti nepavyko. Nesuformuota tipinga kvartalo vidinė (kiemo erdvių) struktūra.
3.	Santykis su paveldėtomis vertybėmis – kultūros paveldo objektų ir kultūros paveldo vietovių saugojimas, statinio, urbanistinio komplekso ir (ar) kraštovaizdžio objekto santykis su urbanistinės vietovės ar objekto istorine urbanistine ir (ar) architektūrine raida, kraštovaizdžio vertybėmis	<b>Neatitinka.</b> Santykio su paveldėtomis vertybėmis nėra, ignoruojama – S. Dagilio aikštės vieta. Sprendiniuose neatsispindi aikštės istorinė atmintis.
4.	Aplinka visiems – aplinka be specialaus pritaikymo gali naudotis visos visuomenės grupės	<b>Atitinka.</b>
5.	Sprendinių ekonomiškumas – planuojamų sprendinių atitiktis ilgalaikėms investicijoms, jų racionalumas užtikrinant efektyvų statinio gyvavimo ciklą, siekiant optimalaus kokybės ir kainos santykio	Sprendinių ekonomiškumas atitinka, tačiau sprendinių ir kainos santykis yra netinkamas (kriterijus) siekiant optimalios ilgalaikės kokybės istorinėje aplinkoje.
6.	Inovatyvumas – naujos originalios architektūrinių ir urbanistinių sprendimų idėjos siekiant tvarios statybos ir statinio gyvavimo ciklo, naudojant pažangias technologijas ir medžiagas, skatinant žiedinę ekonomiką,	<b>Neatitinka.</b> Sprendiniuose nepastebėta nieko inovatyvaus, o pasiūlyta architektūrinė tūrinė kokybė naudojant tas pačias medžiagas fasadams ir stogams yra nekontekstualus antikokybiškas sprendinys.

	klimatą ir energiją tausojančias priemones, kuriant kokybišką aplinką visiems	
7.	Funkcionali struktūra – statinio, urbanistinio komplekso ir (ar) kraštovaizdžio objekto atitiktis planuojamai funkcijai ir galimybė pritaikyti kintant funkcijoms	<b>Atitinka.</b>
8.	Vientisa architektūrinė idėja ir estetika – nuosekliai suvokiama statinio, urbanistinio komplekso ir (ar) kraštovaizdžio objekto meninė išraiška	<b>Neatitinka.</b> Siekta masyvaus tūrio susmulkinimo, tačiau gautas rezultatas atrodo tarsi sutrupinimas, esti konfliktas tarp šlaitinių ir plokščiausio stogo tūrių. Pastato J. Basanavičiaus gatvės fasado įtraukimas ties J. Janonio gatvės galu kuria apgaulingą klaidinančią išvaizdą. Sprendinio smulkumas nekuria tinkamos Janonio aikštės išklotinės.

#### IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba išnagrinėjusi pateiktą prašymą teikia išvadas, kad:

- Pristatytas architektūros kūrinys atitinka tik 3 iš 8 aukščiau minėtų architektūros kokybės kriterijų, todėl negali būti vertinamas teigiamai, Taryba nesiuo išduoti statybą leidžiančio dokumento, kol nebus tinkamai įgyvendinti visi 8 architektūros kokybės kriterijai;
- Projektuojamam pastatui trūksta aukščio, kuris parinkus kitokį pastato stogo ir tūrių sprendimą (t.y. išlaikant deramo dydžio tūrius), o jei reikia, koreguojant detalų planą, nedisonuotų su esamu Janonio aikštės užstatymu;
- Taryba atsižvelgdama į tai, jog maksimalus pastato aukštis yra nustatytas detaliojo plano dokumentu pabrėžia, kad architektūrinė kokybė neturi nukentėti dėl netinkamų išėities dokumentų;
- Detaliojo plano koregavimas yra tikslingas ir turėtų kitų papildomų teigiamų aspektų (pvz., servituto į J. Basanavičiaus g. 1 vidinį kiemą perprojektavimas, S. Dagilio aikštės įamžinimas/atliepimas, galimybė sukurti daugiau kokybiškesnių želdynų plotų bei mažiau kietųjų dangų);
- Sprendimas skaidyti tūrį kokybinio architektūrinio išpildymo nepasiekia dėl blogai parinkto mastelio ir tūrių susmulkinimo.

#### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Todėl sutinkamai su suformuotomis išvadomis bei įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia šias rekomendacijas:

1. Koreguoti maksimalų leistiną užstatymo aukštingumą, nes netinkamai (klaidingai) nustatytas maksimalus pastatų aukštis negali daryti neigiamos įtakos architektūros kokybei ir turi būti koreguojamas;
2. Koreguoti teritorijos detalų planą iš esmės, nes numatytas maksimalus pastatų aukštis iki 8 metrų neleidžia sukurti kokybiškos architektūros (taip pat atsižvelgiant į tai, kad sklype jau yra stovintis 9,65 metrų aukščio pastatas);

3. Projekte pasirinktas aikštės perimetro užstatymo schematinis atvaizdavimas nėra išsamus ir gali būti klaidinantis, todėl siūloma patikrinti aikštės išklotines charakteringais pjūviais.
  
4. Atkreipti didesnę dėmesį į istorinių aikščių tinkamų išklotinių formavimą savo sklype.

*Posėdžio pirmininkas* \_\_\_\_\_

Simas Glinskis

*Posėdžio sekretorius* \_\_\_\_\_

Kristina Petkūnienė