

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
KLAIPĖDOS REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS
IŠVADA**

2023 m. gegužės 19 d.
Klaipėda

Posėdžio laikinasis pirmininkas – Arūnas Kilišauskas.

Posėdžio sekretorė – Liuda Bartkienė.

Klaipėdos regioninės architektūros tarybos ir Kauno regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) nariai: Edmundas Andrijauskas, Arūnas Kilišauskas, Edmundas Benetis, Ramunė Staševičiūtė, Rolandas Rakevičius, Vigilija Paulionienė, Almantas Mureika, Saulius Danius, Vytautas Grykšas, Linas Tuleikis (Kauno RAT).

Pareiškėjo atstovai, susiję asmenys bei kiti dalyviai: Vytautas Pocius, Valentinas Vileikis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

Pareiškėjo atstovas - UAB „URBAN PROJECTS“ projekto vadovas Vytautas Pocius.

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Lietuvos architektų rūmai (toliau – Rūmai) 2023-04-18 gavo UAB „URBAN PROJECTS“ direktoriaus Vytauto Pociaus prašymą Tarybos posėdyje įvertinti parengtus „*Viešbučio paskirties pastato (7.1) Kastyčio g. 29, Palanga, statybos projekto*“ projektinius pasiūlymus (toliau – Projektas) bei jų sprendinių atitikimą architektūros kokybės kriterijams, nurodytiems Architektūros įstatymo 11 str.

Prie Prašymo pridėti dokumentai:

1. Projektiniai pasiūlymai (pdf., 79 psl.)
2. Teritorijų planavimo dokumentai, urbanistinė analizė, išsklotinės, vizualizacijos (pdf., 75 psl.)
3. Projekto viešinimo dokumentai (pdf., 6 psl.)
4. Raštai Palangos m. savivaldybės administracijai (pdf., 6 psl.)
5. Projekto pataisymų aprašymas (pdf., 1 psl.)
6. Projekto inžinierinių sprendinių brėžiniai (pdf., 4 psl.)

II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: „Viešbučio paskirties pastato (7.1) Kastyčio g. 29, Palanga, statybos projektas“ projektiniai pasiūlymai

PROJEKTO NR.: 2021-UA-129.

STATINIO ADRESAS: Kastyčio g. 29, Palanga.

STATYTOJAS: UAB „Klaibuta“, Minijos g. 39, Klaipėda.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „URBAN PROJECTS“, L. Giros g. 10, Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Vytautas Pocius, atestato Nr. A2067.

PROJEKTO AUTORIAL: Vytenis Navickas (A2203), Vytautas Pocius (A2067).

STATINIO PASKIRTIS: 7.1 Viešbučių paskirtis.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingas statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Viešbučių paskirties pastatas.

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties (K1) teritorija.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Palangos miesto bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00046543) (toliau – Bendrasis planas);
- Žemės sklypo Kastyčio g. 29/Vytauto g. 89, Palangoje detalusis planas (T00046528), (toliau – Detalusis planas).

BENDRIEJI RODIKLIAI

	Sprendinys	DP reglamentai
SKLYPAS		
Sklypo plotas	2705 m ²	
Sklypo užstatymo intensyvumas*	1,51	1,6
Sklypo užstatymo tankis*	0,42	0,6
PASTATAS		
Pastato paskirties rodikliai**		
Komercinės paskirties patalpų plotas**	2823,36 m ² (68,9 %)	
Gyvenamoji paskirtis**	1266,27 m ² (31,1%)	
Viešbučio numerių skaičius	68	
	<i>1 kamb. numerių</i>	<i>4</i>
	<i>2 ir daugiau kamb. numerių</i>	<i>64</i>
Bendrasis plotas**	5610,54 m ²	
Naudingasis plotas	4098,29 m ²	
Pastato tūris	16193 m ³	
Aukštų skaičius	4 a. + M	
Pastato aukštis	15,8 m	16 m
Energinio naudingumo klasė	A+	
Pastato (patalpų) akustinio komforto klasė	C	

* Projektinių pasiūlymų aiškinamajame rašte pateiktoje bendrųjų rodiklių lentelėje nurodytas neteisingas Sklypo užstatymo intensyvumo ir Sklypo užstatymo tankio reikšmės matavimo vienetas, t.y. sprendiniai pateikiami koeficientu, o matavimo vienetas nurodomas procentais.

** Patektoje projektinių pasiūlymų medžiagoje yra daug klaidų ir prieštaravimų

Projekto PV/ architekto Vytauto Pociaus projekto sprendinių pristatymo teiginiai:

- o Projektas buvo apsvaistytas Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdyje (2021-12-17), buvo gauta išvada ir rekomendacijos. Šiam posėdžiui pateiktas projektas yra pataisytas pagal posėdžio, įvykusio 2021-12-17, išvadas.
- o Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdžio (2021-12-17) išvada Nr.1:
 <1. Ignoruojamas sklype šiuo metu stovinčio pastato architektūros vertės klausimas, nauju užstatymu pabloginama urbanistinė užstatytos aplinkos kokybė, nereaguojama į bendrą kvartalo ir gretimos aplinkos urbanistinę kompoziciją. >
 Projekto pataisymas pagal išvadą (Nr.1):
 - šiuo metu sklype stovintis pastatas yra nugriautas, jo vertė buvo nenustatyta – jis neturi jokios vertės. Leidimas griovimui buvo išduotas anksčiau, nei projektas buvo svarstomas Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdyje;
 - buvo įvertintas Vytauto gatvės užstatymas, Vytauto gatvėje – perimetrinis užstatymas, „pirma linija“ skirta komercijai, užstatymo tipai – įvairūs, vyrauja 3-4 aukštų pastatai;
 - projektuojant išlaikoma Vytauto gatvės užstatymo linija, kaip ir visų kitų pastatų.
- o Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdžio (2021-12-17) išvada Nr.2:
 <2. Projektuojamo pastato korpusų tūriai yra itin masyvūs, atsižvelgiant į gretimą urbanistinę aplinką, o korpusuose projektuojami tūriniai stoglangiai dar labiau sustiprina ir taip per didelio masyvumo įspūdį. >
 Projekto pataisymas pagal išvadą (Nr.2):
 - projektiniai pasiūlymai parengti pagal detalų planą, neviršijant jo reglamentų, urbanistinė aplinka – labai įvairi, neturinti vientisumo (tai ir šlaitiniai, ir plokšti stogai). *Palangos m. savivaldybė reikalauja, kad pastatai būtų projektuojami su šlaitiniais stogais.* Pateiktame šiam svarstymui projekte yra pakeistas fasadų medžiagiškumas, spalvinis sprendimas, stogo kampų nuolydis. Korpusų tūriai, tūriniai stoglangiai – nekeičiami.
- o Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdžio (2021-12-17) išvada Nr.3 ir Nr.4:

< 3. Projektuojama sklypo organizacija prieštarauja nustatytiems reikalavimams ir elementariems sklypo naudojimo poreikiams: nesuprojektuotos poilsio ir vaikų žaidimo aikštelės, atliekų konteinerių vieta, nenumatyta vieta požeminio aukšto ventiliacijos inžinerijai.>

< 4. Taikomas ydingas funkcinis scenarijus, projekto sprendiniais neužtikrinamas racionalus sklypo panaudojimas skirtingų paskirčių pastato korpusams. >

Projekto pataisymas pagal išvadą (Nr.3 ir Nr.4):

- į šias išvadas atsižvelgta visiškai: neprojektuojamos gyvenamosios paskirties patalpos, sklype nelieta transporto, nebereikia vaikų žaidimų aikštelių, numatyta atliekų konteinerių vieta, numatomos vietos poilsiui, numatyta vieta požeminio aukšto ventiliacijos inžinerijai.

- o Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdžio (2021-12-17) išvada Nr.5:

< 5. Deklaruojamas projektuojamo pastato aukštų skaičius neatitinka grafiniuose sprendiniuose pateiktų sprendinių.>

Projekto pataisymas pagal išvadą (Nr.5):

- pastatas yra 4 aukštų, tik ketvirtas aukštas turi antresoles.

- o Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdžio (2021-12-17) išvada Nr.6:

< 6. Projekte ignoruojamas būtinų inžinerinių sistemų įrengimas ir būsima jų įtaka bendrai sklypo organizacijai.>

Projekto pataisymas pagal išvadą (Nr.6):

- inžinerinių sistemų įrengimas neįtakoja sklypo bendros organizacijos, numatomas pastato šildymas – nuo miesto centralizuotų tinklų, šilumos punktas įrengiamas požeminiame aukšte. Kokia įtaka sklypo organizacijai – nelabai suprantamas šis punktas.

- o Klaipėdos regioninės architektūros tarybos posėdžio (2021-12-17) išvada Nr.7:

< 7. Pastato apdailai parenkama apdaila medžiagiškumu ir koloritu yra svetima architektūrinei Palangos tradicijai.>

Projekto pataisymas pagal išvadą (Nr.7):

- atsisakyta tamsiai raudonos klinkerio plytų fasadų apdailos, tamsios stogo skardos. Fasadų apdaila pakeista į šviesaus klinkerio apdailą su medžio apdailos intarpais, stogo danga pakeista į šviesios skardos dangą.

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

- o Tarybos nariai paprašė parodyti gatvių išklotines, norint pamatyti, kaip projektuojamas pastatas pritampa prie konteksto. Projekto vadovas Vytautas Pocius parodė išklotines. Tarybos nariai pastebėjo, kad projektuojamas tūris yra didžiausias ir masyviausias.
- o Tarybos nariai konstatavo, kad projektuojama nugriauto pastato (arch. R.L. Lajus) vietoje, visiškai nereaguojant į šį faktą ir uždavė klausimą: “Ar Palangos m. savivaldybė nugriovė projektuojame sklype buvusį pastatą, ar dėl griovimo kreipėsi statytojai/ projektuotojai?”. V. Pocius atsakė, kad buvo parengtas griovimo projektas (PV V. Pocius).
- o Tarybos nariai uždavė klausimą dėl integralumo: “Projektuojama sankryžoje, kuri matoma iš tolimų perspektyvų - kodėl neatsižvelgiama į tai?”. Vytautas Pocius atsakė, kad buvo ieškota sprendimų, bet padaryta išvada, kad vien tik buvęs sklype pastatas reagavo į sankryžą, o daugiau Vytauto gatvėje nepastebėta.
- o Tarybos nariai pasiteiravo, ar buvo numatyta organizuoti architektūrinį konkursą šioje vietoje. Projekto vadovas V. Pocius atsakė, kad šiam objektui nebuvo reikalavimo organizuoti konkursą.
- o Tarybos nariai konstatavo, kad stogo masyvūs vertikalūs tūriai yra penktas pastato aukštas, o ne vertikalūs stoglangiai šlaitiniame stoge ir paklausė: “Kas padiktavo valminio stogo konstrukciją?”. V. Pocius atsakė, kad siekta optiškai sumažinti stogo aukštį.
- o Tarybos nariai paklausė, kaip elgiamasi su medžiais sklype. Buvo atsakyta, kad vienas medis yra kertamas, o visi kiti išlieka.
- o Į klausimą dėl projekte nurodyto apželdinimo ploto (25 %) sklype, buvo atsakyta, kad šis rodiklis tikslus.
- o Tarybos nariai paklausė, ar užtenka automobilių parkavimo vietų ir ar numatytos vietos darbuotojams. Buvo atsakyta, kad taip – užtenka.
- o Tarybos nariai paklausė, kas padiktavo tokį didelį pastato tūrį. PV V. Pocius atsakė, kad pastatas yra suprojektuotas mažesnis, nei leistina detaliuoju planu.

- O Tarybos nariai klausė, ar numatytos „A“ tipo vietos skirtos ŽN ir ar bus galimybė tai padaryti požeminiame parkinge.
- O Tarybos nariai paklausė, koks sklypo, kuriame projektuojama žemės naudojimo būdas. Buvo atsakyta – komercinės paskirties objektų teritorijos.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

- O 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.
- O Pasisakymų metu tarybos nariai vienbalsiai nutarė, kad nugriauto pastato urbanistinė bei architektūrinė vertė didesnė nei pateikiama projektiniuose pasiūlymuose. Nugriauto pastato architektūrinis sprendimas buvo reaguojantis į sankryžos situaciją. Siūlomas naujas sprendinys yra neintegralus. Ignoruojama galimybė sukurti bent idėjinę sąsają su buvusiu užstatymu.
- O Projektiniuose pasiūlymuose tekstinėje, grafinėje dalyse bei pristatyme žodžiu patekta prieštaringa ir net klaidinanti informacija, taip apsunkinanti projektinių pasiūlymų įvertinimo procesą. Pristatyme žodžiu minima, kad atsisakyta gyvenamosios paskirties patalpų projektavimo, tačiau tekstinėje dalyje jos numatytos, nėra keleto aukštų eksplikacijų, skiriasi informacija pateikiama 1 aukšto brėžinyje nuo sklypo plano sprendinių. Yra ir daugiau neatitikimų.
- O Pasiūlytas pastato tūris nekontekstualus, sprendimas neatliepia esamos situacijos, trūksta individualių, kurortinio pastato išvaizdą atliepiančių sprendinių, architektūrinė išraiška primityvi, skurdi fasadų išraiška.
- O Projektavimo užduotyje nėra Palangos miesto savivaldybės vyriausio architekto reikalavimo tūriniam sprendinimui su šlaitiniu stogu. Projektiniuose pasiūlymuose šlaitinio stogo sprendinys siūlomas primityvios išraiškos
- O Viršutinių aukštų tūriai kartu su bendra pastato kompozicija sudaro masyvaus pastato įspūdį, po pirmo svarstymo atlikti pakeitimai yra neesminiai, tūrinė kompozicija liko agresyvi, pasigendama savitos, kurortinės pastato architektūros išvaizdos, kuriamų jaukių erdvių.
- O Sklypo plano sprendiniai prie gatvių nepagrįsti vieninga idėja. Vidinio kiemelio sprendiniai neužtikrina jaukių poilsio erdvių sampratos.
- O Nėra numatyta A tipo sustojimo vieta judėjimo negalią turintiems asmenims.
- O Siūlomas vėsinimo sistemos lauko įrenginių išdėstymas kiekvieno viešbučio numerio balkone yra ydingas, nes balkonai suprojektuoti santykinai maži bei su atviro tipo turėklais.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi Projekto sprendinius, konstatuoja, kad Projektinio pasiūlymo sprendiniai yra neprofesionalūs, nekontekstualūs, jiems nepritaria ir teikia išvadas:

1. Nauju užstatymu nereaguojama į bendrą kvartalo ir gretimos aplinkos urbanistinę kompoziciją. Pastato tūrinė kompozicija yra masyvi, agresyvi ir nekontekstuali. Nugriautas didesnės urbanistinės ir architektūrinės vertės pastatas nei sukuriamas naujas.
2. Projektuojamo pastato korpusų tūriai yra itin masyvūs, atsižvelgiant į gretimą urbanistinę aplinką, o korpusuose projektuojami tūriniai stoglangiai dar labiau sustiprina ir taip per didelio masyvumo įspūdį. Architektūrinėje išraiškoje trūksta integralumo, kurortinei architektūrai būdingo jaukumo ir masteliškumo.
3. Sklypo aplinkos sutvarkymo elementų išdėstymas išspręstas formaliai, iliustruotas nepagrįstomis vieningu estetiniu sprendimu analogų iliustracijomis. Įvažiavimo į rūšį denginio tūris neišsitenka užstatymo zonos ribose.
4. Iš pateiktos svarstymui medžiagos yra neaiški pastato ir jo dalių paskirtys.

5. Inžinerinių vėsinimo įrenginių pozicionavimo balkonuose sprendinys nėra išspręstas nei funkciškai, nei estetiškai.
6. Pastato aukštų skaičius neatitinka grafiniuose sprendiniuose išskaitomų sprendinių – nėra galimybės patikrinti ar 5 aukšto lygio plotas atitinka deklaruojamą antresolės sąvoką.
7. Projektas nėra pilnai pritaikytas visiems visuomenės nariams.
8. Ignoruotos Lietuvos Architektų rūmų Klaipėdos Regioninės Architektų tarybos pastabos patektos 2022 m. sausio 12 d išvadoje.

V. TARYBOS PRITARIMAS IR REKOMENDACIJOS

Taryba pateiktiems projektiniams pasiūlymams nepitaria. Taryba nemato galimybės projektiniuose pasiūlymuose parengtų, neigiamai įvertintų sprendinių, koregavimo galimybės tolimesnėse projektavimo stadijose, neatliekant esminių pakeitimų, kurie leistų sukurti kontekstualios, darnios tūrinės kompozicijos pastatą, pasižymintį jaukia kurortine stilistika bei unikalios, tinkama šiai konkrečiai vietai architektūrine išraiška.

„Viešbučio paskirties pastato (7.1) Kastyčio g. 29, Palanga, statybos projekto“ projektinius pasiūlymus Taryba pirmą kartą svarstė 2021m. gruodžio 17 d. Buvo raštu pateiktos išvados bei rekomendacijos, konstatuojant, kad Taryba nemato galimybės projektiniuose pasiūlymuose parengtų neigiamai vertintų sprendinių koregavimo galimybės tolimesnėse projektavimo stadijose. Tarybos daugumos sutarimu buvo siūloma inicijuoti sklype esančio aukštos architektūrinės kokybės pastato kultūrinės vertės nustatymo procedūras, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 12 str. 3 p. nuostatomis.

Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 12 str. 3 p.:

„Projektiniai pasiūlymai dėl statinių, kuriuos numatyta griauti siekiant statyti naują statinį arba numatyta rekonstruoti ir kurių griovimui ar rekonstravimui raštu prieštarauja suinteresuotos visuomeninės organizacijos (organizacijos, atstovaujančios visuomenei ar jos daliai, kuriai daro arba gali daryti poveikį veiksmai (sprendimai) ar neveikimas architektūros srityje arba kuri yra suinteresuota architektūros vystymu), Lietuvos Respublikos aplinkos ministro nustatyta tvarka, vadovaujantis Statybos įstatymu, derinami tik gavus regioninės architektūros tarybos rekomendaciją pritarti šiems pasiūlymams. Apie numatomą šių statinių projektavimą ir visuomenės dalyvavimą svarstant projektinius pasiūlymus informuojama vadovaujantis Statybos įstatymu. Rekomendacijoje pateiktos išvados įvertinamos rengiant specialiuosius architektūros reikalavimus.“

Posėdžio laikinasis
pirmininkas



Arūnas Kilišauskas

Posėdžio sekretorė



Liuda Bartkienė