LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS
IŠVADA

2023 m. rugpjūčio 11 d.
Klaipėda

Posėdžio laikinasis pirmininkas – Laimonas Bogušas.
Posėdžio sekretorė – Liuda Bartkienė.

Klaipėdos regioninės architektūros tarybos (toliau –Taryba) nariai dalyvavę teikiant pasiūlymus, išvadas ir rekomendacijas:
Laimonas Bogušas, Gerda Antanaitytė, Edmundas Andrijauskas, Edmundas Benetis, Gintaras Čičiurka, Margarita Ramanauskienė, Laima Šliogerienė, Ramunė Staševičiūtė, Almantas Mureika, Arūnas Kilišauskas, Rolandas Rakevičius.

Paaiškinimus Tarybos posėdyje davė:
Pareiškėjo atstovai – PV/architektas/autorius Vytautas Paulionis (UAB „PAULENS & CO“).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI
Lietuvos architektų rūmai (toliau – Rūmai) 2023-07-03 gavo UAB „MINTEDA“ direktoriaus M.L. prašymą dėl *„Viešbučių paskirties pastato Smiltynės g. 12B Klaipėdoje statyba“ projektinių pasiūlymų* **įvertinimo pagal architektūros kokybės kriterijus, nurodytus Architektūros įstatymo 11 str. ir išvados pateikimo.**

Prie Prašymo pridėti šie dokumentai:
1. Projektinių pasiūlymų byla *„Viešbučių paskirties pastato Smiltynės g. 12B Klaipėdoje statyba“* (44 psl., pdf).
2. Priedai – *Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis* (2 psl., pdf).

II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS
Projekte pateikti duomenys
PROJEKTO PAVADINIMAS:
„Viešbučių paskirties pastato Smiltynės g. 12B Klaipėdoje statyba“ projektiniai pasiūlymai
STATINIO ADRESAS: Smiltynės g. 12B , Klaipėda
STATYTOJAS: *UAB „MINTEDA“*, įm. k. 305154044, Taikos pr. 9-32, LT-91134, Klaipėda
PROJEKTO AUTORIUS: architektas Vytautas Paulionis.
PROJEKTO VADOVAS: architektas Vytautas Paulionis, atestato Nr. A 344.
STATINIO PASKIRTIS: Viešbučių (7.1) .
STATINIO KATEGORIJA: Neypatingasis statinys.
STATYBOS RŪŠYS: Nauja statyba.

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:
- Viešbučių paskirties pastatas (statinio statybos rūšis - nauja statyba).

ŽEMĖS SKLYPAS:
- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Klaipėdos miesto savivaldybės bendrasis planas, keitimas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr.T2-191;
- Smiltynės detalusis planas (toliau – DP), patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002-12-19 sprendimu Nr.651 ;
- Kuršių nerijos nacionalinio parko (toliau - KNNP) tvarkymo planas (keitimas patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019-10-30d nutarimu Nr. 1080).

BENDRIEJI RODIKLIAI

	Sprendinys	Pastabos
SKLYPAS – Smiltynės g. 12B , Klaipėda (2101/001:19 Klaipėdos m. k .v.)		
Sklypo plotas	2481 m²	
Sklypo užstatymo intensyvumas	33 % (0,33)	Pagal DP - 0,8
Sklypo užstatymo tankis	26 % (0,26)	Pagal DP - 0,46
Želdynų ir želdinių dalis sklype	976 m²	
Automobilių vietų skaičius	41	
PASTATAS - viešbučių paskirties pastatas		Nauja statyba, neypatingas statinys
Bendrasis pastato plotas	819,35 m²	
1. Korpusas 1 2. Korpusas 2	286,65 m² 532,70 m²	
Pastato tūris	4193 m³	
1. Korpusas 1 2. Korpusas 2	1673 m³ 2520 m³	
Aukštų skaičius	1-2 a.	
Pastato aukštis	8,05 m	
Poilsio numerių skaičius	21 vnt.	Lovų skaičius 42 vnt.
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	II	
Energetinio naudingumo klasė	A++	
Akustinio komforto sąlygų klasė	C	

PV/architekto Vytauto Paulionio projektinių pasiūlymų pristatymas :

- Vizualizacijos, videofilmas. Demonstruojant videofilmą, parodyta projektuojamo objekto vieta, pakomentuotos gretimybės, teritorijos reljefas.
- Projektuojamas objektas. Idėja – projektuoti kelis tūrius sujungtus vieno aukšto jungtimis. Siluetas – būdingas Smiltynės ir Kuršių nerijos pastatams. Parkavimas numatytas pagal DP.
- Pastato išplanavimas, funkcinis zonavimas. Viešbutis planuojamas dviejų korpusų. Pirmo korpuso patalpose viešbučio svečių maitinimo patalpos, virtuvės, darbuotojų poilsio patalpos, pagalbinės patalpos, valytojos patalpa, laiptinė. Antrame korpuse viešbučio numeriai. Viešbučio pastatai planuojami dviejų aukštų su vieno aukšto intarpais, dvišlaičiais stogais. Pastatų aukštis iki kraigo 8,05m, vieno aukšto intarpų 3,2m. Pagrindiniai įėjimai į pastatus projektuojami iš rytų, pietryčių ir pietvakarių pusės.

- Teritorijos užstatymo charakteris. Pakomentuoti sklypo rodikliai – intensyvumas, tankis, užstatymo plotas, apželdintas plotas.
- Sklypo planas. Projektuojama, vadovaujantis DP.
- Viešbučių paskirties pastatas. Parodyti projektuojamo pastato pagrindiniai brėžiniai – aukštų planai, pjūviai, fasadai. Pakomentuoti pastato planiniai ir fasadų apdailos sprendiniai, medžiagiškumas.

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

- Tarybos nariai paklausė, ar yra išduotas leidimas šalia esančiam pastatui Smiltynės g. 14. Autorius atsakė, kad ne, bet projektiniams pasiūlymams yra pritarta.
- Tarybos nariai klausė, ar projektuojant buvo atsižvelgta į gretimo pastato projektinius pasiūlymus. Architektas Vytautas Paulionis atsakė, kad neatsižvelgta, nes buvo projektuojama anksčiau, nei gautas pritarimas pastato Smiltynės g. 14 projektiniams pasiūlymams.
- Į klausimą, kaip buvo pasirinkta būtent tokia projektuojamo objekto stilistika, V. Paulionis atsakė, kad buvo norima nekontrastuoti su buvusiu užstatymu, tai stilistikos tarpinis variantas tarp naujo ir seno, buvo norima sukurti atskirai stovinčių namelių įvaizdį ir pakomentavo aplinkinio užstatymo architektūrinę išraišką.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti projektuojamo objekto sklypo ribą ir detaliajame plane (DP) - nurodytą sutvarkymo ribą ir paklausė, ar yra juridiniai susitarimai su savivaldybe, kai projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė yra už sklypo ribos. Autorius atsakė, kad DP rengimo metu projektuojamas sklypas buvo didesnis.
- Tarybos nariai paklausė, ar DP parodyta automobilių stovėjimo aikštelė yra numatyta tik projektuojamam objektui. Autorius atsakė, kad automobilių stovėjimo aikštelė prie gatvės (už sklypo ribos) - bendro naudojimo.
- Tarybos nariai paklausė, kaip automobilių stovėjimo vieta koreliuoja su DP numatytu dviračių taku. Autorius atsakė, kad į numatytą dviračių taką pristatomuose sprendiniuose nėra atsižvelgta.
- Tarybos nariai pasiūlė išsiaiškinti dėl KNNP tvarkymo plano ir/ar Smiltynės detaliojo plano viršenybės. Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad LR Teritorijų planavimo įstatyme nurodyta, jog turi būti vadovaujamasi žemiausio lygmens (šiuo atveju – detaliojo plano) kompleksinio teritorijų planavimo dokumentu.
- Tarybos nariai paklausė, ar buvo atsižvelgta į projektinių pasiūlymų užduotyje nurodytą punktą: „Pateikiamų vizualizacijų apžvalgos taškai turi būti susieti su KPD atliekamo teritorijų monitoringo apžvalgos taškais“ ir pasigedo žemės sklypo sutvarkymo plano su gretima urbanistine aplinka, kur būtų atsižvelgta į susisiekimo komunikacijas, inžinierinius tinklus ir pan.
- Tarybos nariai padiskutavo dėl DP ir projekto sklypo plane nurodytų sklypo ribų ir sklypo sutvarkymo ribų. Atkreiptas dėmesys, kad DP vartojama sąvoka „sklypo sutvarkymo riba“ nėra reglamentuota sąvoka.
- Tarybos nariai paklausė, kaip projektuojant buvo reaguota į Klaipėdos m. bendrajame plane nurodytą dviračių taką. Autorius atsakė, kad į numatytą dviračių taką pristatomuose sprendiniuose nėra atsižvelgta.
- Į Tarybos narių klausimą, ar buvo viršytas didžiausias leidžiamas užstatymo aukštis, reglamentuojamas DP, V. Paulionis atsakė, kad taip – tik 1 Korpuso bokšteliu.
- Tarybos nariai paklausė, kokie medžiai yra kertami, kokie saugomi. Projekto autorius, atsakė, kad sklype yra tik vienas medis, kuris nėra kertamas.
- Vytautas Paulionis į Tarybos narių klausimą, kiek privaloma automobilių stovėjimo vietų, kiek numatyta viešbutyje numerių ir ar tai atitinka normas, atsakė, kad taip - atitinka normas.
- Tarybos nariai paprašė pakomentuoti dėl keleivių laukimo salės ir viešo tualeto projektavimo, nurodytų DP. Autorius atsakė, kad Užsakovas turi Klaipėdos m. savivaldybės raštą, sutarties

papildymą, kur rašoma, kad nereikia projektuoti keleivių laukimo salės ir viešo tualeto. Tarybos nariai pastebėjo, kad projekto sprendinių argumentavimui reikėtų pateikti šį raštą, nes DP numatyta kitaip. Neturint pagrindžiančių dokumentų kai kurie projekto sprendiniai turi būti vertinami kaip neatitinkantys galiojančio detaliojo plano sprendinių.

- Į Tarybos klausimą, ar atsižvelgta į DP nurodymą įrengti sklype Jūrų muziejaus reklaminį stendą, V. Paulionis atsakė, kad bus atsižvelgta į šią pastabą.
- Tarybos nariai paklausė dėl autobusų apsisukimo žiedo, projekto autorius atsakė, kad jis naikinamas.
- Tarybos nariai konstatavo, kad anksčiau pateikti trys klausimai yra apie tai, kaip kontekstualumo prasme projekte reaguojama į galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotą viešąją infrastruktūrą (dviračių, pėsčiųjų takai ir pan.).
- Tarybos nariai paklausė, koks konkrečiai projektuojamas pastatas iš viešbučių paskirties grupės ir pasiūlė patikslinti pastato paskirtį.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

- Tarybos nariai apibendrintai įvertino projekto medžiagą, vadovaudamiesi specialiosiomis architektūros srities žiniomis, profesionalumo ir objektyvumo principais, atsižvelgdami į principinę Architektūros įstatyme nustatytų architektūros kokybės kriterijų visumą pateikė savo vertinimus ir profesines įžvalgas.
- Projektuojama išskirtinėje vietoje – taške, kurį pirmąjį pasiekia ir pamato į Kuršių neriją, Smiltynę keltu persikėlę žmonės. Smiltynė istoriškai ekstensyviai užstatyta vilomis gamtiniame kontekste. Tai – vartai į Kuršių neriją, todėl projektuojamo pastato architektūrinių ir urbanistinių sprendinių kokybė turi atitikti šios vietos reikšmę ir dvasią / genius loci.
- Projektinių pasiūlymų sprendiniais neatsižvelgiama į Klaipėdos m. Bendrajame plane suplanuotą viešąją infrastruktūrą – pėsčiųjų ir dviračių takus, bendro naudojimo automobilių stovėjimo aikštelės, autobusų stovėjimo ir sustojimo bei apsisukimo vietos.
- Dėl netikslių ir projektinių pasiūlymų bei detaliojo plano brėžiniuose nesutampančių ribų žymėjimų bei jų traktavimo (pvz. „sklypo sutvarkymo riba“ – neaišku, kas vaizduojama) nėra aiškūs ir argumentuoti juridine prasme pristatytų projektinių pasiūlymų sklypo plano sprendiniai (tvarkomos teritorijos riba, sklypo riba, sprendinių riba ir kt.).
- Dalis pastato yra didesnio aukščio negu detaliajame plane nustatytas galimas didžiausias pastato aukštis. Toks projektinių pasiūlymų sprendinys neatitinka detaliojo plano sprendinių. Neatsakyta ir projektinių pasiūlymų sprendiniuose nenurodyta, ar bus atliekamas detaliojo plano koregavimas, siekiant padidinti didžiausią leidžiamą užstatymo aukštį.
- Neargumentuotas automobilių stovėjimo aikštelių (vietų) projektavimas už sklypo ribos – nėra juridinių susitarimų, ketinimų protokolų ir pan.
- Dalis Tarybos narių architektūrinius pastato sprendinius vertina kaip tinkamus.
- Dalis Tarybos narių, argumentuodami nagrinėjamos vietos svarba, tinkamiausio architektūrinio sprendinio siūlo ieškoti atviro architektūrinio konkurso būdu.
- Dauguma Tarybos narių, vadovaudamiesi Architektūros kokybės kriterijais, neigiamai įvertino principinius projektinių pasiūlymų sprendinius.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi *„Viešbučių paskirties pastato Smiltynės g. 12B Klaipėdoje statyba“ projektinių pasiūlymų* sprendinius, konstatuoja, kad projekto sprendiniai neatitinka visų architektūros vertinimo kriterijų, išskyrus vientisos architektūrinės idėjos.

Atsižvelgiant į tai, Taryba teikia išvadas:

1. Parengti projektinių pasiūlymų sprendiniai neatitinka architektūros vertinimo kriterijų visumos.

2. Parengti projektiniai pasiūlymai neatitinka galiojančio detaliojo plano ir Klaipėdos m. Bendrojo plano sprendinių. Be juridinio pagrindo projektinių pasiūlymų sprendiniuose ignoruojama dalis galiojančio teritorijos detaliojo plano sprendinių – neprojektuojama perkėlos keleivių laukimo salė, viešasis tualetas, Jūrų muziejaus reklaminis stendas. Neįvertintas Klaipėdos m. BP suplanuotas dviračių takas.
3. Projekto sprendiniai turi neprieštarauti galiojančio teritorijos detaliojo plano sprendiniams.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Atsižvelgiant į unikalų kontekstą, vietos dvasią ir reikšmę (vartai į Kuršių neriją ir Smiltynę), projektuoti aukštos architektūrinės ir urbanistinės vertės pastatą.
2. Pastatas su visa būtina inftastruktūra turi būti projektuojamas esamame registruotame sklype su aiškiomis juridinėmis jo ribomis. Sprendiniai už sklypo ribų gali būti projektuojami tik turint tam juridinį pagrindą.
3. Projektinių pasiūlymų sprendinių dokumentuose patikslinti sutartinius žymėjimus – sklypo riba, sklypo sutvarkymo riba, eliminuojant nesutapimus tarp Projekto sprendinių ir teritorijos detaliojo plano.
4. Patikslinti projektuojamo pastato paskirtį. Nurodyti, koks konkrečiai viešbučių paskirties pastatų pogrupio pastatas projektuojamas.
5. Atsižvelgti į Klaipėdos m. Bendrajame plane numatytą inžinerinę infrastruktūrą – dviračių ir pėsčiųjų takai, Senosios perkėlos terminalas kaip viešosios infrastruktūros mazgas.
6. Pagrįsti automobilių stovėjimo vietų sprendinius. Vadovaujantis teritorijos detaliuoju planu už sklypo ribos suplanuotos bendro naudojimo automobilių stovėjimo aikštelės (vietos).
7. Pagrįsti, kokiu pagrindu neprojektuojama teritorijos detaliajame plane numatyti keleivių laukimo salė ir viešasis tualetas, Jūrų muziejaus reklaminis stendas.

Posėdžio laikinasis pirmininkas — Laimonas Bogušas

Posėdžio sekretorė — Liuda Bartkienė