

Kompleksiškai plėtojami individualių namų kvartalai – jau ne tik ateities vizija

Kelerius pastaruosius metus augęs individualių gyvenamųjų namų populiarumas ne tik atlaikė du karantinus – trauka gyventi nuosavame name vis stiprėja. Neatsilieka ir plėtotojai, siūlantys nemažai sklypų ir jau pastatytų ar statomų namų naujuose kvartaluose įvairiose Vilniaus vietose ir aplink miestą.



**Juozas
Lapienis**

„NewReal“ įmonių grupės vadovas, „Lapino namų“ kvartalų koncepcijos autorius



Registrų centro duomenys rodo, kad šiemet per 4 mėnesius Lietuvoje parduota apie 4,4 tūkst. individualių namų – 39,5 % daugiau nei 2020 m. sausį–balandį (beveik 3,2 tūkst.). Vien per šių metų balandį šalyje sudaryta 1,4 tūkst. tokių sandorių – 91 % daugiau nei per 2020 m. balandį (714). Toks augimas gal ir nestebintų prisimintus, kad pernai nuo kovo vidurio prasidėjus pirmajam karantinui NT rinka kuriam laikui sustojo. Tačiau šių metų skaičiai gerokai lenkia ir ikipandeminius 2019-uosius – tais metais per 4 mėnesius šalyje buvo užregistruota 3,3 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pirkimo–pardavimo sandorių. Ne išimtis ir bene sparčiausiai šalyje besiplėtojanti Vilniaus ir aplinkinių rajonų individualių namų rinka.

PATOGU IR JAUKU NE KIEKVIENAME KVARTALE

Daugiau erdvės, kurioje galima įrengti patogias darbo vietas šeimos nariams, o svarbiausia, didelis kiemas, kuriame gali ir pasėdėti, ir pasportuoti, ir kur tikrai nebus minios, todėl nereikės dėvėti kaukės, – šiuos ir kitus

gyvenimo nuosavame name privalumus ypač išryškino karantino apribojimai. Epidemiologai ir kitų sričių ekspertai, nuolat primenantys, kad pasaulis jau niekada nebus toks, koks buvo iki pandemijos, sparti skaitmenizacija, populiarėjantis nuotolinis darbas taip pat skatina įsikurti erdviau ir patogiau. Todėl ir daugėja norinčiųjų gyventi ne miesto centre ar greta jo, o toliau nuo centro įsikūrusiuose gyvenamųjų namų kvartaluose – ten, kur ir kietas erdvesnis, ir žalumos daugiau.

Vis dėlto ir ten norime gyventi patogiai, naudotis įprastomis kasdienėmis paslaugomis. Nors pirmieji vakarietiško planavimo priemiestiniai individualių namų kvartalai – 50–100 namų gyvenvietės su daugiau ar mažiau išplėta infrastruktūra – ėmė rasti dar prieš praėjusią ekonomikos krizę, iki idealaus modelio, kai pirkėjas gauna ne tik žemės sklypą su namu, bet kvartale laiku įrengiami keliai, inžineriniai tinklai ir bent jau numatoma vieta darželiui, sporto aikštei ar kitiems patogiam gyvenimui reikalingiems objektams, dažnai būna dar toli.

Nemažai plėtotojų vis dar parduoda tiesiog sklypus individualiai statybai. Dabar jie

dažniausiai jau pasirūpina kvartalo inžinerine infrastruktūra, kelių asfaltavimu, šaligatviais, gatvių apšvietimu. Bet jei pasitaikytų kitaip, tokiame kvartale pirkti sklypo nerekomenduojame.

Įsikūrę kvartaluose, kuriuose parduodami sklypai, naujaturiai neretai patiria nepatogumų ir po to, kai pasistato namus ir juose įsikuria. Dalis žmonių namus pasistato gana greitai, bet gretimuose kvartalo sklypuose metų metus žemė dirvonuoja arba styro pamatai. Priežasčių gali būti įvairių, bet rezultatas tas pats: metų metais, o kartais ir dešimtmečiais riogsantys vadinamieji griaučiai, krūvos statybinių medžiagų arba vešnios piktžolės. Tai reiškia, kad svajonė gyventi jaukiame name, kurį supa gražus kiemas, neišsipildys dar daugybę metų – gyvensite taip, tarsi nuolat būtumėte statybvietėje. Negana to, toji kaimynų statybvietė gali tapti itin nesaugia jūsų vaikų žaidimų aikštele. Kai pamatau tokį vaizdą, visada prisimenu, kaip su kaimynų vaikais žaisdavome Fabijoniškių statyboje. Turbūt tik per laimingą atsitiktinumą tada nė vienas iš mūsų nenusisukome sprando...



UŽREGISTRUOTA INDIVIDUALIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ SANDORIŲ

	2019 m.		2020 m.		2021 m.	
	Sausis–balandis	Balandis	Sausis–balandis	Balandis	Sausis–balandis	Balandis
Vilniaus miestas	265	68	337	76	495	126
Vilniaus rajonas	134	36	166	35	293	78
Trakų rajonas	56	9	54	14	83	28

Registrų centro duomenys

**NAUJOJI KONCEPCIJA:
JAUKU, PATOGU IR SAUGU**

Nepatogumai, kuriuos patiria naujakuriai, pavojai, kylantys mažiems jų vaikams, ir noras pasiūlyti šeimoms naują ir saugią gyvenimo nuosavame name kokybę ir paskatino mus keisti koncepciją: užuot toliau plėtoję sklypus, kuriuos parduodavome norintiems pasistatyti namą, pirmiausia „Bičiulių terasų“ bei „Vilniaus kalvų“ kvartaluose pasiūlėme formuoti gatves, kuriose visi namai pastatomi beveik tuo pačiu metu, tad naujakuriai išvengia nemalonus, o vaikams dar ir nesaugios nesibaigiančių statybų kaimynystės.

Taip pat atkreipėme dėmesį, kad namai, kuriuos stosi būsimeji gyventojai, labai skirtingi, o tai menkina gatvės ir viso kvartalo įvaizdį. Kadangi norint sukurti naujakuriams jaukią ir patogią aplinką nepakanka pasirūpinti kvartalo infrastruktūra ir numatyti, kur galėtų būti įrengtos sporto, žaidimų aikštelės vaikams, žaliosios ir poilsio zonos, pasiūlėme „Lapino namų“ koncepciją.

Šios koncepcijos esmė: vienoje gatvėje maždaug tuo pačiu metu statomi racionaliai suplanuoti namai yra bendro architektūrinio stiliaus. Tai reiškia, kad naujakurių pašonėje statybos metų metus nevyks, o gatvė bus stilinga. Pačių namų projektai skirtingi, jie skiriasi plotu, gali skirtis jų apdaila, bet visus šiuos namus vienija tas pats stilius. Būsimeji naujakuriai pasirenka jiems tinkamiausią jau pradėtą ar net nepradėtą statyti namą, ir mes jį baigsime statyti iki sutartos datos – panašiu metu kaip ir kitiems būsimeis tos gatvės gyventojams.

**ATEITIS - KOMPLEKSIŠKAI
PLĖTOJAMI KVARTALAI**

Ne kartą minėjau, kad jei norite išvengti daugybės rūpesčių, ieškokite tokio kvartalo plėtojo, kuris pasirūpins visomis komunikacijomis ir pastatys jūsų pasirinktame sklype namą. Tačiau žmonės vis daugiau lėšų gali skirti būstui, suteikiančiam geresnę gyvenimo kokybę: nori gyventi ne tiesiog nuosavame name, bet nori gyventi erdviai, turėti didelį jaukų privatų kiemą. Kita vertus, kadangi

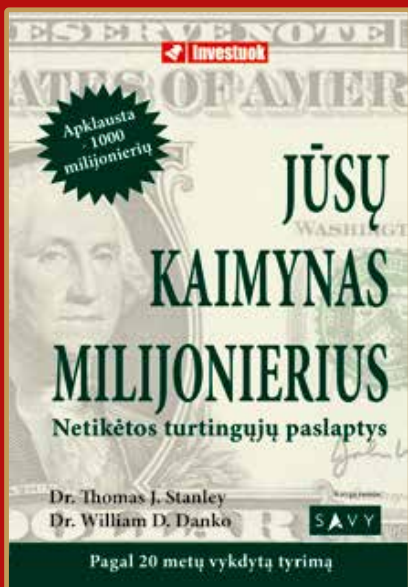
dėl vis ekonomiškesnių transporto priemonėse diegiamų technologijų privataus transporto kaštai pastaraisiais metais sumažėjo kelis kartus, o dėl sparčiai plėtojamų kelių infrastruktūros automobiliu miesto centrą iš priemiesčio galima pasiekti per keliolika minučių, jie vis drąsiau kuriasi atokiau nuo miesto centro ar priemiesčiuose. Ir nors dar ne visi šiuo metu atokiau nuo centro formuojami naujų individualių namų kvartalai gali pasiūlyti visus norimus patogumus, atsiranda vis daugiau vakarietiško tipo kvartalų, kurių plėtojai pasirūpina ne tik infrastruktūra, bet ir ieško partnerių, kad tokioje mini gyvenvietėje būtų galima turiningai leisti laisvalaikį, gyventojams būtų teikiamos kasdienės paslaugos.

Vienas iš tokių kvartalų, kuriame bus įgyvendinta bendros architektūros „Lapino namų“ koncepcija, turėtų būti pradėtas plėtoti jau netrukus. Tai didelė, apie 20 ha, teritorija, kuri bus plėtojama etapais, tačiau mūsų pasiūlyta koncepcija leidžia atlikti darbus taip, kad atokesniuose sklypuose vykstančios statybos beveik netrukdyt anksčiau suformuotose gatvėse pastatytuose namuose įsikūrusiems gyventojams.

Manau, kad ateityje Vilnių sups vis daugiau nedidelių kompleksiskai plėtojamų moder-

nių individualių namų kvartalų, kuriuose bus galima nevykstant į miesto centrą pasinaudoti įvairiomis kasdienėmis paslaugomis. Kita vertus, didžiausia tokių kvartalų vertybė bus ne viešosios paslaugos, nes karantinas parodė, kad daugumą jų galime pasiekti internetu, o tai, kad gyvename ir dirbame erdviai ir patogiai: namuose galime įsirengti kino salę ir pasistatyti treniruoklį, o dideliame kieme pakaks vietos ir badmintoną pažaisti, ir lauko baldams pastatyti, ir sūpynėms įrengti.

Kai kuriose pasaulio šalyse tai jau vyksta – norintys gyventi kokybiškai žmonės iš didmiesčių keliai į priemiesčius, ir matau, kad ši tendencija pamažu ateina į Lietuvą. Manau, jau artimiausioje ateityje nemažai vilniečių kelsis į daugiau ar mažiau nuo centro nutolusias individualių namų gyvenvietes. Ir kuo labiau populiarės nuotolinis darbas, tuo sparčiau vyks šis procesas, nes poreikis vykti į miestą mažės, o poreikis gyventi kokybiškai jaukiuose ir erdviuose savo namuose augs. Manau, dėl to pamažu didės ir namai, ir sklypai, ir būtent tokiose gyvenvietėse, o ne tankiai apgyvendintuose didžiuosiuose miestuose ateityje kursis erdvės pasiilgę žmonės, norintys gražios aplinkos, švaraus oro ir siekiantys pačios aukščiausios gyvenimo kokybės. ■



Ar esate turtingas?

Kokia šiuo metu turėtų būti Jūsų turto vertė?

Padauginkite savo amžių iš metinių savo šeimos pajamų prieš mokesčius ir padalinkite iš 10.

Tokia (neskaičiuojant palikimo) turėtų būti „normali“ Jūsų vertė. Jei Jūsų turtas bent dvigubai didesnis už šią sumą, tuomet savo kategorijoje Jūs – turtingas ir turite šansų tapti milijonieriumi, jei mažesnė – turto kaupiti dar neišmokote. Knygą „Jūsų kaimynas milijonierius“ gerai apibūdina citata iš žurnalo *Forbes*: „Ši knyga ypatinga tuo, kad akivaizdžiai įrodo, kaip beveik kiekvienas kryptingai dirbdamas gali sukaupti didelį turta.“

Šioje knygoje rasite autorių suformuluotas mokslinių tyrimų išvadas paremtas rekomendacijas, kaip tapti turtingam.

Knygos autoriai: dr. Thomas J. Stanley – mokslininkas, rašytojas ir dėstytojas. Autorius nuo 1973 m. tyrinėja turtingus žmones, jų įpročius, gyvenimo būdą, pajamas ir išlaidas, investicijas, mokesčius, požiūrį į vaikų auklėjimą ir palikimą. Dr. Williamas D. Danko – Niujorko universiteto Olbanyje profesorius.

Knyga jau platinama knygynuose ir www.investuok.org