

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

2023 m. vasario 22 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Motieka, Donatas Laucius, Asta Rokickienė, Saulius Mikštas, Saulius Misevičius, Kęstutis Zaleckis, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Marija Nemunienė, Saulius Pamerneckis, Gintaras Klimavičius, Aurelijus Grikinis, Juozas Vaškevičius.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: Statytojo UAB „Samesone“ atstovas Donatas Duoba.
Prašymo pateikėjai: (PV) Donatas Duoba, UAB „Samesone“ atstovas.

Posėdis vyko 2023 m. vasario 22 d. nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 221 659 1057).
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2023-02-22 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:04:46).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. vasario 22 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė užsakovo UAB „Samesone“ atstovo Donato Duobos prašymą dėl *Viešbučių paskirties pastato (svečių namai) ilgalaukio g. 10, Vilniuje, statybos projekto* (toliau – Projektas):

„prašome įvertinti situaciją ir pateikti išvadas ar priešprojektiniai sprendiniai atitinka viešbučių paskirties pastato (svečių namų) struktūrą ir funkcijas.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė UAB „Samesone“ projekto vadovas Donatas Duoba. Recenziją perskaitė Gintaras Klimavičius. Pasisakė, klausimus uždavė svečiai, Tarybos nariai, projektuotojai 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. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: *Viešbučių paskirties pastato (svečių namai) ilgalaukio g. 10, Vilniuje, statybos projektas.*

PROJEKTO NR.: DD-2022.10.01-PP

PROJEKTO ETAPAS: *Techninis darbo projektas.*
 STATINIO ADRESAS: *Ilgalaukio G. 10, Vilnius.*
 STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „Samesone“.
 PROJEKTUOTOJAS: Donatas Duoba.
 PROJEKTO VADOVĖ (PV): Donatas Duoba.
 STATINIO KATEGORIJA: neypatingasis.
 STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI					
Pavadinimas		Mato vienetas	Kiekis	Pastabos	
I. SKLYPAS					
1. sklypo plotas		m ²	1000,00		
2. sklypo užstatymo intensyvumas		%	60	Leistinas pagal DP – 80%	
3. sklypo užstatymo tankis		%	36	Leistinas pagal DP – 80%	
4. Priklausomų želdynų plotas		%	30	Minimalus pagal DP – 10%	
5. Automobilių stovėjimo vietų skaičius			7		
II. PASTATAI					
Svečių namai					
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).					
2. Pastato bendrasis plotas.*		m ²	580		
3. Pastato naudingasis plotas. *		m ²	580		
4. Pastato tūris.*		m ³	1400		
5. Aukštų skaičius.*		vnt.	2		
6. Pastato aukštis. *		m	9,20 (219,9 altitudė)	Leistinas pagal DP – 13m (223 altitudė)	
7. Svečių namų numerių plotas		m ²	518		
7. Svečių namų numerių sk:		vnt.	8		
8. Energinio naudingumo klasė			A++		
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė			C		
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis			II		
KVAL. PATV. DOK. NR.	DONATAS DUOBA, INDIVIDUALIOS VEIKLOS PAŽYMA NR. 028473			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Viešbučių paskirties pastato (svečių namų), Ilgalaukio g. 10, Vilniuje statybos projektas	
A1761	PV	Donatas Duoba	2023-01	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	
Kalba				DOKUMENTO ŽYMUO	
LT	Statytojas ir užsakovas: UAB „Samesone“			Lapas	Lapų
				DD-2022.10.01-XX-PP-BD.BSR	1 2

Projektuotojo Donato Daubos pristatymas:

- Parengta užduotis nederinama savivaldybės motyvuojant tuo, kad projektuojamas viešbučių paskirties pastatas yra artimas gyvenamosios paskirties daugiabučių planinei struktūrai – svečių namų kambariai panašūs į butus, kuriuose gali būti vykdomas ilgalaikis apgyvendinimas. Nuspręsta kreiptis į VRAT, klausiant ar sprendiniai atitinka viešbučio struktūrą ir funkcijas.

- Pastatas projektuojamas nesuformuotame urbanistiniame kontekste, nėra kvartalinės struktūros tiek vystomoje, tiek aplinkinėse teritorijose – dominuoja apleistos žemės, pavienis, chaotiškas užstatymas.

- Teritorija ribojasi su Žirnių g., kuri yra svarbi Vilniaus miesto susisiekimo dalis. Gatvė yra aukštos kategorijos, plati, taigi turi būti formuojamas atitinkamas erdvinis koridorius, aukštingumas. Projekte pasirenkami didžiausiems galimiems artimi užstatymo rodikliai. Pastebima apie detaliojo plano pakeitimus.

- Numatoma pastato architektūrinė išraiška atitinka besiformuojantį užstatymo kontekstą. Projektuojamas dviejų aukštų pastatas šlaitiniu stogu. Fasado stogo apdailai numatomas naudoti natūralios medžiagos. Įėjimai į pastatą numatyti tiek priišanajam, tiek kiekvienam kambariui iš lauko. Kiekviename numeryje numatyti balkonai. Fasado apdailai naudojamos medžiagos medinės lentelės, pilko tinko intarpai, stogo dangai naudojamos betoninės čerpės. Pastato inžinerinės sistemos bus prijungtos prie miesto.

- Vidinė pastato struktūra – patogūs 8 “numeriai” pritaikyti šeimoms, išdėstyti per du aukštus, su sanitariniais mazgais, maisto gamavimo zonomis, gyvenamosiomis erdvėmis, miegamaisiais. Centrinėje pastato dalyje numatomos administracinės patalpos, pirmame aukšte recepcija, kavinės, bendro naudojimo erdvė, tvarkymui numatytų reikmenų sandėliavimo patalpos.

- Numatytas trumpalaikio apgyvendinimo paslaugų modelis - svečių namai, pritrauksianti klientus, norinčius apsistoti netoli oro uosto, o ir patogiai pasiekti Vilniaus miesto centrinę dalį. Projektuojamo pastato struktūra atitinka reikalavimus apgyvendinimo paslaugoms.

Recenzento Gintaro Klimavičiaus pristatymas:

- Projektas gali būti užslėpta blokuotų namų sistema. Tuo pačiu, svečių namų, hostelių, motelių kategorija leidžia į butus panašius sprendinius. Kokia projektuojamo namo tikroji paskirtis išaiškės pridudant pastatą.

- Recenzento nuomone, projektas neišpildo nemažai reikalavimų, deramam įvertinimui trūksta medžiagos. Pasigęsta urbanistinės struktūros ypatumų, geografinio aspekto tyrimų, urbanistinio kraštovaizdžio, morfologijos, želdynų tyrimo, socialinės aplinkos bei maketo (tiesa, recenzento nuomone, jis šiuo atveju nereikalingas). Pastebėti pateiktos medžiagos netikslumai. Recenzento nuomone, kai kurie reikalavimai neišpildyti, kyla klausimas ar jie esminiai, tai paliekama spręsti ekspertams.

- Atkreiptas dėmesys į mansardinę erdvę – ji apšildyta, turi stoglangius, bet yra nenaudojama? Tokiu atveju buvo galima turėti aukštą antrą aukštą su atidengtomis stogo konstrukcijomis. Be to, nors architektūra minimalistinė, nėra suprojektuoti inžineriniai įrenginiai, vėdinimo infrastruktūra kuri keis esamą vaizdą.

- Pasigęsta aiškesnės urbanistinės analizės ir schemų (dviračių takų, privažiavimo takų, parkavimų). Žirnių g. yra triukšminga, tad garso lygis neatitiks higienos normų, reikės techninių priemonių tai spręsti – klausimas kodėl turint tokį nedidelį objektą šioje stadijoje nesiūlomi sprendiniai. Pastebėti pateiktos medžiagos netikslumai. Nors visi bendrojo plano rodikliai išlaikyti, recenzentui kilo klausimų dėl detaliojame plane nurodytų papildomų reglamentų šiaurinėje pusėje esančiam sklypui.

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

- Taryba teiravosi, kodėl medžiagoje nėra techninių patalpų (įvadams, šiluminiam mazgui, apskaitai), komercinės paskirties pastatas turi turėti vandens ir elektros apskaitą, kaip funkcionuos pastatas? Iki galo į klausimą neatsako, teigiama, kad nenumatytos dujos, o oras-vanduo sistema, taigi techninių patalpų nereikia.
- Klausama, į kokią kvalifikaciją (žvaigždutes) pakliūna projektuojamas viešbutis? Atsakoma, kad projektuojamas viešbučio paskirties pastatas, bet vykdytų svečių namų funkciją, kuriai kvalifikacija nenustatoma.
- Taryba klausė, kokią funkciją atliks patalpos palėpėje (į jas nėra patekimo, bet patalpos apšildytos, turi stoglangius)? Aiškus atsakymas nepateiktas, teigiama, kad galimai stoglangiai („velux“) atliks vėdinimo funkciją(?), bet dėl jų dar bus diskutuojama.
- Taryba pastebėjo, kad trūksta urbanistinės analizės, nepateiktas integralumas. Kyla klausimų dėl projekto pavadinimo suderinamumo su realiu objektu, kad objektas stokoja viešbučio atributų. Pasigęsta kompozicijos pagrįstumo.
- Tarybos narys klausė, kuo grindžiamas patalpų aukštis (2,5 m.), kaip pastate judės žmogus su negalia? Į pirmą klausimą neatsakoma, teigiama, kad pirmo aukšto patalpos pritaikytos, du numeriai skirti žmonėms su negalia, bet į antrą aukštą patekimas nenumatomas.
- Atkreipiamas dėmesys į pastato neatitikimų paskirčiai (kadangi valdytojas vienas, įvadas negali būti išdalintas). Klausama dėl patalpų funkcijų – kur bus recepcija, kaip vykdomas buitinis aptarnavimas, kur skalbykla arba (ne)švarių skalbinių patalpos, kur bagažo saugojimo patalpa? Iki galo į klausimus neatsakyta, teigiama, kad viskas yra medžiagoje.
- Pakartotinis klausimas dėl apšildytos patalpos su stoglangiais, kokia jos funkcija? Lakoniškai atsakoma, kad galimai galutinėje stadijoje stoglangių neliks, bus įvertinta komisijos nuomone ir padaryti pakeitimai.
- Tarybos narys pastebi, kad vystomas pastatas teritorijoje yra pirmas, jis užduos toną tolesniam užstatymui. Klausama dėl urbanistinio kontekstualumo, kokia yra architekto vizija, kaip jis mano, koks kvartalas bus formuojamas. Tuo pačiu klausama dėl kavinės, kuri planuojama šalia recepcijos, ar ji tikrai reikalinga? Atsakoma, kad kavinė ir bendros valgomojo patalpos yra viena iš paslaugų, kurias galima teikti. Į klausimą apie tolesnį kvartalo vystymą iki galo neatsakome, teigiama, kad erdvinė analizė atlikta, projektas gali užduoti toną tolesniam užstatymui.
- Klausama dėl svečių namų koncepcijos. „Numeriai“ rodomi kaip ilgalaikio gyvenimo patalpos su virtuvėmis. Kyla klausimas, kam reikalingas maitinimo organizavimas, ar nesikerta su struktūra? Atsakoma, kad svečių namų struktūra logiška – kavinė suteikia laisvę rinktis savo maistą ar papildomas maitinimo paslaugas.
- Pastebima, kad pastatas traktuojamas kaip dviejų aukštų, tačiau mansardinis aukštas techniškai taps trečiu aukštu. Tokiu atveju, bus viršytas intensyvumas, kadangi trečias aukštas skaičiuosis į bendrą.
- Pastebima, kad pastatas neįpinamas į miesto audinį, tiesiog „numetamas“, stokoja architektūrinės idėjos. Funkcija kelia abejonių, projekte neatsispindi visuomeninei erdvei vykdyti reikalingos patalpos. Atsakoma, kad patalpos numatytos, jos skiriasi nuo reikalingų viešbučiui. Pasirinktas minimalistinio stiliaus pastatas, nekrintantis į akis.
- Pastebima, kad akcentuojamas šeimų gyvenimas, o vaikams nenumatyta jokia infrastruktūra teritorijoje. Klausama kodėl nėra žaidimų aikštelių? Atsakoma, kad sprendiniai bus papildyti.
- Taryba pastebėjo, kad pastatai turi būti projektuojami pagal paskirtį, klausama architekto, ar jam atrodo, kad tai išpildoma? Architektas atsako, kad projekto sprendiniai paskirtį atitinka.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė Tarybos įvertinti situaciją ir pateikti išvadas ar priešprojektiniai sprendiniai atitinka viešbučių paskirties pastato (svečių namų) struktūrą ir funkcijas.

Visgi, Taryba projektus vertina visapusiškai, todėl buvo nagrinėta objekto atitiktis architektūros kokybės reikalavimams.

Projektas neatitinka darnaus vystymo principų, stokoja urbanistinio integralumo bei kontekstualumo, nepateikta ir architektūrinė idėja. Projektas neatitinka universalaus dizaino principo (pastatas nepritaikytas žmonėms su negalia), nėra inovatyvių sprendinių. Galiausiai, problematiškas ir pastato paskirties klausimas, nes pastatas jos iki galo neatitinka, neįrodyta, kad struktūra būtų pritaikoma svečių namams ar viešbučiui.


Projektas, pateikta medžiaga ir sprendiniai neleidžia identifikuoti, kad projektuojamas pastatas yra viešbučio paskirties, kadangi projektas turi per daug panašių sprendimų su gyvenamosios paskirties pastatu; nėra pateikta inžinerinės ar konstruktyvinės struktūros, kad būtų galima aiškiai pasakyti, jog pastatas ruošiamas viešbučio paskirties vykdymui.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą *Viešbučių paskirties pastato (svečių namai) ilgalaukio g. 10, Vilniuje, statybos projektą*, teikia išvadas:

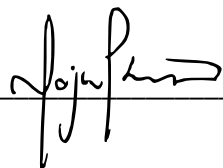
1. Projektas neatitinka architektūros kokybės kriterijų, stokoja medžiagos, sprendinių pagrįstumo ir neturi architektūrinės idėjos.
2. Projektas, pateikta medžiaga ir sprendiniai nesuteikia pagrindo identifikuoti pastatą kaip viešbučio paskirties, kadangi projektas turi per daug panašių sprendinių su gyvenamosios paskirties pastatų bruožais.
3. Nėra inžinerinės ir konstruktyvinės struktūros, kuri pagrįstu, kad pastatas projektuojamas viešbučio paskirties vykdymui.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis