PATVIRTINTA
Pagėgių savivaldybės tarybos
2026 m. d. sprendimu Nr. T1-

PROJEKTAS

ARCHITEKTŪROS KOKYBĖS VERTINIMO METODIKOS TAIKYMO PAGĖGIŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE GAIRĖS

I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Gairės nustato Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo principus, vertinimo klausimus ir rezultatų dokumentavimo tvarką Pagėgių savivaldybės teritorijoje.

2. Gairės parengtos vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsniu ir aplinkos ministro 2024 m. balandžio 8 d. įsakymu Nr. D1-112 patvirtinta Architektūros kokybės vertinimo metodika (toliau – Metodika).

3. Vertinama atsižvelgiant į konkretaus objekto vietą, paskirtį, mastą, planavimo dokumentų sprendinius, gamtines, kraštovaizdžio, istorines ir urbanistines sąlygas.

4. Gairėmis nesukuriami nauji užstatymo aukščio, tankio, fasadų spalvų, stogo formos ar medžiagų privalomi reglamentai, jeigu tokių reikalavimų nenustato kompetentingai priimti teisės aktai ar teritorijų planavimo dokumentai.

5. Gairės taikomos nepažeidžiant specialiųjų architektūros reikalavimų, statybos techninių reglamentų, paveldo, saugomų teritorijų ir kitų privalomų nuostatų. Teisės aktų reikalavimų atitiktis tikrinama atskirai nuo architektūros kokybės rekomendacinio vertinimo.

6. Vertinant konkretaus objekto architektūros kokybę nagrinėjami visi aštuoni Architektūros įstatymo 11 straipsnio 1 dalyje nustatyti kriterijai. Klausimo netaikymas leidžiamas tik paaiškinus objektyvią priežastį; kriterijus negali būti automatiškai eliminuojamas.

II SKYRIUS
TERITORINIS KONTEKSTAS

7. Pagėgių miesto ir kitų tankesnio užstatymo gyvenviečių teritorijose reikšmingi gatvės erdvės formavimas, užstatymo mastelis, prieigos, želdiniai, viešųjų erdvių tęstinumas ir kaimyninių pastatų santykis.

8. Istorinių gyvenviečių ir Mažosios Lietuvos architektūrinio savitumo teritorijose vertinamas istorinio užstatymo pobūdis, sodybų struktūra, tūriai, tradicinių medžiagų santykis su nauja architektūra. Istorinio stiliaus imitacija neturi būti laikoma vienintele tinkama architektūrine raiška.

9. Kaimiškose teritorijose vertinamas pastatų ir sodybų išdėstymas, mastelis, ryšys su želdiniais, atviru kraštovaizdžiu, privažiavimais ir gretimu užstatymu.

10. Nemuno pakrančių, Rambyno aplinkos ir kitose kraštovaizdžiui jautriose vietose vertinamas siluetas, vizualiniai ryšiai, reljefo keitimas, želdinių išsaugojimas ir poveikis panoramoms. Saugomų teritorijų ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikrinamos pagal galiojančius dokumentus.

11. Teritorinės grupės yra orientacinės, ne zonų teisinis nustatymas; konkreti teritorija nustatoma pagal galiojančius planavimo dokumentus, Kultūros vertybių registrą ir kitus oficialius duomenis.

III SKYRIUS
KOKYBĖS VERTINIMO KRITERIJAI

1. Atitiktis darnaus vystymosi principams

Vertinimo klausimai: (a) Ar sprendinys racionaliai naudoja teritoriją ir esamą infrastruktūrą? (b) Ar pagrįsti energijos, vandens, želdinių ir klimato atsparumo sprendiniai?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: sklypo panaudojimo racionalumas, esamų tinklų ir susisiekimo infrastruktūros panaudojimas, želdinių bei lietaus vandens sprendiniai, energinių sąnaudų mažinimas.

Pagrindimo šaltiniai: sklypo plano sprendiniai, apželdinimo ir paviršinių nuotekų schemos, aiškinamojo rašto skyriai apie aplinkos poveikį. Vertintojas pažymi, kurie sprendiniai pagrįsti, o kuriems trūksta duomenų.

2. Urbanistinis integralumas

Vertinimo klausimai: (a) Ar tūris, aukštingumas, užstatymo linija dera su vietos kontekstu? (b) Ar išsaugoti viešųjų erdvių, gatvių, takų ir kraštovaizdžio ryšiai?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: pastato tūrio ir aukščio santykis su gretimybėmis, užstatymo linija, įėjimų orientacija į gatvę, pėsčiųjų ryšiai ir viešųjų erdvių tęstinumas.

Pagrindimo šaltiniai: situacijos planas, gatvės išklotinė ar fotofiksacija, gretimų pastatų tūrių palyginimas, sklypo judėjimo schema. Vien kitokia architektūrinė raiška savaime nereiškia neatitikties.

3. Santykis su paveldėtomis vertėmis

Vertinimo klausimai: (a) Ar įvertintos istorinės struktūros, panoramos ir vietos savitumas? (b) Ar esant paveldui išsaugomos saugomos vertingosios savybės?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: kultūros paveldo vertingosios savybės, istorinė sklypų ir sodybų struktūra, vietos panoramos, Mažosios Lietuvos architektūrinės tradicijos, neįpareigojant jų kopijuoti.

Pagrindimo šaltiniai: Kultūros vertybių registro duomenys, galiojantys apsaugos dokumentai, istoriniai planai ir fotofiksacija. Kai konkrečios paveldo apsaugos nuostatos netaikomos, vertinamas platesnis kultūrinis kontekstas.

4. Aplinka visiems

Vertinimo klausimai: (a) Ar numatytas patogus ir saugus priėjimas visiems naudotojams? (b) Ar aplinkos ir pastato sprendiniai kiek galima universalaus dizaino?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: aiškūs ir saugūs patekimo maršrutai, judėjimo bei orientavimosi patogumas, paslaugų pasiekiamumas ir universaliojo dizaino sprendiniai.

Pagrindimo šaltiniai: sklypo ir aukštų planai, prieinamumo schemos, projektiniai detalizavimai. Privalomos prieinamumo normos tikrinamos atskirai nuo kokybinio vertinimo.

5. Sprendinių ekonomiškumas

Vertinimo klausimai: (a) Ar sprendinių ilgaamžiškumas ir priežiūra pagrįsti? (b) Ar racionaliai įvertintas pastato gyvavimo ciklas ir išteklių naudojimas?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: medžiagų patvarumas, techninės priežiūros paprastumas, konstrukcijų ir erdvių pritaikomumas, gyvenimo ciklo išlaidos, proporcingumas objekto paskirčiai.

Pagrindimo šaltiniai: projektinių medžiagų aprašai, eksploatacijos principai, pagrįsti alternatyvų palyginimai, kai jie parengti. Nereikalaujama pateikti papildomų skaičiavimų be teisinio ar faktinio poreikio.

6. Inovatyvumas

Vertinimo klausimai: (a) Ar numatyti pagrįsti šiuolaikiški ar originalūs sprendiniai? (b) Ar pažangūs sprendiniai kuria realią naudą, o ne vien deklaruojami?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: pagrįsta naujų sprendinių nauda funkcijai, aplinkai, naudojimo patogumui ar ilgaamžiškumui; galima inovacija tiek technologinėje, tiek erdvinėje organizacijoje.

Pagrindimo šaltiniai: aiškinamasis raštas ir konkrečių sprendinių schemos. Tradicinės architektūros pasirinkimas savaime nelaikomas neigiamu, jei jis profesionaliai pagrįstas.

7. Funkcionali struktūra

Vertinimo klausimai: (a) Ar sklypo ir statinio naudojimo schema aiški ir patogi? (b) Ar objektą įmanoma prisitaikyti prie būsimų poreikių?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: aiški funkcinė schema, patekimo ir judėjimo maršrutai, ūkinės bei aptarnavimo zonos, skirtingų naudotojų poreikiai ir galimybė prisitaikyti prie pasikeitusios paskirties.

Pagrindimo šaltiniai: aukštų planai, sklypo planas, funkcinių ryšių schemos; vertinant nurodomos konkrečios probleminės vietos, o ne vien bendras patogumo įspūdis.

8. Vientisa architektūrinė idėja ir estetika

Vertinimo klausimai: (a) Ar tūriai, fasadai, medžiagos ir detalės sudaro vientisą idėją? (b) Ar architektūros meninė išraiška pagrįsta vietos kontekstu?

Galimi pagrindimo duomenys: aiškinamasis raštas, situacijos ir sklypo planas, gretimybių analizė, vizualizacijos / išklotinės, schemos bei specialūs dokumentai pagal konkrečią situaciją.

Vertinimo aspektai: tūrio, fasadų, medžiagiškumo, detalių, aplinkotvarkos ir pastato paskirties sąsajos; architektūrinės idėjos nuoseklumas ir meninė kokybė.

Pagrindimo šaltiniai: fasadai, pjūviai, vizualizacijos, aiškinamasis raštas, medžiagų aprašai. Išvada turi būti motyvuota aprašant konkretų sprendinį ir jo poveikį aplinkos kokybei.

IV SKYRIUS
VERTINIMO PROCEDŪRA

12. Prieš kokybės vertinimą užfiksuojamas objekto adresas / kadastro duomenys, statinio paskirtis, projekto stadija, pateiktos medžiagos sąrašas, teritorijos kontekstas ir atsakingas vertintojas.

13. Atskirai patikrinama, ar yra identifikuotų privalomų reikalavimų neatitikimų; nurodomas konkretus teisės aktas, planavimo sprendinys, trūkumas ir šaltinis. „Neaišku / nepatikrinta“ nereiškia atitikties.

14. Kiekvienam iš aštuonių kriterijų pateikiama motyvuota kokybinė išvada: atitinka, reikia tobulinti, neatitinka arba nepakanka duomenų. Kai atskiras klausimas netaikytinas, tai pagrindžiama.

15. Vertintojo pastaba turi apibūdinti konkretų sprendinį, jo poveikį aplinkai ar naudotojams, taikomą vertinimo kriterijų ir siūlomą taisymo kryptį; nepakanka teiginio „nedera“ be argumentų.

16. Darbinėje Excel anketoje naudojami 0–2 balai ir procentinė suvestinė yra pagalbinė komunikavimo priemonė, ne Metodikos nustatytas teisinis balų slenkstis ir ne savarankiškas sprendimas pritarti / nepritarti projektui.

17. Jeigu nustatytas privalomų teisės aktų reikalavimų neatitikimas, procentinė architektūros kokybės suvestinė nekeičia būtinybės šį neatitikimą ištaisyti. Jei trūksta duomenų, vertinimas nelaikomas baigtu.

18. Galutinę išvadą pagal kompetenciją priima įgaliotas specialistas ar institucija, laikydamasi taikytinos teisinės procedūros. Vertinimo anketa pridedama prie bylos kaip pagalbinis argumentavimo dokumentas.

Vertinimo motyvavimo pavyzdys. Jeigu naujo pastato fasadas iš esmės keičia istorinės gatvės išklotinės mastelį, vertinime nurodoma, kuris brėžinys tai rodo, kokia yra konkreti gretimybių situacija ir koks projekto patikslinimas siūlomas. Formuluotė „fasadas netinkamas“ be konkretaus paaiškinimo nelaikoma pakankamu pagrindimu.

Kai kriterijui reikalingų duomenų nėra, vertintojas įrašo „nepakanka duomenų“, išvardija trūkstamą informaciją ir nevertina nežinomų aplinkybių kaip nustatyto neatitikimo. Kai atskiras klausimas objektyviai netaikomas, nurodoma netaikymo priežastis.

Procentinės suvestinės paskirtis – padėti palyginti vertinimo sričių būklę ir matyti tobulintinus sprendinius.