

**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: Valentinas Vileikis, Vytautas Pocius.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

Pareiškėjo atstovas - UAB „URBAN PROJECTS“ projekto vadovas Valentinas Vileikis.

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

Lietuvos architektų rūmai (toliau – Rūmai) 2023-04-25 gavo UAB „MASADA“ direktoriaus Ramūno Kiuro prašymą Tarybos posėdyje įvertinti parengtus „Viešbučio pastato Vytauto g. 73, Palanga, statybos projekto“ projektinius pasiūlymus (toliau – Projektas) bei pateikti išvadą ir rekomendacijas.

Prie Prašymo pridėti dokumentai:

1. Projektiniai pasiūlymai (pdf.,23 psl.)
2. Pridedami dokumentai : VĮ RC nekilnojamojo turto registro išrašas, žemės sklypo planas, detalusis planas „Palangos m. centrinės dalies detaliojo plano koregavimas sklype Vytauto g.73“ (pdf.,33 psl.)

### **II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS**

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: „Viešbučio pastato Vytauto g. 73, Palanga, statybos projektas“ projektiniai pasiūlymai

STATINIO ADRESAS: Vytauto g. 73, Palanga.

STATYTOJAS: UAB „Masada“, Vytauto g. 122, Šiauliai.

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

PROJEKTO VADOVAS (PV): Valentinas Vileikis, atestato Nr. A602.

PROJEKTO AUTORIAI: Ugnė Česnulytė ir Dalia Gintarė.

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: Visuomeninės paskirties teritorijos (pagal VĮ RC išrašą).

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Palangos miesto bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00046543) (toliau – Bendrasis planas);
- Palangos m. istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo specialusis planas;
- Palangos m. centrinės dalies detaliojo plano koregavimas sklype Vytauto g.73 (Nr. T00087849) (toliau – Detalusis planas).

**BENDRIEJI RODIKLIAI**

	Sprendinys	DP reglamentai
<b>SKLYPAS</b>		
Sklypo plotas	2353 m <sup>2</sup>	
Sklypo užstatymo intensyvumas (koef.)	1,24	1,8
Sklypo užstatymo tankis (proc.)	30	30
<b>PASTATAS</b>		
Pastato paskirties rodikliai		
Viešbučio apartamentų plotas	1884,67 m <sup>2</sup>	
Komercinės paskirties patalpų plotas	446,79 m <sup>2</sup>	
Viešbučio apartamentų skaičius	56	
Bendrasis plotas		
Pagalbinis plotas	2923,04 m <sup>2</sup>	
Aukštų skaičius	4 a. + M	4 a. + M
Pastato aukštis	16 m	16 m

**Projekto PV Valentino Vileikio projekto sprendinių pristatymo teiginiai:**

- Detalusis planas. Buvo gauta iš Užsakovo/Statytojo detaliojo plano korektūra: "Palangos m. centrinės dalies detaliojo plano koregavimas sklype Vytauto g.73".
- Projektuotojas šiam objektui surengė įmonės architektų tarpe konkursą. Pateikti projektiniai pasiūlymai – turėtų būtų vadinami priešprojektiniais pasiūlymais. Projektuojant buvo stengtasi nei kiek nenukrypti nuo detaliojo plano.
- Pristatyti detaliojo plano sprendiniai – užstatymo zona, pastato aukštis. Kadangi, anksčiau buvo rengtos kelios detaliojo plano korektūros – išvardinti korektūrų skirtumai.
- Sklypas. Pagal detalų planą žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas yra Palangos senojo miesto (un. KVR kodas 17139) ir Palangos miesto istorinės dalies ( un. KVR kodas 12613) vizualinio pozonio V2 teritorijoje. Planuojama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė sklypo ribose, kaip numatyta detalajame plane.
- Pastatas. Projektuojama L raidės formos sklype, šalia Palangos muzikinio fontano (Vytauto g. – Jūratės gatvės kampas), todėl siekta, kad projektuojamas viešbutis būtų reprezentacinis traukos objektas. Pastatas – stačiakampio plano, kurio ilgoji kraštinė – lygiagreti Jūratės alėjai. Pagrindinis įėjimas - galiniame fasade iš Vytauto g. Pagrindinis fasadas – į fontano pusę. Projektuojami keli lygiaverčiai įėjimai į pastatą – iš Vytauto gatvės ir iš kiemo, iš fontano pusės - į komercines patalpas. Komercinių patalpų paskirtis – nedetalizuota.
- Tūrinio-erdvinio sprendimo paieškos. Parodyti ir pakomentuoti penki tūrinio sprendimo variantai ir pasirinkimo vieno iš jų kriterijai. Parodytos Jūratės ir Vytauto gatvių išklotinės su pasirinkto tūrinio sprendimo variantu.
- Pastato patalpų išplanavimas. Parodyti aukštų planai, paaiškinta išplanavimo funkcinė schema.
- Fasada. Kompozicijos principas – simetrija. Fasadų elementai – netaisyklingos formos balkonai su pergolėmis. Apibūdintos fasadų apdailos medžiagos ir spalvos. Dalį fasadų numatoma apželdinti.

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

- Tarybos nariai paprašė parodyti kurioje vietoje numatomi želdiniai ant fasadų. PV V. Vileikis parodė fasadų brėžiniuose.
- Tarybos nariai teigdami, kad kiekvienas miestas turi savo specifiką, paklausė: „Kas padiktavo tokią architektūrinę išraišką?“ . Projekto vadovas atsakė, kad norėjosi suskaidyti fasadą ir siekta, kad pastatas neatrodytų kaip gyvenamasis namas. Projekto vadovo manymu, Palangoje nėra būdingos miesto specifikos.
- Tarybos nariai informavo, kad šioje vietoje buvo vykdomojo komiteto pastatas (~1933 m. statybos) ir pasiteiravo, kas yra detaliojo plano iniciatorius (Palangos m. centrinės dalies detaliojo plano koregavimas sklype Vytauto g.73), nes anksčiau parengtame detalajame plane numatytas aukštų skaičius – 2,5. PV V. Vileikis atsakė, kad iniciatorius yra šio objekto Statytojas.

- Tarybos nariai paklausė, ar tikrai įvažiavimas į projektuojamą viešbutį numatytas per svetimą sklypą ir pastebėjo, kad detaliojo plano riba sutampa su sklypo riba ir patekimui į objektą neįregistruotas servitutas sklype Vytauto g. 77.
- Į klausimą dėl Vytauto g. užstatymo linijos: „Kaip kuriama Vytauto gatvės išklotinė, kokia koncepcija, kokia fasadų idėja, kaip derinamasi prie konteksto?“, buvo atsakyta, kad projektuojama ties reglamentuota detalijame plane 16 m aukščio statybos zonos riba, atsitraukiant nuo gatvės užstatymo linijos. Tarybos nariai konstatavo, kad toks sprendinys neatitinka detaliojo plano skirtingų statybos zonų reglamentavimo.
- Tarybos nariai paklausė, ar prieš svarstymą Taryboje, Palangos m. savivaldybei buvo parodyti projektinių pasiūlymų variantai. Buvo atsakyta, kad taip – buvo parodyti.
- Į klausimą dėl projekte nurodyto apželdinimo ploto sklype, buvo atsakyta, kad šis rodiklis yra pagal detalųjį planą.
- Tarybos nariai paklausė, kokio objekto apsaugos pozonyje yra projektuojama. Projekto vadovas atsakė, kad Palangos miesto istorinės dalies.
- Tarybos nariai klausė, ar numatomi projektuojamo pastato ryšiai su muzikinio fontano skveru. V. Vileikis atsakė, kad buvo mintis fasade padaryti tikrą ar vizualinį krioklį ir sujungti su muzikiniu fontanu.
- Tarybos nariai klausė, ar projektuojant nebuvo ieškota idėjinių sąsajų su nugriautu pastatu (~1933 m. statybos), kuris buvo suprojektuotas profesionalaus architekto. Buvo atsakyta, kad viename iš projektinių pasiūlymų variantų yra sąsajų su buvusiu pastatu.
- Į Tarybos narių klausimą, ar tikrai Palangos miesto savivaldybės vyr. architektas reikalauja šlaitinių stogų, buvo atsakyta, kad taip.

### 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.
- Pagirtinas projekto autorių sprendimas teikti projektinius pasiūlymus ankstyvoje stadijoje, kartu pateikiant nagrinėtus alternatyvius variantus ir taip paaiškinant projektinių sprendinių paieškos genezę. Vienas iš autorių pateiktų ir atmestų variantų turi perspektyvesnę tobulinimui turinę sąrangą bei estetinę išraišką, nei pasirinktas detalizacijai variantas.
- Detalijame plane yra užkoduota principinė tūrinės sąrangos idėja, kuri pateiktame pasiūlyme ignoruojama. Pastatas atitrauktas nuo užstatymo linijos ir tai esmingai prieštarauja detaliojo plano sprendiniams.
- Pateiktas tūrinis sprendimas primityvus, suardoma Vytauto gatvės išklotinė, nėra sąsajų su fontano erdve. Nekuriama savita, kontekstuali kurortinio tipo architektūra, architektūriniai sprendiniai nekokybiški. Ryšys su greta esančiu skveru atliepiamas tik vizualiomis alegorijomis, pastato tūris praktiškai nereaguoja į unikalią sklypo situaciją.
- Mansardinio stogo forma nekuria savitos, kurortinei architektūrai būdingos, architektūrinės išraiškos.

### IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi Projekto sprendinius, konstatuoja, kad Projektinio pasiūlymo sprendiniai yra neatitinkantys detaliojo plano, nekontekstualūs, ir teikia išvadas:

1. Pateikti projektiniai pasiūlymai neatitinka detaliojo plano sprendinių.
2. Projektuojamas pastato tūris nekontekstualus ir neintegralus, suardoma gatvės išklotinė.
3. Fasadų architektūriniai sprendiniai, pasirinkta akcentuojama mansardinio stogo forma nesukuria savitos, kurortinei architektūrai būdingos architektūrinės išvaizdos, sprendinys neinovatyvus.

## V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Taryba nemato galimybės projektiniuose pasiūlymuose parengtų, neigiamai vertintų sprendinių, koregavimo galimybės, neatliekant esminių tūrinės kompozicijos, bei fasadų išraiškos pakeitimų, sklypo plano sprendinių koregavimo.

Posėdžio laikinasis  
pirmininkas



Arūnas Kilišauskas

Posėdžio sekretorė



Liuda Bartkienė