

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

2022 m. vasario 11 d.
Klaipėda

Posėdžio pirmininkas – Petras Džervus.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas

Klaipėdos regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) nariai: Vytautas Grykšas, Laimonas Bogušas, Petras Džervus, Edmundas Benetis, Margarita Ramanauskienė, Vigilija Paulionienė, Rolandas Rakevičius, Gintaras Čičiurka, Gerda Antanaitytė, Arūnas Kilišauskas, Edmundas Andrijauskas, Ramunė Staševičiūtė, Laima Šliogerienė, Almantas Mureika, Danutė Zubavičienė.

Pareiškėjų atstovai: Mindaugas Savickas (UAB „TAU projektas“ direktorius, projekto architektas), Romas Gailius (projekto architektas, projekto vadovas).

Statytojo atstovas: Romas Gailius

Architektai svečiai: Snieguolė Stripinienė, Kristina Striškienė.

Visuomenės atstovai: Viktorija Baltrušaitienė, Andrius Laurinaitis.

Posėdis vyko 2022m. vasario 11 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID:969 6819 2333).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „video1892681020.mp4“ (įrašo trukmė 01:51:25).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Lietuvos architektų rūmai (toliau – Rūmai) 2022-01-28 gavo UAB „TAU projektai“ direktoriaus Mindaugo Savicko prašymą įvertinti UAB „TAU projektai“ parengtų „Administracinio pastato Titnago g. 10, Klaipėda“ projektinių pasiūlymų atitikimą nustatytiems architektūros kokybės kriterijams.

Prie Prašymo pridėti dokumentai:

1. Projektiniai pasiūlymai (58 lapai).

II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinis pastatas Titnago g. 10, Klaipėda (Projektiniai pasiūlymai)

PROJEKTO NR.: A1.11-10

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Titnago g. 10, Klaipėda.

STATYTOJAS: Romualdas Gailius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „TAU projektai“, Titnago g. 10, Klaipėda.

PROJEKTO VADOVAS: Romualdas Gailius, atestato Nr. A958.

PROJEKTO DALIES VADOVAS: Mindaugas Savickas, atestato Nr. A2018.

STATINIO PASKIRTIS: 7.2. administracinės paskirties pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086840; toliau – Bendrasis planas);
- Teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių Detalusis planas patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu „Dėl teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir sankryžos gatvių detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. 49. Teritorijų planavimo dokumento registracijos numeris LR teritorijų planavimo dokumentų registre T00028024 (senas nr. 000212000194), registravimo data 2000-03-30;
- Teritorijos tarp N. Uosto, Uosto ir Sankryžos g. dalies (žemės sklypų nr. 20, 21, 22, 23, 24) detalusis planas patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2004-04-22 sprendimu „Dėl teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių dalies (žemės sklypų nr. 20, 21, 22, 23, 24) detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. 1-124. Teritorijų

planavimo dokumento registracijos numeris LR teritorijų planavimo dokumentų registre T00027760 (senas nr. 000212000519), registravimo data 2004-04-22 (toliau – Detalusis planas);

- Klaipėdos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 22012, buvęs kodas U16) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2012 m. kovo 27 d. įsakymu Nr. JV-205 (Žin., Nr. 41-1999). Teritorijų planavimo dokumento registracijos numeris LR teritorijų planavimo dokumentų registre T00053711 (senas nr. 100002000412), registravimo data 2012-04-19 (toliau – Specialusis planas).

BENDRIEJI RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	1140	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas (267,81 m ² [esamas] + 819,17 m ² [naujas] / 1140 = 0,954	%	95,4	Esamas 23,5 %
3. Sklypo užstatymo tankumas (198 m ² [esamas] + 297,50 m ² [naujas]) / 1140 = 0,435	%	43,5	Esamas 17,3 %
UŽSTATOMA SKLYPO DALIS (1b pagal Detalųjį planą)			
1. Sklypo dalies (1b) plotas	m ²	404	
2. Sklypo dalies (1b) užstatymo intensyvumas (819,17 m ² / 404 = 2,028)	%	202,8	Pagal Detalųjį planą leidžiama 300 %
3. Sklypo dalies (1b) užstatymo tankumas (297,50 m ² / 404 = 0,736)	%	73,6	Pagal Detalųjį planą leidžiama 100 %
II PASTATAI			
1. Pastato paskirties rodikliai: Negyvenamosios paskirties grupės, administracinės paskirties pogrupio pastatas (7.2 pogrupis)			
1.1. Administracinės paskirties patalpų skaičius	vnt.	8	
2. Pastato bendrasis plotas	m ²	819,17	
3. Pastato pagrindinis plotas	m ²	603,83	
4. Pastato tūris	m ³	4409	
5. Aukštų skaičius	vnt.	4	
6. Pastato aukštis	m	15	Nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės, kuri yra +3,80
7. Energinio naudingumo klasė		A+	
8. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
9. Statinio atsparumo ugniai klasė	-	II	

Projekto architekto (-ų) sprendinių pristatymas:

- Projektiniai pasiūlymai parengti dar 2020 metais, iki 2022 metų atliktos nedidelės projektinių pasiūlymų korekcijos.
- Pristatyta esamos aplinkos analizė, esamos padėties fotofiksacija, galiojančio teritorijos Detaliojo plano sprendiniai, sklypo užstatymo reglamentai.
- Pademonstruotos parengtos “vizionieriškos” buvusios Vitės priemiesčio teritorijos vizijos, atspindinčios autorių požiūrį į galimą teritorijos išvystymą.
- Pristatyta ikonografinė medžiaga, XIX-XX a.pr. nuotraukos, kuriose užfiksuotas buvęs prieškarinio aplinkinės teritorijos užstatymas, statiniai, kurių architektūra palyginta su kitų Klaipėdos vietų senosios (išlikusios ir neišlikusios) architektūra, architektūrinėmis detalėmis.
- Pristatyta projektuojamo pastato koncepcijos idėja moderniai ir šiuolaikiškai interpretuoti buvusią Vitės architektūrą, jos detales, ieškant kompozicinio ryšio su esamu pastatu Titnago g. 10.

- Pristatyti projektuojamo pastato sklype orientacijos pasaulio šalių ir bendros urbanistinės kompozicijos atžvilgiu motyvai.
- Link Stalių g. projektuojamas pastatas (planinėje projekcijoje) yra siaurinamas.
- Įėjimas į vidinį kiemelį formuojamas per liekantį tarpą tarp sklype esančio ir projektuojamo pastatų.
- Projektuojamas pastatas atitraukiamas nuo šiaurinės sklypo ribos, argumentuojant noru įrengti apželdintą fasadą, apėjimo aplink pastatą poreikiu.
- Pristatyti kiti sklypo plano sprendiniai: apželdinimo, automobilių stovėjimo aikštelės ir įvažiavimo į sklypą sprendiniai.
- Pristatyti pastato architektūros sprendiniai: pailgos konfigūracijos pastato planas struktūriškai skaidomas į dvi dalis, ties viduriu projektuojant holą, laiptinę su liftu. Centrinė pastato dalis įstiklinama. Abejose holo pusėse projektuojamos įvairaus dydžio biurų patalpos. Dalyje pirmo aukšto projektuojamos prekybos patalpos su autonominiu patekimu. Evakuacijai projektuojama atvira lauko laiptinė ties vakariniu fasadu. Ant pastato stogo projektuojama saulės energijos jėgainė. Planuojama lietaus vandens surinkimo ir antrinio panaudojimo sistema. Pastato aukštis 15,0 m (atitinka Detaliojo plano reglamentą). Pastato fasadai skaidomi spalviniu ir tūriniu metodu: siaurasis gatvės fasadas ties Stalių g. pirmajame aukšte įtrauktas, viršutinė fasado dalis ažūriškai dengiama horizontaliomis dažyto metalo juostomis, išryškinamas apvalus akcentinis langas, pietų ir šiaurės fasadai sudalinti skirtingomis medžiagų ir spalvų plokštumomis. Šiauriniame fasade projektuojami langai, dėl gretimo sklypo ir jame Detaliojo planu suplanuoto užstatymo – atitinkantys gaisrinius reikalavimus keliamus ugniasienėms. Šiaurės, vakarų ir pietų fasadai apželdinami vijokliniais augalais.

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

- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti Detaliojo plano sprendinius (stogų architektūra, kraigo ir karnizų aukščiai) gretimam sklypui, kurio užstatymą, greta projektuojamo pastato, konceptualiai vaizduoja projekto autoriai. Projekto architektai atsakė, kad jų sprendinyje rodomas gretimo sklypo užstatymas – interpretacija, Detaliojame plane nėra reglamentuota stogo forma ir konfigūracijos stogo parametrai.
- Tarybos nariai paprašė detaliau argumentuoti projektuojamo pastato atitraukimą nuo gretimo sklypo, atsižvelgiant į tai, kad Detaliojo planu suplanuotas fizinis pastatų apjungimas juos sublokuojant. Dėl projektuojamo pastato atitraukimo nuo sklypo ribos, neįgyvendinamu lieka gretimo sklypo užstatymas Detaliojo planu reglamentuotu būdu – ant sklypo ribos (dėl projektuojamame pastate ugniasienės ties sklypo riba nesuprojektavimo, kaimyniniame sklype pasikeičia reikalaujamas atstumas tarp projektuojamų pastatų). Taip pat paklausta ar rengiant projektinius pasiūlymus buvo gautas gretimo sklypo (Stalių g. 6) savininko sutikimas. Autoriai pakomentavo, kad šiuo metu tokio sutikimo nesama, projektinių pasiūlymų stadijoje tai traktuotina kaip perteklinis reikalavimas. Autorių žiniomis, gretimo sklypo vystytojas neturi noro blokuotis projektuojamais pastatais, rengiamame projekte pastatus sublokuojanti jungtis nėra numatoma.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti nuo sklypo ribos atitrauktos sienos-ugniasienės sprendinius. Autoriai pakomentavo, kad projektuojama ugniasienė atitinka nustatytus gaisrinius reikalavimus: sienoje įrengiamos angos sudaro mažiau nei 30% bendro sienos ploto, langai numatomi atitinkantys ugniasienėms keliamus gaisrinės saugos reikalavimus.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti ar projektiniai pasiūlymai buvo viešinti savivaldybėje (statybos įstatymu nustatyta tvarka), ar buvo pateiktos pastabos iš miesto savivaldybės, kultūros paveldo departamento, visuomenės ir kokios. Autoriai pakomentavo, kad viešo svarstymo metu miesto savivaldybės atstovai pateikė pastabą dėl nesamo kaimyninio sklypo sutikimo, tačiau buvo abipusiai sutarta, kad esant Detaliojam planui toks sutikimas nėra privalomas. Savivaldybė projektiniams pasiūlymams pritarė. Vėliau buvo išduoti specialieji reikalavimai, kurie yra išpildyti projektiniuose sprendiniuose.
- Tarybos narys paklausė ar projekto vadovas turi kvalifikacijos atestatą suteikiantį teisę projektuoti kultūros paveldo teritorijoje. Projekto vadovas atsakė neigiamai. Tarybos nariai pakomentavo, kad naujos statybos pastatų projektinių pasiūlymų rengimui toks kvalifikacijos atestatas nėra privalomas.
- Tarybos narys paklausė ar projektiniai sprendiniai atitinka Detaliojo plano reglamentus – užstatymo tipą ir pobūdį. Autoriai pakomentavo, kad Detaliojo planu reglamentuotas perimetrinis užstatymas. Autorių teigimu šis perimetrinio užstatymo principas užtikrinamas projektuojant pastato fasadą ties rytine sklypo riba (iš Stalių g. pusės). Tarybos nariai pakomentavo, kad Detaliojo plano rengimo metu (2004 m.) detaliuosiuose planuose nebūdavo nurodomi tipai ir pobūdžiai.

- Tarybos nariai paklausė ar buvo ieškota alternatyvių architektūrinių sprendimų. Autoriai pakomentavo, kad buvo ieškota alternatyvų, eskizuoti ir kitokios architektūros pastatai. Autoriai akcentavo, kad bendra kvartalo urbanistinė koncepcija galėtų būti pagrindu architektūrinių alternatyvų ieškojimui, tačiau jos nėra. Todėl šiuo atveju fragmentiškai yra daroma tiek kiek leidžia teisės aktai, taikomas kontrasto principas.
- Tarybos nariai išsakė abejonę dėl anksčiau jau aptarto projektuojamo pastato atitraukimo nuo sklypo ribos – Detaliajame plane numatomas pastatų sublokavimas, todėl toks atitraukimas gali iššaukti daug nepageidaujamų pasekmių. Autoriai pakomentavo, kad jų sprendinys gali būti pakoreguotas ir projektuojamo pastato statybos riba gali būti sutapatinta su sklypo riba, taip kaip numatyta Detaliajame plane. Autoriai išsakė, jog tokiu atveju, siekis gretimame sklype būsiančio pastato naudotojų komfortui numatytas apželdintas projektuojamo pastato fasadas gali tapti sunkiai įgyvendinamas arba išvis neįgyvendinamas.
- Tarybos nariai paklausė ar suprojektuotos ŽN automobilių stovėjimo vietos sklype atitinka teisės aktais nustatytus reikalavimus. Autoriai atsakė, jog neatitinka, pastabą priima ir techninio projekto rengimo metu visi nustatyti reikalavimai bus įgyvendinti.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti projektinį automobilių stovėjimo aikštelės sprendinį, išdėstytą per 2 sklypus – projektuojamą sklypą Titnago g. 10 ir sklypą Detaliajame plane pažymėtą indeksu 1a – kam šis (1a) sklypas priklauso, ar yra šio sklypo savininko sutikimas šiems projektiniams pasiūlymams. Autoriai atsakė, kad tokio sutikimas šiuo metu nėra. Detaliuoju planu yra numatyta sklypo 1a prijungimo galimybė (gavus sutikimą ar kitu teisiniu pagrindu) prie projektuojamo sklypo Titnago g. 10, šioje dalyje numatoma infrastruktūros teritorija. Atsižvelgiant į tokias sąlygas, ateityje rengiant techninį projektą, bus teikiamas prašymas sklypų sujungimui, bet pirmiausiai siekiama gauti visus pritarimus projektiniams pasiūlymams.
- Tarybos nariai pateikė klausimų apie Detaliuoju planu numatyto sklypų apjungimo procedūrų ir jų eiliškumo, sklypo 1a nuosavybės teises ir faktinį naudotoją, ant sklypų ribos esančios buvusios uosto tvoros faktinės juridinės priklausomybės. Projektinių pasiūlymų autoriai atsakė į klausimus.
- Tarybos nariai paprašė detaliau pristatyti projektuojamo pastato fasadų sprendinius – medžiagiškumą, spalvinius derinius. Autoriai atsakė, kad pirminė idėja buvo gryno apdailinio betono fasadų apdaila. Šiuo metu sprendiniai pakoreguoti ir apsistota ties keliais atspalviais tinkuotais fasadais. Fasadų spalvų gama kinta tarp įvairių atspalvio pilkos spalvos.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti vertikalų fasadų apželdinimo sprendinius – ar vertikalus apželdinimas įskaičiuojamas į privalomą sklypo apželdinimo kiekį. Autoriai atsakė, kad projektiniais sprendiniais privalomas apželdinimo plotas yra užtikrinamas (vertikalus apželdinimas neįskaičiuojamas).
- Tarybos nariai paprašė pademonstruoti kitus projektinių pasiūlymų variantus, apie kuriuos autoriai buvo užsiminę anksčiau. Autoriai pademonstravo ir pakomentavo kitus projektinių pasiūlymų variantus rengtus anksčiau.

Snieguolės Stripinienės (sklypo Stalių g. 6 vystytojo atstovė – architektė) pasisakymas:

- Pritariame projektiniuose pasiūlymuose demonstruojamam užstatymo principui galais į Stalių g.
- Prašome projektinių pasiūlymų autorius suderinti savo projektinius sprendinius su sklypo Stalių g. 6 valdytojais ir vystytojais, siekti bendro, visoms pusėms tinkamo sprendimo.

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 dauguma tarybos narių atkreipė dėmesį, jog:
 1. Projektinių pasiūlymų sprendiniai, neatitinka Detaliuoju planu reglamentuoto užstatymo vietos sklype ir taip užkertamas kelias blokuoti gretimame sklype vystomą užstatymą, taip kaip numato Detalusis planas. Pastato projektavimas galu į Stalių g. be gretimame sklype projektuojamo pastato priblokavimo su broma urbanistine prasme nėra neteisingas kelias, tačiau toks sprendinys jau projektinių pasiūlymų stadijoje turi būti suderintas su kaimyninio sklypo vystytojų planais ir gautas jų pritarimas, nes tai iš esmės keičia gretimo sklypo užstatymo galimybes, nustatytas Detaliuoju planu.
 2. Šiaurinis pastato fasadas projektuojamas nesilaikant ugniasienėms nustatytų reikalavimų. Toks sprendinys jau projektinių pasiūlymų stadijoje turi būti suderintas su kaimyninio sklypo vystytojų planais ir gautas jų pritarimas, nes tai iš esmės sąlygoja gretimo sklypo užstatymo galimybes.

3. Automobilių stovėjimo aikštelė projektuojama dvejuose sklypuose, neturint tam antrojo (gretimo) sklypo savininko pritarimo ir/ar nesujungus sklypų, taip kaip numatoma Detaliajame plane. Tai sukuria situaciją, kuomet neįgyvendinus sklypų apjungimo ateityje, šių projektinių pasiūlymų apskritai nebus įmanoma įgyvendinti.
4. Architektūrine prasme naujai projektuojamas pastatas disonuoja sklype esamam pastatui – tūriu, forma, fasadų skaidymu, medžiagiškumu. Kontrasto principas teisingas, tačiau projektuojamam pastatui trūksta lakoniškumo, vientisumo, konceptualumo.
5. Sudėtinga įvertinti projektuojamo pastato ryšį su aplinkiniu užstatymu, nes projektuojamą sklypą supa „laikini“ uosto statiniai, o gretimuose neužstatytuose sklypuose būsimo užstatymo architektūra, kompozicija, detalės nėra žinomos. Neaišku, ar autorių pademonstruotas gretimo sklypo užstatymo koncepcijos tūris atitinka tai, kas yra projektuojama.

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 neatitinka Lietuvos Respublikos Architektūros įstatyme nustatytų Architektūros kokybės kriterijų visumos, tenkinami ne visi kriterijai.
2. Projektas neatitinka Urbanistinio integralumo kriterijaus, nes dalis Projekto sprendinių neatitinka Detaliojo plano reglamentų, tuo žymiai apsunkinamos užstatymo gretimame sklype galimybės.
3. Projektas neatitinka Atitikties darnaus vystymosi principui kriterijaus, nes projektuojama dvejuose sklypuose, neįvykdžius tą leidžiančių sąlygų ir neturint patvirtinimo, kad tai bus įmanoma atlikti ateityje. Projekto sprendiniais – eliminuojant galimybę prisiblokuoti bei neįrengiant ugniasienės ant sklypo ridos - pažeidžiami teisėti kaimyninio sklypo savininko ir vystytojo lūkesčiai.
4. Projektas neatitinka Aplinkos pritaikymo visiems visuomenės nariams kriterijaus, nes suprojektuotos ŽN automobilių stovėjimo vietos neatitinka nustatytų reikalavimų.
5. Projektas neatitinka Vientisos architektūrinės idėjos ir Estetikos kriterijų, nes projektuojamas pastatas disonuoja su sklype stovinčio išlikusio istorinio Vītės priemiesčio pastato architektūra. Projektuojamo pastato proporcija, tūris ir architektūrinė išraiška nesukuria ansambliško su sklype esančiu pastatu nei kontrasto nei dermės principais. Projektuojamam pastatui trūksta lakoniškumo, vientisumo, konceptualumo.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

- Rengiant statybos projektą siūloma atsižvelgti į Tarybos Išvados III dalies Tarybos argumentus ir IV dalies Tarybos išvadas.

Posėdžio pirmininkas



Petras Džervus

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sperauskas