

# LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS IŠVADA

2021 m. gruodžio 03 d.  
Klaipėda

Posėdžio pirmininkas – Petras Džervus.

Posėdžio sekretorė – Raimunda Trimonienė.

Klaipėdos regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) nariai: Edmundas Andrijauskas, Arūnas Kilišauskas, Edmundas Benetis, Gintautas Blažiūnas, Ramunė Staševičiūtė, Rolandas Rakevičius, Vigilija Paulionienė, Gerda Antanaitytė, Saulius Danius, Laimonas Bogušas, Petras Džervus.

Pareiškėjo atstovai, susiję asmenys bei kiti dalyviai: Liuda Bartkienė, Algirdas Stripinis, Snieguolė Stripinienė, Monika Dubonytė – Tubė.

## I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Lietuvos architektų rūmai (toliau – Rūmai) 2021-11-23 gavo UAB „Uostamiečio projektas“ direktorės Snieguolės Stripinienės prašymą Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdyje apsvarstyti ir įvertinti „*Kultūros paskirties pastato rekonstravimo, keičiant paskirtį į viešbučių, J. Simpsono g. 17, Palangoje projekto*“ projektinius pasiūlymus (toliau – Projektas) ir pateikti vertinimo išvadas.

Prie Prašymo pridėti dokumentai:

1. Kultūros paskirties pastato rekonstravimo, keičiant paskirtį į viešbučių J. Simpsono g. 17, Palangoje projekto projektiniai pasiūlymai (48 lapai);
2. Vaizdinė projektinių pasiūlymų medžiaga – vizualizacijos (12 lapų);
3. Priedai (77 lapai).

## II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekto architektė Liuda Bartkienė (toliau – Autorė) trumpai pakomentavo projektiniams sprendiniams svarbias aplinkybes: sklypo lokaciją mieste, kultūros paveldo aplinkinės teritorijos užstatymą, kultūros paveldo situaciją sklype ir aplinkinėje teritorijoje, esamo rekonstruojamo pastato ir sklype esančių inžinerinių tinklų fizinę būklę, pagrindinę sklypo integralaus vystymo idėją ir tam panaudotas architektūrines priemones, ryšį su aplinkinėje teritorijoje vykdoma architektūrine plėtra. Autorė glaustai pristatė pagrindinius projektuojamam sklypui 2012 m. parengto ir galiojančio detaliojo plano „*Žemės sklypo J. Simpsono g. 17 (kad. Nr. 2501/003:72), Palangos m., detalusis planas*“ (toliau – Detalusis planas) sprendinius ir 2016 m. parengto „*Valstybės saugomos kultūros paveldo vertybės – „Palangos miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2), Palangos m., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas, tvarkymo planas*“ (toliau – Specialusis planas) nuostatas projektuojamam sklypui, iš dalies neatitinkančias anksčiau patvirtinto Detaliojo plano reglamentų. Autorė pakomentavo, kad Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (1995-12-12, Nr. I-1120) straipsnio 5 punktą nustato teritorijų planavimo dokumentų (toliau – TPD) galiojimo hierarchiją: t.y. žemės sklypo naudotojai turi vadovautis žemiausiojo lygmens TPD sprendiniais ir reglamentais, tačiau projektiniuose sprendiniuose yra atsižvelgiama ir į Specialiojo plano reikalavimus. Autorės teigimu, pasirinkta urbanistinė koncepcija *Miestas – kurortas – sodas* –

*parkas* uždavė ir pagrindinę pastato *kurortinės architektūros* idėją, kuri išreikšta ir sustiprinama atskirai stovinčių pastatų atskyrimą želdiniais. Autorė pristatė architektūrinės išraiškos per pastato tūrių skaidymą, atsižvelgiant į Palangai būdingą pastatų tūrių mastelį, paieškos metodiką ir rezultatą. Projektuojamame pastate numatomi kurortinei architektūrai būdingi elementai – balkonai, terasos. Architektūrinei projektuojamo pastato išraiškai daro įtaką gretimame sklype suprojektuoto (įgyvendinamo) komplekso architektūra. Autorė pademonstravo projektuojamo pastato virtualų maketą su aplinkiniu urbanistiniu kontekstu, argumentavo pasirinkto užstatymo kvartale principą, pastato architektūrinės detales, apdailos medžiagas, sklypo ir pastato elementų (terasų, balkonų) apželdinimo sprendinius. Autorė pristatė svarbiausius sklypo tvarkymo sprendinius – atviro dekoratyvinio baseino įrengimą, įėjimo į pastatą, įvažiavimo į sklypą ir į požeminę automobilių saugyklą sprendinius. Paminėjo, kad sklypui yra nustatytas servitutas pėsčiųjų takui, tačiau jis nekoordinuotas ir jo vieta sklype nėra nurodyta. Atsižvelgiant į tai, sklype projektuojamas viešo naudojimo takas tarp pastato ir dekoratyvinio baseino.

Autorė pristatė projektuojamo pastato funkcinį suplanavimą. Nurodė, kad preliminariais gaisriniais skaičiavimais pagrįstas sprendinys projektuoti vieną laiptinę, statybos projekto rengimo metu bus atliktas gaisrinės saugos rizikos vertinimas. Pastato pirmajame aukšte projektuojama recepcija su holu, apartamentai, tame tarpe ir skirti ŽN. Į dalį pirmojo aukšto apartamentų projektuojami autonominiai įėjimai iš lauko. 2-4 aukštuose projektuojami skirtingo ploto apartamentai.

Po projektinių pasiūlymų pristatymo, Tarybos nariai uždavė Autoriui klausimus ir pateikė pasisakymus, susijusius su nagrinėjamo projekto sprendiniais.

Prieš užduodant klausimus Autoriui, buvo primintas sklype esančio, projektu rekonstruojamo, pastato autorius – arch. Romualdas Šilinskas. Taip pat buvo pateiktas pastebėjimas, kad kai kurie neesminiai pristatyto pastato projekto ŽN sprendiniai neteisingi, pagal nustatytus reikalavimus ir juos reikės pakoreguoti rengiant statybos projektą.

Tarybos nariai paprašė trumpai pakomentuoti numatomus inžinerinių sistemų įrengimo sprendinius. Autorė atsakė, kad kiekvienam apartamentui yra numatomas atskiras kondicionierius. Projekto vadovas papildė, kad vengiant kondicionierių blokų montavimo matomose fasadų vietose yra numatoma įrengti kondicionierių jungtis numeriuose, šaldymo blokai bus įrengiami ant stogo ir rūsyje. Baseino vandens apykaitos, valdymo ir priežiūros sistemos numatomos rūsyje. Pastato šildymas – centralizuotas miesto šilumos tinklais.

Tarybos nariai paklausė ar projektuojamame viešbutyje yra numatyta kokių nors visuomeninių patalpų. Autorė atsakė, kad viešbučio apartamentai skirti ilgalaikiai nuomai, todėl pastate nėra numatomos visuomeninės patalpos ir kitos trumpalaikio apsistojimo viešbučiuose reikalingos patalpos.

Tarybos nariai paprašė pakomentuoti patekimo į autonominius įėjimus turinčių 1 aukšto apartamentų prieigas sklypo sprendinius. Autorė atsakė, kad Projektinių pasiūlymų studijoje sklypo plano sprendiniai nėra pakankamai didelės detalizacijos, tačiau yra numatoma ažūrinė trinkelė danga, kuria bus patenkama į apartamentus su autonominiais įėjimais.

Tarybos nariai paprašė pakomentuoti pastato apdailos medžiagas ir atskirų apartamentų atskyrimą terasose ir balkonuose. Autorė pakomentavo, jog numatoma įrengti lengvas atskiriančias sienes,

dengtas apdailine akmens danga, analogiška naudojamai fasaduose – kvarcito plokštės/plytelės. Išsikišančios balkonų plokštumos dengiamos kokybiška, atsparia atmosferos poveikiui, tamsaus grafito spalvos medžio imitacijos danga - akmens masės plytelėmis. Ketvirtojo aukšto fasaduose numatoma naudoti didesnes atspindinčias plokštumas (tamsaus kompozito plokštės/emalitinis stiklas), siekiant didesnio vizualinio „išstipimo“.

Taryba paprašė trumpai pakomentuoti projektuojamo pastato aukštį ir projekte išskaitomą ryžtą suprojektuoti 2,7 m aukščio aukštą, įvertinant rezervą reikalingų inžinerinių sistemų įrengimui. Autorė atsakė, kad atsižvelgiant į Specialiojo plano reikalavimus projekto sprendiniais siekiama mažesnio pastato aukščio, nei leidžia Detaliojo plano reglamentai, išlaikymo. Projekto vadovas papildė, kad siekiant dar stipriau minimizuoti ir taip neaukšto pastato aukščio įtaką, pirmasis pastato aukštas dalyje sklypo įgilinamas, prisitaikant prie esamų reljefo paviršių. Pasirinktoje tūrinėje koncepcijoje projektuojamas pastato aukšto aukštis 2,7 m kelia tam tikrų iššūkių, bet siekis vizualiai pastatą žeminti yra svarbesnis, todėl įrenginėjant pastato inžinerines sistemas bus taikomi metodai, leidžiantys pasiekti planuojamą rezultatą.

Taryba paprašė trumpai pakomentuoti pastatui numatomas konstrukcijas. Projekto vadovas pakomentavo, kad konstruktyvo sprendiniai nėra detalizuoti, tačiau įvertinus pastato visumą ir kompoziciją erdvėje, realiausia, kad bus įrengiamas monolitinis karkasas.

Tarybai kilo klausimas, ar projektuojamas dekoratyvinis baseinas yra architektų idėja ar visgi tai užsakovo programos dalis. Klausimo esmė – dekoratyvinio baseino eksploatavimas, priežiūra ir funkcionavimo palaikymas ateityje, kuomet galimai keisis pastato administravimo tvarka. Autorė ir projekto vadovas atsakė, kad dekoratyvinio baseino idėja nuo pačios pradžios buvo užsakovo programoje, ir net užsakovą supažindinus su realiai kiliančiais ateities eksploatacijos iššūkiais, šios idėjos nebuvo atsisakyta.

Tarybos nariai paprašė pakomentuoti ŽN automobilių stovėjimo vietų įrengimo sprendinius. Autorė pristatė ŽN automobilių stovėjimo vietų įrengimo sprendinius – pastato rūsyje projektuojamoje automobilių saugykloje įrengiamos 2 ŽN automobilių stovėjimo vietos, vienu jų A tipo.

Tarybos nariai paprašė pakomentuoti, kokie projekto sprendiniai neatitinka galiojančio Detaliojo plano reglamentų, kuriuos reikės koreguoti. Autorė atsakė, kad tai yra Detaliojo plano reglamentai – užstatymo zonos riba, įvažiavimo į sklypą vieta. Taip pat autorė paminėjo, kad sklype esantys medžiai yra ištyrinėti, projektiniuose pasiūlyimuose pateikiama VŠĮ “Lietuvos arboristikos centro” parengta Sumedėjusių augalų ir jų augaviečių apžiūros “in situ” konsultacinio pobūdžio išvada, kuria vadovaujasi rengiant projektą.

Tarybos nariai paprašė pakomentuoti pagrindinio urbanistinio sprendinio motyvą, kodėl užstatymas atitraukiamas nuo kvartalo kampo, pastatas projektuojamas įtraukiant jį į sklypo gilumą. Autorė pakomentavo, kad ne perimetrinio užstatymo principas buvo pasirinktas dėl aplink esančios skirtingo sklypų užstatymo principo, kuris būdingas Palangos miesto centro daliai, kurioje yra projektuojamas sklypas. Taip pat Specialiajame plane projektuojama teritorija yra nurodytas laisvojo planavimo užstatymo būdas. Projekto vadovas papildė, kad projekte yra atsižvelgta ir į nustatytus reikalavimus fizinei veiklai greta esančio paveldo objekto apsaugos nuo fizinio poveikio pozonyje.

Tarybos nariai paprašė pakomentuoti sklypo sprendinius, skirtus ūkiniam sklypo aptarnavimui ir naudojimui. Autorė pakomentavo, kad patalpa buitinių atliekų konteineriams projektuojama rūsyje, konteineriai iš jos bus išstumiami rankiniu būdu.

Tarybos nariai paprašė patikslinti projekte nurodomą statybos rūšį. Projekte nurodoma, kad planuojamas dviejų statinių – pastato –klubo ir inž. statinio – kiemo aikštelės rekonstravimas. Autorė atsakė, kad planuojama statybos rūšis rekonstravimas atitinka teisės aktų nuostatas, pagal kurias naujo statinio statyba yra statyba statiniais neužimtame plote arba visiškai sugriuvusio pastato atstatymas<sup>1</sup>.

Tarybos nariai daugiau klausimų projekto rengėjams neturėjo, pasiūlyta pasisakyti užsakovo atstovui.

Užsakovo atstovė pasisakė apie projektuojamą pastatą, pabrėžė siekį užtikrinti kokybiškos architektūros sukūrimą ir kokybiškų apdailos medžiagų panaudojimą. Atkreipė dėmesį tai, kad dekoratyvinis baseinas projektuojamas taip, kad jį pastačius ir įrengus apdailą jis būtų vizualiai patrauklus net išleidus vandenį iš jo ne sezono metu, esant tokiam poreikiui.

### **III. TARYBOS ARGUMENTAI**

Tarybos nariai apibendrintai įvertino projekto medžiagą, vadovaudamiesi specialiosiomis architektūros srities žiniomis, profesionalumo ir objektyvumo principais, atsižvelgdami į principinę Architektūros įstatyme nustatytą architektūros kokybės kriterijų visumą pateikė savo pasisakymus ir profesines įžvalgas.

Pasisakymų metu tarybos nariai vienbalsiai nutarė, kad pristatyti projektiniai pasiūlymai savo turiniu ir sprendiniais urbanistine ir architektūrine prasme iš esmės yra vertintini teigiamai.

Projekto sprendiniai, kuriems dalis tarybos narių turėjo pastabų:

1. N detalizuoti pastato prieigų sprendiniai, susiję su aptarnaujančio transporto privažiavimo galimybėmis ir patekimo į autonominius piemojo aukšto apartamentus;
2. Neužtikrinamas viešbučiams būdingas komforto lygis: nenumatytas privažiavimas prie pagrindinio įėjimo į pastatą (taksi, pagalbinis transportas), ūkinės patalpos viešbučio patalpų priežiūrai, visuomeninės patalpos (kavinė ir pan.);
3. Projektuojamas pastato aukšto aukštis 2,70 m sunkiai įgyvendinamas praktikoje, atsižvelgiant į realų aukšto aukščio poreikį inžinerinių sistemų įrengimui;
4. Projektiniuose pasiūlymuose nepateiktas išorinių inžinerinių sistemų įkomponavimo sprendinys, lieka vizualine tarša laikomų ventiliacijos ir kt. inž. sistemų blokų išeksponavimo pastato išorėje (ant stogo) galimybė;
5. Projektiniuose pasiūlymuose ŽN sprendiniai (neesminiai) yra koreguotini;
6. Neprojektuojamas ūkinis kiemelis, o požeminiame aukšte projektuojama patalpa buitinių atliekų konteineriams eksploatacine prasme nėra pasiteisinanti;
7. Ilgalaikei nuomai skirto apartamentų viešbučio eksploatacijai reikalingos bent minimalios atviros vaikų žaidimo, lauko poilsio aikštelės;

---

<sup>1</sup> STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“: V sk. 8 p., 8.5. p.

8. Projektiniuose pasiūlymuose neįtikinamai parodytas balkonų atskyrimas apartamentams (skirtingiems naudotojams), projektiniame sprendinyje matomas atskyrimas turėtų būti „palengvintas“, siekiant dar labiau atskleisti pasirinktą pastato architektūrinę stiliškumą;
9. Sklypo takai tarp J. Simpsono ir S. Daukanto g. nereaguoja į gretimą urbanistinę aplinką.

Tarybos nariai vienbalsiai sutarė, kad pateiktos pastabos sprendiniams nesumažina aukštos projektuojamo pastato architektūrinės kokybės.

#### **IV. TARYBOS IŠVADOS**

Taryba, išnagrinėjusi Projekto sprendinius, konstatuoja, kad dauguma Projekto sprendinių yra profesionalūs ir kokybiški architektūrine prasme. Atsižvelgiant į išsakytus Tarybos narių argumentus, teikia išvadas:

1. Projektas atitinka architektūros kokybės kriterijų visumą, tenkinami visi kriterijai.
2. Projektiniai sprendiniai turi neesminių trūkumų, kurie neužkerta kelio sėkmingam projekto sprendinių realizavimui.

#### **V. TARYBOS REKOMENDACIJOS**

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Projektinius sprendinius suderinti su Kultūros paveldo departamentu.
2. Rengiant statybos projektą siūloma atsižvelgti į Tarybos narių išsakytas pastabas dėl projektuojamo pastato aukšto aukščio, išorinių inžinerinių sistemų įrengimo, prieigų ir pagalbino transporto privažiavimo, aplinkos pritaikymo visiems visuomenės nariams (universalus dizainas), vaikų žaidimo ir lauko poilsio aikštelių, ūkinio pastato aptarnavimo sprendinius, juos detalizuoti ir esant poreikiui – patobulinti.

Posėdžio pirmininkas

Petras Džervus

Posėdžio sekretorė

Raimunda Trimonienė