

Projekto pavadinimas	GAMYBOS, PRAMONĖS PASKIRTIES PASTATO - GAMYBINIS PASTATAS (UNIK. NR. 2197-1006-9067) KLAIPĖDOJE BANGŲ G. 2 PASKIRTIES KEITIMO Į SANDĖLIAVIMO SU ADMINISTRACINĖMIS, PREKYBOS, PASLAUGŲ, GYVENAMOSIOMIS, SPORTO, MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS KAPITALINIO REMONTO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
Statybos adresas	BANGŲ G. 2, KLAIPĖDA
Registro numeris	44/2359301
Sklypo kadastrinis numeris	2101/0003:881 Klaipėdos m. k.v.
Statytojas (užsakovas)	UAB "TECHFABRIKAS"
Statinio statybos rūšis	KAPITALINIS REMONTAS
Statinio paskirtis	1 - SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATAS SU ADMINISTRACINĖMIS, PREKYBOS, PASLAUGŲ, GYVENAMOSIOMIS, SPORTO, MAITINIMO PATALPOMIS
Statinio kategorija	YPATINGAS STATINYS
Projekto rengimo metai	2022

Bylos Nr.	Bylos šifras	Bylos pavadinimas	Laida
I	NEB-20-21-PP	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	0

Pareigos	Pavardė	Parašas
UAB NEBRAU direktorius	VAIDAS TAMOŠIŪNAS	
PV, PDV	DALIA LAURINAITIENĖ, A1428	
ARCH	VAIDAS TAMOŠIŪNAS, A1811	
ARCH	LUKAS TARNAUSKAS, A1695	
ARCH	RYTIS RAČIŪNAS, A1704	
ARCH	EDVINAS STAŠYS	

Objektas: GAMYBOS, PRAMONĖS PASKIRTIES PASTATO - GAMYBINIS PASTATAS (UNIK. NR. 2197-1006-9067) KLAIPĖDOJE BANGŲ G. 2 PASKIRTIES KEITIMO Į SANDĖLIAVIMO SU ADMINISTRACINĖMIS, PREKYBOS, PASLAUGŲ, GYVENAMOSIOMIS, SPORTO, MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS KAPITALINIO REMONTO PROJEKTAS

Statytojas: UAB "TECHFABRIKAS"

Stadija: KAPITALINIS REMONTAS

PROJEKTO SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Eil. Nr.	Dokumento žymuo	Lapų sk.	Laida	Pavadinimas	Pastabos
1	DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS				
1.1	NEB-20-21-PP-PSŽ	2	0	Projektinių pasiūlymų sudėties žiniaraštis	
1.2	NEB-20-21-PP-AR	23	0	Aiškkinamasis raštas	
1.3		32	0	Sklypo Bangų g. 2 Klaipėda urbanistinės raidos tyrimai	
1.4		1	0	Situacijos schema	
1.5		5	0	Esamos situacijos foto analizė	
1.6	NEB-20-21-PP-SP-1	1	0	Sklypo sutvarkymo planas	
1.7	NEB-20-21-PP-SA-01.1	1	0	Rūsio griovimo planas	
1.8	NEB-20-21-PP-SA-01.2	1	0	Rūsio planas	
1.9	NEB-20-21-PP-SA-02.1	1	0	1 aukšto griovimo planas	
1.10	NEB-20-21-PP-SA-02.2	1	0	1 aukšto planas	
1.11	NEB-20-21-PP-SA-03.1	1	0	2 aukšto griovimo planas	
1.12	NEB-20-21-PP-SA-03.2	1	0	2 aukšto planas	
1.13	NEB-20-21-PP-SA-03.3	1	0	2 aukšto antresolės planas	
1.14	NEB-20-21-PP-SA-04.1	1	0	3 aukšto griovimo planas	
1.15	NEB-20-21-PP-SA-04.2	1	0	3 aukšto planas	
1.16	NEB-20-21-PP-SA-04.3	1	0	3 aukšto antresolės planas	
1.17	NEB-20-21-PP-SA-05.1	1	0	4 aukšto griovimo planas	
1.18	NEB-20-21-PP-SA-05.2	1	0	4 aukšto planas	
1.19	NEB-20-21-PP-SA-05.3	1	0	4 aukšto antresolės planas	
1.20	NEB-20-21-PP-SA-06.1	1	0	5 aukšto griovimo planas	
1.21	NEB-20-21-PP-SA-06.2	1	0	5 aukšto planas	
1.22	NEB-20-21-PP-SA-06.3	1	0	5 aukšto antresolės planas	
1.23	NEB-20-21-PP-SA-07.1	1	0	Stogo griovimo planas	
1.24	NEB-20-21-PP-SA-07.2	1	0	Stogo planas	
1.25	NEB-20-21-PP-SA-08.1/08.2	2	0	Pjūviai	
1.26	NEB-20-21-PP-SA-09.1/09.4	4	0	Fasadai	
1.27		8	0	Vizualizacijos	

2	PRIEDŲ ŽINIARAŠTIS				
Eil. Nr.	Dokumento žymuo	Lapų sk.	Laida	Pavadinimas	Pastabos
2.1		2	0	Užduotis	
2.2		7	0	Žemės sklypo Bangų g. 2, Klaipėda registru centro išrašas	
2.3		4	0	Žemės sklypo Bangų g. 2, Klaipėda ribų planas	
2.4		1	0	Sklypo topografinė nuotrauka	

0	2022-08		PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
Laida	Išleidimo data		Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)		
Atestato Nr.	Individualios veiklos pažyma Nr. 085576		Projekto pavadinimas: GAMYBOS, PRAMONĖS PASKIRTIES PASTATO - GAMYBINIS PASTATAS (UNIK. NR. 2197-1006-9067) KLAIPĖDOJE BANGŲ G. 2 PASKIRTIES KEITIMO Į SANDĖLIAVIMO SU ADMINISTRACINĖMIS, PREKYBOS, PASLAUGŲ, GYVENAMOSIOMIS, SPORTO, MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS KAPITALINIO REMONTO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
A1428	PV / PDV	D. Laurinaitienė	2022-08		
Atestato Nr.	Projektuotojas:		UAB NEBRAU įm.k. 302644986 M. Daukšos g. 10-9, Kaunas hello@nebrau.com		
A1811	Arch.	V. Tamošiūnas	2022-08	Statinio numeris ir pavadinimas:	
A1695	Arch.	L. Tarnauskas	2022-08	1-SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATAS	
A1704	Arch.	R. Račiūnas	2022-08	Dokumento pavadinimas:	
	Arch.	E. Stašys	2022-08	PROJEKTO SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS	
LT	Statytojas: UAB "TECHFABRIKAS"		Dokumento žymuo: NEB-20-21-PP-PSŽ		Lapas 1
					Lapų 2

2.5		7	0	Statinių Bangų g. 2, Klaipėda registru centro išrašas	
2.6		67	0	Statinių Bangų g. 2, Klaipėda inventoriniai brėžiniai	
2.7	DP-16-01-001	1	0	Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimo pagrindinis brėžinys	
2.8		10	0	Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimo aiškinamasis raštas	
2.9	Nr. AD1-2725	2	0	Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, 2016-09-09	
2.10	2R-FP-1056	1	0	Žemės sklypo Kūlių vartų g. 7 Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projekto pagrindinis brėžinys	
2.11		16	0	Žemės sklypo Kūlių vartų g. 7 Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projekto aiškinamasis raštas	
2.12	Nr. AD1-542	6	0	Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, 2019-03-27	
2.13	2021/05-NEB-DP	1	0	Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimo, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. Rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD1-2725, koregavimas techninio projekto rengimo metu žemės sklypuose Bangų g. 2 ir Kūlių Vartų g. 7. pagrindinis brėžinys	
2.14		5	0	Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimo, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. Rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD1-2725, koregavimas techninio projekto rengimo metu žemės sklypuose Bangų g. 2 ir Kūlių Vartų g. 7. aiškinamasis raštas	
2.15	Nr. UA5-53	27	0	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijų planavimo komisijos teritorijų planavimo dokumento kompleksinio derinimo protokolas, 2021-08-26	
2.16	Nr. AD1-1097	8	0	Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, 2021-09-17	
2.17		1	0	Igaliojimas projektuotojui	

Dokumento žymuo: NEB-20-21-PP-PSŽ	Lapas	Lapų	Laida
	2	2	0

Objektas: GAMYBOS, PRAMONĖS PASKIRTIES PASTATO - GAMYBINIS PASTATAS (UNIK. NR. 2197-1006-9067) KLAIPĖDOJE BANGŲ G. 2 PASKIRTIES KEITIMO Į SANDĖLIAVIMO SU ADMINISTRACINĖMIS, PREKYBOS, PASLAUGŲ, GYVENAMOSIOMIS, SPORTO, MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS KAPITALINIO REMONTO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

Statytojas: UAB "TECHFABRIKAS"

Stadija: KAPITALINIS REMONTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1.	PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS	2
1.1	Privalomųjų projekto rengimo dokumentų sąrašas:.....	2
1.2	Įstatymai:.....	2
1.3	Organizaciniai tvarkomieji statybos techniniai reglamentai:.....	2
1.4	Techninių reikalavimų, statybos ir kiti reglamentai:.....	3
1.5	Respublikos statybos normos, taisyklės ir kt.:.....	3
1.6	Kompiuterinės programos, kuriomis vadovaujantis parengta ši dalis:.....	4
2.	BENDRIEJI DUOMENYS	4
3.	TRUMPAS STATYBOS SKLYPO APRAŠYMAS	4
3.1	Klimato sąlygos, vėjo kryptis ir stiprumas.....	5
3.2	Sklypo reljefas.....	5
3.3	Esami sklypo duomenys.....	5
3.3.1	Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:.....	6
3.3.2	Sklype įregistruoti servitutai:.....	6
3.3.3	Įregistruoti statiniai:.....	6
3.3.4	Higieninė ir ekologinė situacija:.....	6
4.	ESAMO PASTATO ARCHITEKTŪRINĖS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	6
5.	PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS	8
6.	TRUMPAS PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ PAGAL PROJEKTO DALIS APRAŠYMAS	8
6.1	Sklypo plano dalies sprendiniai.....	8
6.1.1	Bendrasis planas.....	8
6.1.2	Sklypui yra parengti šie teritorijų planavimo dokumentai:.....	9
6.1.3	Sklypo reglamentai:.....	9
6.1.4	Sklypo funkcinis zonavimas.....	10
6.1.5	Sklypo reljefas.....	10
6.1.6	Aplinkos sutvarkymas.....	11
6.1.7	Automobilių ir dviračių parkavimas.....	11
6.1.8	Statybos sklype esamų pastatų, inžinerinių tinklų griovimas.....	12
6.1.9	Inžineriniai tinklai.....	12
6.2	Architektūrinės dalies sprendiniai.....	12
6.2.1	Esminiai statinio architektūros reikalavimai.....	12
6.2.2	Pastato (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai.....	13
6.2.3	Statinio ploto ir tūrio skaičiavimai.....	16
6.2.4	Pastato bendrieji rodikliai.....	16
7.	INŽINERINIŲ TINKLŲ APRAŠYMAS	17
8.	SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ APRAŠYMAS	17

0	2022-08	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
Laida	Įšleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)		
Atestato Nr.	Individualios veiklos pažyma Nr. 085576			Projekto pavadinimas: GAMYBOS, PRAMONĖS PASKIRTIES PASTATO - GAMYBINIS PASTATAS (UNIK. NR. 2197-1006-9067) KLAIPĖDOJE BANGŲ G. 2 PASKIRTIES KEITIMO Į SANDĖLIAVIMO SU ADMINISTRACINĖMIS, PREKYBOS, PASLAUGŲ, GYVENAMOSIOMIS, SPORTO, MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS KAPITALINIO REMONTO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
A1428	PV / PDV	D. Laurinaitienė	2022-08	
Atestato Nr.	Projekto autoras: nebrau.com UAB NEBRAU įm.k. 302644986 M. Daukšos g. 10-9, Kaunas hello@nebrau.com			
A1811	Arch.	V.Tamošiūnas	2022-08	Statinio numeris ir pavadinimas: 1-SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATAS Dokumento pavadinimas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS
A1695	Arch.	L. Tarnauskas	2022-08	
A1704	Arch.	R. Račiūnas	2022-08	
	Arch.	E. Stašys	2022-08	
LT	Statytojas: UAB "TECHFABRIKAS"			Dokumento žymuo: NEB-20-21-PP-AR
			Lapas	Lapy
			1	23

9. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA	17
9.1 Projektinių sprendinių atitiktis nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių reikalavimams.....	17
9.1.1 Projektas parengtas vadovaujantis:.....	17
9.1.2 Teritorijos apžvalga	17
9.1.3 Saugotinos teritorijos	18
9.1.4 Išvados iš Bangų g. 2 urbanistinės raidos tyrimų	19
9.1.5 Projektinių sprendinių pagrindimas istoriniu urbanistiniu požiūriu.....	20
9.1.6 Archeologinių tyrimų apžvalga	22
9.1.7 Specialiojo plano koncepcija	23

1. Projekto rengimo pagrindas

1.1 Privalomųjų projekto rengimo dokumentų sąrašas:

(dokumentus žiūrėti prieduose)

- Užduotis.
- Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimas (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2725, 2016-09-09). Koregavimo tikslas - pakeisti žemės sklypo detalajame plane numatytus teritorijos naudojimo reglamentus, koreguoti automobilių stovėjimo ir įvažiavimo į sklypą vietą, numatyti esamų statinių griovimą ir naujų statybą.
- Žemės sklypo Kūlių vartų g. 7 Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projektas (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-542, 2019-03-27). Formavimo pertvarkymo tikslas - sklypo padalijimas į du sklypus.
- Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimo, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. Rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD1-2725, koregavimas techninio projekto rengimo metu žemės sklypuose Bangų g. 2 ir Kūlių Vartų g. 7. Statinių statybos zonos keitimas sklype, dabartinis adresas – Bangų g. 2, Klaipėda, įvažiavimo į sklypą Bangų g. 2 ir įvažiavimo į sklypą Kūlių vartų g. 7 vietų nustatymas, žaliųjų plotų išdėstymo koregavimas. (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1097, 2021-09-17)
- Žemės sklypo nekilnojamojo turto registro duomenų išrašas
- Statinių nekilnojamojo turto registro duomenų išrašas
- Žemės sklypo ribų planas
- Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byla
- Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N21/2022-0085, 2002-04-03
- Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-338-(14.13.55.), 2019-09-13
- Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-275-(14.13.55.), 2021-05-12
- Topografinė nuotrauka

1.2 Įstatymai:

- LR Architektūros įstatymas. 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425 (aktuali redakcijos data 2021-11-01)
- LR Statybos įstatymas. 2017-01-01, Nr.XII-2573 (aktualios redakcijos data 2021-11-01 iki 2021-12-31)
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas 2016-08-01, Nr. I-2223 (aktualios redakcijos data 2021-11-13 – 2021-12-31)
- LR Nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, Nr. I-733 (aktualios redakcijos data 2021-10-01).
- LR Saugomų teritorijų įstatymas, Nr. I-301, (aktualios redakcijos data 2021-11-01 iki 2021-12-31)
- LR Žemės įstatymas. 2017-07-01, Nr. I-446 (aktualios redakcijos data 2021-11-01 iki 2021-12-31)
- LR Teritorijų planavimo įstatymas. 2017-01-01, Nr. I-1120 (aktualios redakcijos data 2021-11-01 - 2022-04-30)
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.2017-07-12, Nr. VIII-787 (aktualios redakcijos data 2021-11-13 – 2021-12-31)
- LR Priešgaisrinės saugos įstatymas. 2017-01-01, Nr. IX-1255 (aktualios redakcijos data 2019-01-01)
- LR Darbuotojų saugos ir sveikatos įstatymas 2017-07-01, IX-1672 (aktualios redakcijos data 2020-05-01 - 2022-04-30)

1.3 Organizaciniai tvarkomieji statybos techniniai reglamentai:

- STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“ (aktualios redakcijos data 2016-10-12)
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“. (aktualios redakcijos data 2020-06-16)
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“. (aktualios redakcijos data 2018-06-21)
- STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“. (aktualios redakcijos data 2017-04-20)
- STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“. 2011-12-29, Nr. D1-1053
- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“. (aktualios redakcijos data 2021-10-30 - 2022-04-30)

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	2	23	0

- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. (aktualios redakcijos data 2021-10-30 - 2022-12-31)
- STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“. (aktualios redakcijos data 2003-01-30)

1.4 Techninių reikalavimų, statybos ir kiti reglamentai:

- STR 2.01.01.1:2005 „Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ 2005-09-21, Nr. D1-455
- STR 2.01.01(02):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ (aktualios redakcijos data 2002-10-05)
- STR 2.01.01(03):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“ (aktualios redakcijos data 2002-11-09)
- STR 2.01.01(04):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“ 2007-12-27, Nr. D1-706
- STR 2.01.01(05):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ 2008-03-12, Nr. D1-132
- STR 2.01.01(06):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“ 2008-03-12, Nr. D1-131
- STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ (aktualios red. data 2020-09-29)
- STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“, 2009-11-17, Nr. D1-693
- STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“, (aktualios redakcijos data 2019-08-01)
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ (aktualios redakcijos data 2016-06-29)
- STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, 2019-11-04, Nr. D1-653
- STR 2.04.01:2018 „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys“, Nr. D1-186 (aktualios redakcijos data 2021-01-30 - 2021-12-31)
- STR 2.05.03:2003 „Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai“ (aktualios redakcijos data 2013-07-19)
- STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“ (aktualios redakcijos data 2006-02-12)
- STR 2.05.05:2005 „Betoninių ir gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas“ (aktualios redakcijos data 2009-11-04)
- STR 2.05.06:2005 „Aliumininių konstrukcijų projektavimas“ 2005-03-17, Nr. D1-152
- STR 2.05.08:2005 „Plieninių konstrukcijų projektavimas. Pagrindinės nuostatos“ (aktualios redakcijos data 2007-12-19)
- STR 2.05.09:2005 „Mūrinių konstrukcijų projektavimas“ 2005-01-20, Nr. D1-38
- STR 2.05.11:2005 „Gaisro temperatūrų veikiamų gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas“ 2005-02-11, Nr. D1-84
- STR 2.05.13:2004 „Statinių konstrukcijos. Grindys“ 2004-03-23, Nr. D1-127
- STR 2.05.19 „Inžinerinė hidrologija. Pagrindiniai skaičiavimų reikalavimai“ 2005-09-22, Nr. D1-458
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktualios redakcijos data 2021-02-23)
- STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (aktualios redakcijos data 2009-04-01)
- STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ (aktualios redakcijos data 2015-03-27)

1.5 Respublikos statybos normos, taisyklės ir kt.:

- RSN 156-94. Statybinė klimatologija. 1994 m. kovo 18 d. Nr. 76 (aktualios redakcijos data 2002-10-05)
- HN 42:2009. Gyvenamųjų ir viešosios paskirties pastatų mikroklimatas. 2009 m. gruodžio 29 d. Nr. V-1081
- HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. 2011 m. birželio 13 d. Nr. V-604 (aktualios redakcijos data 2018-02-14)
- HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“, 2003-12-24, Nr. V-770
- Buities, sanitarinių ir higienos patalpų įrengimo reikalavimai, 2003 m. balandžio 24 d. Nr. 501 (aktualios redakcijos data 2018-05-01 - 2023-10-31)
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14 (aktualios redakcijos data 2021-10-28)
- Dėl dūmų ir šilumos valdymo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklių patvirtinimo 2013-10-04 įsakymas Nr. 1-249 (Žin., 2013, Nr. 106-5264)
- Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės. (aktualios redakcijos data 2019-05-01)
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės 2011-04-20 įsakymas Nr. 1-138 (Žin., 2011, 48-2343) (aktualios redakcijos data 2016-05-01)
- Stacionariųjų gaisrų gesinimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės 2016-01-06 įsakymas Nr. 1-1 (TAR, 2016-01-06, Nr. 365) (aktualios redakcijos data 2017-08-17)
- 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168 (Žin., 2009, Nr. 63-2538) Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės (aktualios redakcijos data 2016-05-01)
- Vėdinimo sistemų gaisrinės saugos taisyklės 2013-10-04 įsakymas Nr. 1-250 (Žin., 2013, Nr. 106-5265) (aktualios redakcijos data 2019-11-01)
- DT 5-00. Saugos ir sveikatos taisyklės statyboje (aktualios redakcijos data 2011-07-01)
- Statybinių atliekų tvarkymo taisyklės 2014 m. rugpjūčio 28 d. D1-637 (aktualios redakcijos data 2018-07-01)
- Darboviečių įrengimo statybvietėse nuostatai 2008 m. sausio 15 d. Nr. A1-22/D1-34 (aktualios red. data 2021-05-01)

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	3	23	0

1.6 Kompiuterinės programos, kuriomis vadovaujantis parengta ši dalis:

- LibreOffice.; Version: 5.3.4.2, OS Version: Windows 6.2.
- ZWCAD 2011; Version 2011.02.28; ZWCAD SOFTWARE CO. LTD.
- Graphisoft Archicad 24; Serijos Nr. SW0000080936

2. Bendrieji duomenys

Objekto pavadinimas	Gamybos, pramonės paskirties pastato - gamybinis pastatas (unik. Nr. 2197-1006-9067) Klaipėdoje Bangų g. 2 paskirties keitimo į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis kapitalinio remonto projekciniai pasiūlymai	
Statybos vieta	Klaipėdos m., Bangų g. 2	
Statytojas / užsakovas	UAB "Techfabrikas"	
Projekto stadija	Projektiniai pasiūlymai	STR 1.04.04:2017
Statybos rūšis	Kapitalinis remontas	STR 1.01.03:2017
Statinio kategorija	Ypatingas statinys	STR 1.01.03:2017
Statinio naudojimo paskirtis	Sandėliavimo paskirties pastatas (7.9.) su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis	STR 1.01.03:2017
Statinio grupė	Sandėliavimo pastatas (P.2.9)	Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai
Atsparumo ugniai laipsnis	I	Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai

3. Trumpas statybos sklypo aprašymas

Sklypas yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje - senamiestyje, pilnai urbanizuotoje teritorijoje. Sklypas ribojasi su kadastriniais sklypais ir šiaurinės vakarų pusėje su Bangų gatve. Vakarinėje ir pietinėje pusėje sklypas ribojasi su Kulių vartų g. 7 sklypu, kuriame stovi neseniai pastatytas gamybos paskirties pastatas su restorano patalpomis. Šiaurės rytų pusėje sklypas ribojasi su Bangų g. 4 sklypu, kuriame stovi viešbutis (nekilnojamojo kultūros paveldo objektas, unikalus kodas 31831). Rytinėje pusėje sklypas ribojasi su Bangų g. 6A sklypu, kuriame įsikūrusi Klaipėdos ligoninė.

Esamas servitutinis įvažiavimas į sklypą iš Tilžės gatvės per Kulių vartų g. 7 sklypą nekeičiamas ir pagal detaliojo plano koregavimo sprendinius planuojamas papildomas įvažiavimas iš Bangų gatvės pusės. Į pastato patalpas projektuojami įėjimai iš Tilžės ir Bangų gatvių. Taip pat griaunamas prekybos kiosko pastatas unikalus Nr. 2197-1006-9034, griaunami kiti inžineriniai statiniai ir tvarkoma sklypo teritorija.

Sklypas patenka į valstybės saugomos Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais, pripažintos saugoti moksliniam pažinimui, ir valstybės saugomo Klaipėdos senamiesčio, pripažinto saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, teritoriją. Teritorijai yra parengta Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcija.

Bangų g. 2 Klaipėdoje esamas, gamybinis pastatas unikalus Nr. 2197-1006-9067, pastatytas 1971 metais šiuo metu nevykdantis gamybinės funkcijos. Pastatas užima didelę sklypo dalį, aplink jį įrengta asfaltuota aikštelė. Įvertinus statinio būklę, nekeičiant esminių statinio rodiklių jis kapitališkai remontuojamas ir keičiama pagrindinė naudojimo paskirtis.

Sklype saugotinių medžių nėra.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	4	23	0

Situacijos schema



3.1 Klimato sąlygos, vėjo kryptis ir stiprumas

Pagal RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“ duomenimis Klaipėdos mieste

Vidutinė metinė oro temperatūra +7,0 0C;

Absoliutus oro temperatūros maksimumas +34,0 0C;

Absoliutus oro temperatūros minimumas -33,4 0C;

Santykinis metinis oro drėgnumas 82%;

Vidutinis metinis kritulių kiekis 797 mm;

Maksimalus paros kritulių kiekis (absoliutus maksimumas) 77,3 mm.

Vyraujančios stipriausių vėjų kryptys: sausio mėn. - iš PR, P, PV, R; liepos mėn. - iš ŠV, V, PV, R;

Vidutinis metinis vėjo greitis 4 m/s;

Skaičiuojamasis vėjo greitis prie žemės paviršiaus (H=10 m), galimas vieną kartą per 50 metų 34 m/s;

Pagal STR 2.05.04:2003 Klaipėdos miestui priskiriamas III-jam vėjo apkrovos rajonui su pagrindine atskaitine vėjo greičio reikšme 32 m/s.

Pagal STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“ Klaipėdos mieste priskiriamas I-jam sniego apkrovos rajonui su sniego antžeminės apkrovos charakteristine reikšme 1,2 kN/m² (120 kg/m²).

3.2 Sklypo reljefas

Pagal UAB "Geosmart" parengtą topografinę nuotrauką sklypo reljefas Baltijos aukščių sistemoje, ties Bangų gatve kinta nuo 8,85 iki 8,52. Nuo šiaurinės Bangų g. dalies su sklypo riba link rytinės pusės, žemės paviršiaus altitudė kinta nuo 8,55 iki 8,82, o pietryčių pusėje besirobojant su Kulių vartų g. 7 sklypu kinta nuo 9,07 iki 9,72.

Tvarkomi sprendiniai apima ir Kulių vartų g. 7 sklypą, kurio žemės paviršiaus altitudė ties Tilžės gatve kinta nuo 9,07 iki 9,97 pagal Baltijos aukščių sistemą.

3.3 Esami sklypo duomenys

Adresas	Klaipėdos m., Bangų g. 2
Žemės sklypo kadastrinis numeris	2101/0003:881 Klaipėdos m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas	1.2608 ha
Žemės sklypo nuosavybės teisė	Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko duomenimis nuomos sutarties pagrindu iki 2096-04-03 yra išnuomotas UAB „Techfabrikas“.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	5	23	0

3.3.1 Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos, 2980,00 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos, 1645,00 m²;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos, 1924,00 m²;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos, 12608,00 m²;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, 4,00 m²;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, 8,00 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos, 12608,00 m²;

3.3.2 Sklype įregistruoti servitutai:

- Kiti servitutai (tarnaujantis) S-1, 301 m², viešpataujantis daiktas - transformatorinė;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S2-1a, 5 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S1-1, 2217 m²;
- Servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) S1-1, 2217 m², viešpataujantis daiktas - transformatorinė;

3.3.3 Įregistruoti statiniai:

1. Pastatas - Gamybinis pastatas, 2P5/p, unik. Nr. 2197-1006-9067, bendras plotas - 16138,41 m²; tūris - 109067 m³; užstatymo plotas - 7121,00 m²; ypatingasis;
2. Pastatas - Prekybos kioskas, 3E1p, unik. Nr. 2197-1006-9034, bendras plotas - 49,39 m²; tūris - 237 m³; užstatymo plotas - 74,00 m²;
3. Pastatas - Produkcijos pakavimo pastatas, 4P1p, unik. Nr. 2197-1006-9012, bendras plotas - 876,67 m²; tūris - 5885 m³; užstatymo plotas - 936,00 m²;
4. Pastatas - Katilinė, 8P1g, unik. Nr. 4400-2844-1850, bendras plotas - 96,83 m²; tūris - 598 m³; užstatymo plotas - 99,00 m²; neypatingasis;
5. Dujų tinklai - Dujotiekių tinklai, 1i, unik. Nr. 4400-2865-4773; ilgis - 24,46 m;
6. Kiti inžineriniai statiniai - Stoginė, k1, unik. Nr. 4400-2845-5669; aukštis - 6,25 m; plotas - 547,66 m²; neypatingasis;
7. Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė, k2, k3, unik. Nr. 4400-2845-5658; plotas - 5823,72 m²; II grupės nesudėtingasis;
8. Kiti inžineriniai statiniai - Tvora, k5-1,2, unik. Nr. 4400-5513-8094; aukštis - 2,85 m; ilgis - 59,02 m; II grupės nesudėtingasis;
9. Kiti inžineriniai statiniai - Tvora, k5-3,4,5,6, unik. Nr. 4400-5513-8068; aukštis - 4,25 m; ilgis - 187,33 m; II grupės nesudėtingasis;

3.3.4 Higieninė ir ekologinė situacija:

Statybos metu susidariusios statybinės atliekos bus tvarkomos ir išvežamos pagal galiojančius įstatymus

4. Esamo pastato architektūrinės būklės įvertinimas

Pastatas - Gamybinis pastatas, 2P5/p, unik. Nr. 2197-1006-9067, bendras plotas - 16138,41 m²; tūris - 109067 m³; užstatymo plotas - 7121,00 m²; ypatingasis statinys, aukščiausioje vietoje - 22,50 m. Statinys yra 5 aukštų su rūsiu sutaptintais neeksploatuojamais stogais su prilydoma danga. Esamas pastato tūris yra kelių lygių. Prie Bangų gatvės pusės 2 aukštų su dviem charakteringais bokšteliais. Šiaurės rytų ir pietvakarių pusėje 3 aukštų, pietrytinėje dalyje 5 aukštų. Esami fasadai įvairių medžiagų: silikatinų baltų plytų, keraminių kiaurymėtu raudonų plytų, tinkuoti, surenkamo gelžbetonio, daugiasluoksnės plokštės, skardiniai. Dalis lietaus nuvedimo sistemų užsikimšusios. Išorės langai plastikiniai, metaliniai - fiziškai pasenę.

Pastatas šiuo metu neeksploatuojamas ir nenaudojamas pagal paskirtį. Išsikėlus "Švyturio" daryklai viduje visa technologinė gamyklos įranga supjaustyta ir išvežta. Vidaus patalpos netvarkingos, grindys nelygios yra peraukštėjimų tarp patalpų, sienų apdaila prastos fizinės būklės. Esamos laiptinės neatitinka norminių reikalavimų. Pagal atliktą statinio techninės būklės įvertinimą kai kuriuose konstrukciniuose elementuose pastebėti avarinės būklės požymiai.

Pastatas vertingųjų savybių neturi ir nėra įtrauktas į saugotinių statinių registrą.

Pagal parengtą Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimą (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2725, 2016-09-09) ir jame nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus. Esamų pastatų užstatymo tankumas, tūrio tankis ir aukštingumas nepažeidžiamas.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	6	23	0

Esamos padėties fotografacija:



Šiaurės vakarų fasadas



Šiaurės vakarų fasadas



Rytų fasadas



Pietų fasadas



Pietvakarių fasadas



Pietvakarių fasadas

Dokumento žymuo: NEB-20-21-PP-AR	Lapas 7	Lapų 23	Laida 0
-------------------------------------	------------	------------	------------



Vidaus nuotraukos

5. Projektuojamų statinių sąrašas

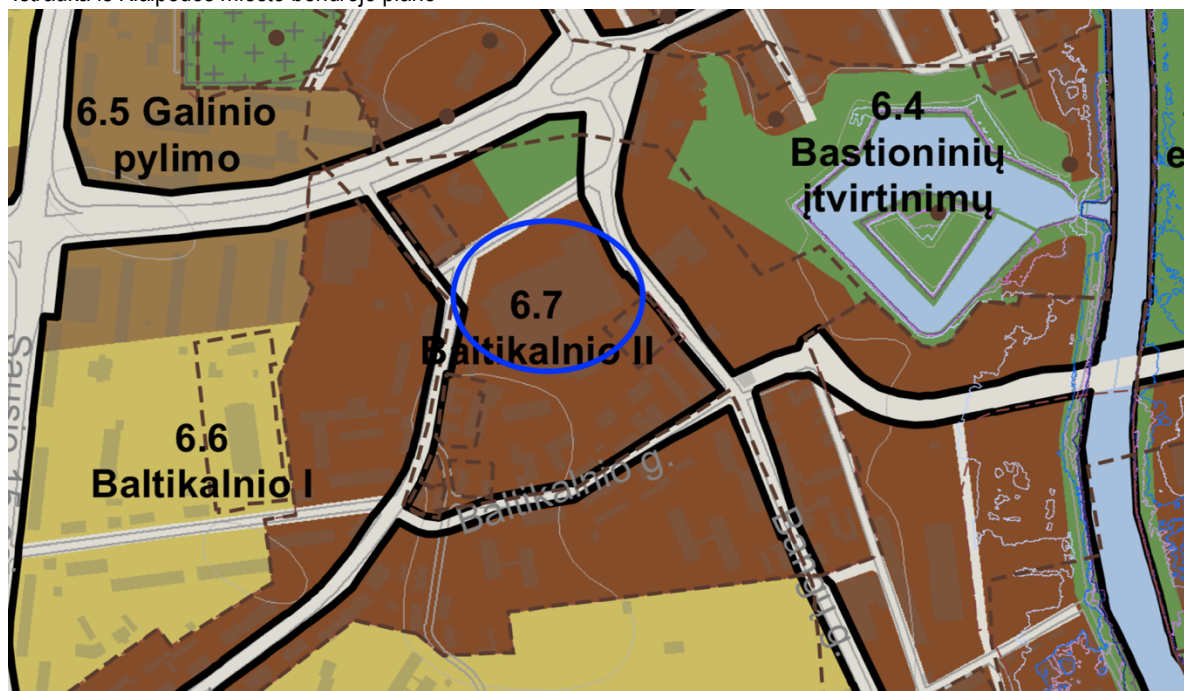
1. Kapitališkai remontuojamas pastatas - Gamybinis pastatas, 2P5/p, unik. Nr. 2197-1006-9067, bendras plotas - 16138,41 m²; tūris - 109067 m³; užstatymo plotas - 7121,00 m²; ypatingasis statinys, keičiama pagrindinė naudojimo paskirtis iš gamybos į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis.
2. Griaunamas pastatas - Prekybos kioskas, 3E1p, unik. Nr. 2197-1006-9034, bendras plotas - 49,39 m²; tūris - 237 m³; užstatymo plotas - 74,00 m²; II grupės nesudėtingasis statinys.
3. Griaunami kiti inžineriniai statiniai - Stoginė, k1, unik. Nr. 4400-2845-5669; aukštis - 6,25 m; plotas - 547,66 m²; neypatingasis statinys.
4. Griaunami kiti inžineriniai statiniai - Tvora, k5-1,2, unik. Nr. 4400-5513-8094; aukštis - 2,85 m; ilgis - 59,02 m; II grupės nesudėtingasis statinys.
5. Griaunami kiti inžineriniai statiniai - Tvora, k5-3,4, unik. Nr. 4400-5513-8068; aukštis - 2,75 ir 3,35 m; ilgis - 57,57 m; II grupės nesudėtingasis statinys.
6. Kapitališkai remontuojami kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė, k2, k3, unik. Nr. 4400-2845-5658; plotas - 5823,72 m²; II grupės nesudėtingasis statinys, keičiamos aikštelės ir takų dangos, performuojami nuolydžiai.

6. Trumpas projektinių sprendinių pagal projekto dalis aprašymas

6.1 Sklypo plano dalies sprendiniai

6.1.1 Bendrasis planas

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano



Dokumento žymuo: NEB-20-21-PP-AR	Lapas 8	Lapų 23	Laida 0
-------------------------------------	------------	------------	------------

Ištrauka iš reglamentų lentelės

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (LI)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių stovymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
6.7	Baltkalnio II	Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	-	-	-	19	-	4,0	500	Poz / Antž.	Saugojimas / modernizavimas / konversija	1	1,2,3	- Nustatyti didžiausi leistini aukščio ir intensyvumo reglamentai gali būti taikomi tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo objektų ir/ar vietovių vertingosioms savybėms. Jų įgyvendinimas turi būti pagrindamas pagal galiojančius teisės aktus, išsaugant istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą bei paryškinti paveldo objekto savitumą. - Vandens kelio traseje turi būti numatyta reikalinga infrastruktūra: krantinės, slėpai, prieplaukos, uosteliai, pėsčiųjų/dviraštninkų takeliai, takai, inžinerinis aprūpinimas.
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,2,3	
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Teritorijai nustatyta:

- Teritorijos naudojimo tipas: GC - Mišri centro teritorija; GM - Mišri gyvenamoji teritorija; PA - paslaugų teritorija; SI - Socialinės infrastruktūros teritorija;
- Galimi žemės naudojimo būdai: G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos; V - Visuomeninės paskirties teritorijos; B - Bendro naudojimo teritorijos; I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos; E - Atskirų želdynų teritorijos; C2 - Kultūros paveldo objektų žemės sklypai;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT - Kitos paskirties žemė;

Kadangi sklypui yra parengti ir galiojantys detalieji planai, šiuo projektavimo etapu nekeičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas. Parengto kapitalinio remonto sprendiniai neprieštarauja detaliuoju planu nustatyti paskirčiai.

6.1.2 Sklypui yra parengti šie teritorijų planavimo dokumentai:

1. Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detalusis planas (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2191, 2006-10-02).
2. Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimas (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2725, 2016-09-09). Koregavimo tikslas - pakeisti žemės sklypo detaliojame plane numatytus teritorijos naudojimo reglamentus, koreguoti automobilių stovėjimo ir įvažiavimo į sklypą vietą, numatyti esamų statinių griovimą ir naujų statybą.
3. Žemės sklypo Kūlių vartų g. 7 Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projektas (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-542, 2019-03-27). Formavimo pertvarkymo tikslas - sklypo padalijimas į du sklypus.
4. Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimo, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD1-2725, koregavimas techninio projekto rengimo metu žemės sklypuose Bangų g. 2 ir Kūlių Vartų g. 7. Statinių statybos zonos keitimas sklype, dabartinis adresas – Bangų g. 2, Klaipėda, įvažiavimo į sklypą Bangų g. 2 ir įvažiavimo į sklypą Kūlių vartų g. 7 vietų nustatymas, žaliųjų plotų išdėstymo koregavimas. (patv. Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1097, 2021-09-17)

6.1.3 Sklypo reglamentai:

Detaliuoju planu, sklypui nustatyta:

- Teritorijos naudojimo tipas: PR - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija;
- Žemės naudojimo paskirtis: KT - Kitos paskirties žemė;
- Žemės naudojimo būdai: P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- Statinių paskirtys: 8.8. Gamybos ir pramonės; 8.9. Sandėliavimo; 8.5. Maitinimo; 8.3. Prekybos; 8.22 Kita;

Sklypo užstatymo tankumas	<ul style="list-style-type: none"> • pagal Kūlių vartų g. 7, Klaipėda (1.8814 ha) detaliojo plano koregavimą, patvirtintą įsakymu 2016-09-09 Nr. AD1-2725, užstatymo tankumas - 60 % • padalijus sklypą į dvi dalis, žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtintu įsakymu 2019-03-27 Nr. AD1-542 užstatymo tankumas sklypui Bangų g. 2, Klaipėda (1.2608 ha) paliekamas faktinis - 64,10% • bendrai skaičiuojant abiejų sklypų (Kūlių vartų g. 7 ir Bangų g. 2) užstatymo tankumas - 53,68%.
Sklypo užstatymo tūrio tankis	<ul style="list-style-type: none"> • pagal Kūlių vartų g. 7, Klaipėda (1.8814 ha) detaliojo plano koregavimą, patvirtintą įsakymu 2016-09-09 Nr. AD1-2725, užstatymo tūrio tankis 14

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	9	23	0

	<ul style="list-style-type: none"> • padalijus sklypą į dvi dalis, žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtintu įsakymu 2019-03-27 Nr. AD1-542 užstatymo tūrio tankis sklypui Bangų g. 2, Klaipėda (1.2608 ha) paliekamas faktinis - 9,4 • bendrai skaičiuojant abiejų sklypų (Kulių vartų g. 7 ir Bangų g. 2) užstatymo tūrio tankis - 7,6
Leistinas pastatų aukštis	<ul style="list-style-type: none"> • pagal Kulių vartų g. 7, Klaipėda (1.8814 ha) detaliojo plano koregavimą, patvirtintą įsakymu 2016-09-09 Nr. AD1-2725, sklypo daliai Nr. 2 - 23 m.; sklypo daliai Nr. 3 - 7 m.; sklypo daliai Nr. 4 - 6 m.
Įvažiavimai į sklypą	<ul style="list-style-type: none"> • esamas servitutinis įvažiavimas iš Tilžės gatvės (gatvės kategorija D1) • detaliojo plano koregavimu, patvirtintu įsakymu Nr. AD1-1097, 2021-09-17 papildomas įvažiavimas į sklypą numatytas iš Bangų gatvės (gatvės kategorija C1)

Parengti gamybos, pramonės paskirties pastato - gamybinis pastatas (unik. Nr. 2197-1006-9067) Klaipėdoje Bangų g. 2 paskirties keitimo į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis kapitalinio remonto projektinių pasiūlymų sprendiniai, neprieštarauja išvardintiems detaliesiems planams ir nustatytiems reglamento režimams. Sklypo užstatymas ir tankis nedidina. Pastato tūris nekeičiamas.

6.1.4 Sklypo funkcinis zonavimas.

Kapitaliai remontuojamas gamybos, pramonės paskirties pastatas Bangų g.2, Klaipėdoje yra buvusio gamybinio komplekso dalis. Šis gamybinis kompleksas išsidėstęs Bangų g.2 ir Kulių Vartų g.7 sklypuose. Kadangi teritorijos yra glaudžiai susijusios, jų architektūriniai, urbanistiniai ir funkciniai ryšiai yra derinami, o kai kurie sprendiniai skaičiuojami atsižvelgiant į galimybę juos išplėsti kaimyninio sklypo teritorijoje. Todėl dalis sprendinių, reikalingų Bangų g.2, Klaipėdoje esančio statinio kapitalinio remonto įgyvendinimo sprendiniams, perkeliama į kaimyninį sklypą.

Kaimyninio sklypo numatomi projektiniai sprendiniai rengiami atskiru projektu, - šiame projekte numatoma jų apimtis, kiekis, derinama bendra medžiagų, darbų ir kitų funkcinių bei estetinių sprendinių visuma.

Kapitaliai remontuojamas gamybos, pramonės paskirties pastatas yra išsidėstęs centrinėje sklypo dalyje- nepriartėja prie miesto gatvių. Tokia pastato pozicija sklype padiktavo pagrindinę funkcinio zonavimo koncepciją: nugriovus sklypą juosiančias tvoras, atverti sklypo teritoriją miestui ir jo gyvotojams, kurie laisvai galėtų patekti į projektuojamą objektą nuo pagrindinių, teritoriją ribojančių, gatvių: šiaurinėje dalyje Bangų ir pietinėje- Tilžės. Patekus į projektuojamą sklypą- numatomas laisvas pėsčiųjų judėjimas pastato prieigose, kur projektuojami pėsčiųjų takai.

Pastato prieigose, prie pagrindinių gatvių – projektuojamos reprezentacinės zonos: prie Bangų gatvės formuojamos pastato prieigos su žaliosiomis zonomis, pėsčiųjų trinkelėmis, pabrėžiant pagrindinių įėjimų į pastatą vietas, numatant maitinimo įstaigų lauko zonas- terasas, vaikų žaidimo aikštelę. Iš Bangų gatvės pusės taip pat numatomas, atskiru projektu rengiamas naujas automobilių patekimas į sklypą, derinant jį su kaimyniniu sklypu Bangų g.4 (šis patekimas tarnaus abiem sklypams).

Uždaroji sklypo dalis, esanti tarp kapitaliai remontuojamo gamybos ir pramonės paskirties pastato, bei garažų paskirties pastato su elektros transformatorine, numatomas kaip parkavimo aikštelė su pravažiuoju. Vakarinė, neužstatyta sklypo dalis, esanti tarp garažų paskirties pastato ir kaimyninio sklypo numatoma kaip žaliąji zona. Šioje zonoje galimai yra nelokaluotos, buvusios Butsargių kapinaitės, kurių apytikrėje vietoje numatome žaliają zoną.

Prie projektuojamo pastato taip pat patenkama ir iš pietinės sklypo pusės- nuo Tilžės gatvės. Čia, esamu įvažiavimu patenkama į sklypą Kulių Vartų g.7, kuriame numatyta dalis parkavimo ir viešųjų erdvių, tarnaujančių kapitaliai remontuojamo pastato poreikiams. Nuo Tilžės gatvės pusės numatyta reprezentacinė zona su žaliuoju plotu prieš pagrindinį pastato tūrį- "elinga". Čia taip pat projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė.

Vakarinėje sklypo dalyje, kur teritorija ribojasi su sklypu Kulių Vartų g.7, numatomas pusiau uždaras, vidinis kiemelis skirtas lauko kavinės funkcijai. Ūkinė sklypo Kulių Vartų g.7 zona ir projekto sklypo zona bus atskirta tvora.

6.1.5 Sklypo reljefas.

Didžiojoje sklypo dalyje, esamas reljefas gana lygus ir nežymiai žemėja šiaurės kryptimi, link Bangų gatvės. Vidutinė sklypo altitudė projektuojamame sklype ~ +9.00. Prie Bangų gatvės, kur yra tvora ir inžinerinis statinys kioskelis (planuojami griauti statiniai) sklypo paviršiaus ir gatvės paviršiaus altitudės skiriasi apie 1 metrą, nuo ~ +8.00 iki ~+9.00. Šiame perkrityje numatomi laiko laiptai, žaliąji zona, taip pat šaligatvis kurio projektinis nuolydis atstoja neįgaliojo vežimėliui tinkantį pandusą.

Panašus žemės paviršiaus aukščių perkitis, nuo ~ +9.00 iki ~ +10.00 (Tilžės gatvė) yra ir pietinėje teritorijos dalyje, Kulių Vartų g.7 sklype, kur atskiru projektu numatoma automobilių stovėjimo aikštelė ir priėjimo šaligatviai prie kapitaliai remontuojamo pastato esančio Bangų g.2 sklype. Čia, nuo Tilžės gatvės numatomas aukščių perkitis su žaliaja zona, pėstiesiems patekti prie pastato projektuojami lauko laiptai ir pandusas.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	10	23	0

6.1.6 Aplinkos sutvarkymas.

Projektuojamame sklype numatyti aplinkos sutvarkymo sprendiniai remiantis teisės aktų reikalavimai ir projektavimo normomis. Atsižvelgiant į numatomas naujas papildomas funkcijas, čia numatoma vaikų žaidimo aikštelė. Vaikų žaidimų aikštelės įrengimui, nustatytoje zonoje numatyta nukasti viršutinį grunto sluoksnį, jį išvežti ir užpilti nauju. Taip pat šioje vietoje numatoma įrengti vaikams žaisti tinkamą dangą. Dirvožemis ir gruntas žaidimų aikštelėje bei numatoma dangą atitiks Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ reikalavimus.. Naujai įrengiamos žaidimų aikštelės įranga turi turėti atitiktis sertifikata, liudijantį įrangos atitiktį jai taikomų, higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ 16 punkte nurodytų, standartų reikalavimams, bei surinkimo, naudojimo ir priežiūros instrukcijas valstybine kalba. Naujai įrengiamos žaidimų aikštelės įranga turi būti sumontuota pagal gamintojo instrukcijas ir po sumontavimo patikrinta (įvertinta) įstaigos, akredituotos Lietuvos standarto LST EN ISO/IEC 17020:2012 [8.30] atitiktčiai kaip A tipo kontrolės įstaiga, bei turėti šios įstaigos išduotą kontrolės ataskaitą arba kontrolės sertifikata. Įrengta žaidimų aikštele gali būti pradėta naudoti tik ją perdavus savininkui ar jo įgaliotam fiziniam ar juridiniam asmeniui.

Taip pat įrengiama daugiau žaliųjų zonų, įrengiami pėsčiųjų šaligatviai atskirti nuo važiuojamosios dalies bortais. Kadangi projektuojamame pastate numatomos maitinimo įstaigos- taip pat projektuojamos lauko kavinių zonos: Bangų gatvės pusėje su medine lauko terasa, vidiniame kiemelyje su Kūlių Vartų 7 sklypu- betono trinkelėmis grįsta lauko kavinės zona.

Taip pat teritorijoje numatytos vietos buitinių ir rūšiuojamų atliekų konteineriams. Tokios zonos yra 2 (ir viena Kūlių Vartų g.7, sklype).

Sklype projektuojamos žaliosios zonos jose numatome veja ir kiti žemaūgiai augalai, kurie detalizuojami atskiru projektu. Sklypo vakarinėje dalyje projektuojama pasodinti medžius. Šiuo metu sklype želdinių nėra.

Sklypo teritorijos apšvietimas numatomas mišrus: dalis parkavimo aikštelės ir pastato prieigos apšviestos šviestuvais įrengtai ant projektuojamo pastato, dalis parkingo apšvietimo numatyta įrengiant apšvietimo stulpus su prožektoriais. Apšvietimo skaičiavimai (apšvieta) tenkina teritorijos apšvietimui keliamus reikalavimus.

Kadangi projekto sklype tvorų neprojektuojame, o kaip tik atveriamė sklypą miestui, lankytojams- tai saugos priemonės numatome užtikrinti vaizdo kamerų stebėjimo pagalba. Automobilių patekimui į sklypą ir jų srauto reguliavimui, apskaitai- bus įrengti pakeliami kelio užtvagai arba iš žemės išlendantys stulpeliai. Saugaus eismo užtikrinimui sklype yra suprojektuoti kelių eismą reguliuojantys kelio ženklai. Papildomas priemonės galima numatyti darbo projekto, arba papildomo projekto rengimo metu.

Šiuo metu sklypas yra aptvertas mūrine 2.20 m. aukščio tvora. (vietomis tvoros aukštis yra dar didesnis). Projektiniuose sprendiniuose numatoma mūrinę tvorą nugriauti ir atverti pastatą viešam naudojimui.

6.1.7 Automobilių ir dviračių parkavimas

Automobilių parkavimo poreikio skaičiavimas.

	Pastalpų paskirtis	Minimalus stovėjimo vietų skaičius	Skaičiuojamas stovėjimo vietų skaičius
1	Sandėliavimo paskirties patalpos	1 vieta 200 m ² sandėlio ploto	Salės plotas – 6287,26 kv.m $6287,26/200=31,44 = 31 \text{ vnt}$
2	Gyvenamosios paskirties patalpos (butai)	1 vieta – 1 butui	Butų skaičius – 61; $61*1=61 = 61 \text{ vnt}$
3	Administracinės įstaigos	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas – 410,76; $410,76 /25=16,43 = 16 \text{ vnt}$
4	Sporto paskirties patalpos	1 vieta 30 m ² pagrindinės paskirties ploto	Pagrindinis plotas – 507,16; $507,16 /30=16,91 = 17 \text{ vnt}$
5.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto	Salės plotas – 728,43 kv.m $728,43 /15=48,56 = 49 \text{ vnt}$
6.	Prekybos paskirties pastatai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto	Salės plotas – 122,07 kv.m $122,07 /30=4,07 = 4 \text{ vnt}$
	Viso		178
	* Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimą 2015 spalio 29 d. Nr. T2-291. Senamiesčio zonoje automobilių vietų skaičiaus koeficientas yra 0,5.		0,5
	Viso		89

Projektiniuose pasiūlymuose numatytas automobilių parkavimas ir Bangų g.2 sklype ir Kūlių Vartų 7 sklype. Iš viso 109 vietos sklypų ribose. Už sklypo ribų Kūlių vartų gatvėje jau yra įrengtos 12 parkavimo vietų, taip pat numatoma įrengti 7 parkavimo vietas prie Tilžės gatvės. Bendrai už sklypo ribų - 19 parkavimo vietų.

Bangų g.2 sklype numatytas parkavimas 55 automobiliams, iš kurių 12 vietų pritaikytų elektromobilių krovai ir 2 vietos pritaikytos ŽN. Kūlių Vartų g.7 sklype numatytos 54 automobilių parkavimo vietos, iš kurių 2 pritaikytos ŽN. Čia viena parkavimo vieta pritaikyta žmonės su negalia yra didesnė - skirta autobusiuko parkavimui.

Suskaiciavus visas parkavimo vietas bendrai per abu sklypus ir už sklypo ribų numatytos 128 parkavimo vietos.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	11	23	0

Bangų g. 2 projekto poreikiai pagal skaičiavimus yra 89 vietos.

Pagal Kulių vartų g. 7 techninio projekto sprendinius yra numatyta ir įrengta, Gamybinio pastato su restorano patalpomis reikalingas automobilių poreikis 12 vietų ties Kulių vartų gatve, 15 sklypo teritorijoje. Viso 27 vietos.

Skaičiavimai: 89 vietos + 27 vietos = 116 vietų. (viso suprojektuota 128 parkavimo vietos)

Prie pagrindinių įėjimų į kapitaliai remtuojamą pastatą numatomos zonos dviračių laikikliams.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 43 lentelė. Dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius skaičiuojamas taip:

	Pastatų	Minimalus stovėjimo vietų skaičius	Skaičiuojamas stovėjimo vietų skaičius
1	Prekybos paskirties patalpos	1 vieta 200 m ² pagrindinio ploto	Salės plotas – 122,07 kv.m $122,07 / 200 = 0,61 = 1 \text{ vnt.}$
2	Daugiabučiai gyvenamieji namai	1 vieta 5 butams	Butų skaičius – 61; $61 / 5 = 12,2 = 12 \text{ vnt}$
3	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai (sandėliavimas)	1 vieta 500 m ² pagrindinio ploto	Salės plotas – 6287,26 kv.m $6287,26 / 500 = 12,57 = 13 \text{ vnt}$
4	Administracinės įstaigos, (sporto klubai, maitinimo įstaigos)	1 vieta 250 m ² pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas sporto – 507,16; $507,16 / 250 = 2,03 = 2 \text{ vnt}$
			Pagrindinis plotas maitinimo – 728,43; $728,43 / 250 = 2,91 = 3 \text{ vnt}$
			Pagrindinis plotas administracija – 410,76; $410,76 / 250 = 1,64 = 2 \text{ vnt}$
	Viso		33

6.1.8 Statybos sklype esamų pastatų, inžinerinių tinklų griovimas

Sklypo teritorijoje be kapitališkai remtuojamo pastato ir kiemo aikštelės griaunami šie statiniai:

1. Griaunamas pastatas - Prekybos kioskas, 3E1p, unik. Nr. 2197-1006-9034, bendras plotas - 49,39 m²; tūris - 237 m³; užstatymo plotas - 74,00 m²; II grupės nesudėtingasis statinys.
2. Griaunami kiti inžineriniai statiniai - Stoginė, k1, unik. Nr. 4400-2845-5669; aukštis - 6,25 m; plotas - 547,66 m²; neypatingasis statinys.
3. Griaunami kiti inžineriniai statiniai - Tvora, k5-1,2, unik. Nr. 4400-5513-8094; aukštis - 2,85 m; ilgis - 59,02 m; II grupės nesudėtingasis statinys.
4. Griaunami kiti inžineriniai statiniai - Tvora, k5-3,4, unik. Nr. 4400-5513-8068; aukštis - 2,75 ir 3,35 m; ilgis - 57,57 m; II grupės nesudėtingasis statinys.

Sklypo teritorijoje esami inžineriniai tinklai negriaunami.

Statybos metu susidariusios statybinės atliekos bus tvarkomos ir išvežamos pagal galiojančius LR įstatymus.

6.1.9 Inžineriniai tinklai

Projektuojami lauko inžineriniai tinklai yra prijungiami prie esamų miesto inžinerinių sistemų.

6.2 Architektūrinės dalies sprendiniai

6.2.1 Esminiai statinio architektūros reikalavimai

- Sprendiniai neprieštaruoja esminiems statinių reikalavimams, nustatytiems Reglamente (ES) Nr. 305/2011.
- Statinio architektūriniai sprendiniai derinami prie kraštovaizdžio.

Pagrindinė architektūrinė idėja, kad statinio kompleksas išlaikytų istoriškai susiformavusį vientisumą. Smulkiais architektūriniais elementais jis taip pat atreagoja į aplinkinę architektūrą. Sutvarkant pastatą nekeičiant jo mastelio, teritorijos aplinkoje esantys saugotini statiniai (Bangų g. 4, Tilžės g. 9; 11, Kulių vartų g. 14) neužgožiami.

Sklype esami statiniai nėra įtraukti į kultūros paveldo registrą ar valstybės saugomi, kultūrinės vertės požymių neturi.

- Statinio architektūriniai sprendiniai

Pastato, 2P5/p, unik. Nr. 2197-1006-9067 po kapitalinio remonto bendrasis plotas - 16972,05 m²; tūris - 109067 m³; užstatymo plotas - 7121,00 m²; aukštis 22,50 m aukščiausioje vietoje nuo žemės paviršiaus (inžinerinių statinių aukštis neskaičiuojamas). Statinys yra 5 aukštų su rūsiu, sutapdintais stogais.

Kapitalinio remonto projektu keičiami pastato fasadai ir planinė struktūra, kuri pritaikoma naujoms paskirtims. Pagrindinė naudojimo paskirtis - sandėliavimo, kuri užima daugiau nei pusę esamo pastato ploto. Tačiau siekiant atverti pastatą ir teritoriją visuomenei, taip pat

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	12	23	0

numatomos kitos patalpų paskirtys: gyvenamosios, administracinės, sporto, prekybos, maitinimo. Nauja pastato planinė struktūra formuojama siekiant užtikrinti nepriklausomą ir kokybišką kiekvienos paskirties funkcionavimą.

Pirmo aukšto grindų altitudė priimta 9.30, pagal LAS07 sistemą.

6.2.2 Pastato (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai

Statinį funkciškai galima suskirstyti į 8 funkcines zonas: sandėliavimo, administracines, prekybos, gyvenamosiomis (dvi zonas), sporto ir maitinimo (dvi zonas).

- Sandėliavimo funkcinė zonai priskiriama didžioji dalis pastato patalpų, jų bendras plotas - 8806,22 m², tai sudaro 51,89% viso statinio ploto. (Sandėliavimo paskirties patalpų bendras plotas - 6287,26 m², sandėliavimo paskirties pagalbinių patalpų bendras plotas - 2518,96 m²). Šios patalpos išdėstytos pirmajame, antrajame ir trečiajame aukštuose. Patekimas į šias patalpas numatomas iš rytinės pastato pusės ir laiptinėmis.
- Administracinių patalpų funkcinė zona numatyta pietinėje pastato pusėje, buvusioje gamybos patalpoje, įrengiant perdangas aukštuose. Bendras plotas - 930,06 m², tai sudaro 5,48% viso statinio ploto. (Administracinių paskirties patalpų bendras plotas - 410,76 m², administracinių paskirties pagalbinių patalpų bendras plotas - 519,30 m²). Šios patalpos išdėstytos antrajame, trečiajame ir ketvirtajame aukštuose. Patekimas į šias patalpas numatomas iš bendro naudojimo laiptinės ir tiesiai iš lauko.
- Prekybos funkcinė zona numatyta Bangų gatvės pusėje, pirmajame aukšte, bendras plotas - 197,82 m², tai sudaro 1,17% viso statinio ploto. (Prekybos paskirties patalpų bendras plotas - 122,07 m², prekybos paskirties pagalbinių patalpų bendras plotas - 75,75 m²). Patekimas į šias patalpas numatytas iš šiaurinės pastato pusės.
- Gyvenamųjų patalpų funkcinė zona suskaidyta į dvi. Pirmoji numatyta Bangų gatvės pusėje antrajame ir trečiajame aukštuose, pagalbinės patalpos numatytos rūsyje, o antroji Tilžės gatvės pusėje, nuo antrojo iki penktojo aukštų. Gyvenamųjų patalpų zonos bendras plotas - 5030,54 m², tai sudaro 29,64% viso statinio ploto. (gyvenamosios paskirties patalpų bendras plotas - 3699,39 m², gyvenamosios paskirties pagalbinių patalpų bendras plotas - 1331,15 m²). Patekimas į pirmosios zonos patalpas numatytas iš Bangų gatvės pusės esama laiptine ir iš vakarinės pusės naujai projektuojama laiptine. Į antrąją gyvenamąją zoną numatytas patekimas iš Tilžės gatvės pusės, pietinėje sklypo dalyje esama remontuojama laiptine. Šalia laiptinių numatyti liftai.
- Sporto patalpų funkcinė zona numatyta antrajame aukšte centrinėje pastato dalyje. Į šias patalpas numatyti du patekimai bendro naudojimo laiptinėmis ir liftais. Bendras sporto patalpų plotas - 667,87 m², tai sudaro 3,94% viso statinio ploto. (Sporto paskirties patalpų bendras plotas - 507,16 m², sporto paskirties pagalbinių patalpų bendras plotas - 160,71 m²).
- Maitinimo patalpų funkcinės zonos suplanuotos pirmajame pastato aukšte, viena prie Bangų gatvės pusės, šiaurinėje pastato dalyje, kita vakarinėje po buvusiais silosais. Bendras maitinimo patalpų plotas - 992,68 m², tai sudaro 5,85% viso statinio ploto. (maitinimo paskirties patalpų bendras plotas - 728,43 m², maitinimo paskirties pagalbinių patalpų bendras plotas - 264,25 m²). Patekimas į šias patalpas ir į jas aptarnaujančias patalpas numatytas iš lauko.

Be visų šių funkcinių zonų pastate numatytos ir bendro naudojimo patalpos kurios skirtos patogiai komunikacijai tarp funkcinių zonų. Šiose patalpose numatytos laiptinės, koridoriai holai. Bendras šių patalpų plotas - 346,86 m², tai sudaro 2,04% viso statinio ploto.

Planiniai sprendimai

Statinį galima suskirstyti į 8 zonas: sandėliavimo, administracinę, prekybos, gyvenamoją (dvi zonas), sporto ir maitinimo (dvi zonas).

Sandėliavimo zonos numatytos pirmajame, antrajame ir trečiajame aukštuose, administracinė - antrajame, trečiajame ir ketvirtajame aukštuose, prekybos - pirmajame aukšte, gyvenamoji (pirma zona) - šiaurės vakarų pastato dalyje, antrajame ir trečiajame aukštuose, gyvenamoji (antra zona) - pietvakarinėje pastato dalyje, nuo antrojo iki penktojo aukštų, sporto - antrajame aukšte, maitinimo (abi zonos) - pirmajame aukšte.

Remontuojant pastatą esami pagrindiniai įėjimai pakeičiami pagal naujas funkcijas. Į remontuojamą pastatą numatyta 11 pagrindinių įėjimų. Trys į gyvenamųjų patalpų laiptines, trys į maitinimo patalpas, vienas į bendro naudojimo laiptinę, vienas į antrajame aukšte esančias administracines patalpas, lauko laiptine į Tilžės gatvės pusės ir trys į sandėliavimo patalpas. Taip pat numatyti ketveri garažo vartai į sandėliavimo patalpas pirmajame aukšte. Visos skirtingos patalpos aukštuose sujungtos vertikaliais ryšiais - liftais. Gyvenamosios paskirties patalpos atskirtos nuo kitos paskirties patalpų priešgaisrinėmis pertvaromis.

Taip pat pirmajame aukšte numatyti papildomi 8 įėjimai į technines patalpas. Be jau paminėtų įėjimų statinyje numatyti evakuaciniai išėjimai iš laiptinių ir kitų patalpų.

Sandėliavimo paskirties patalpos numatytos rytinėje pastato pusėje, šiose patalpose numatoma sandėliuoti nedegias medžiagas iki 2 m. aukščio. Taip pat prie šios paskirties numatomos ir pagalbinės patalpos: holai, laiptinės, darbuotojų patalpos, sanmazgai.

Administracinių patalpų išdėstytos pietinėje pastato pusėje, į jas numatyta patekti bendro naudojimo laiptine ir lauko laiptine. Administracinių paskirties patalpose planuojama apie 50 darbuotojų, atitinkamai jiems paskaičiuoti sanitariniai mazgai ir kitos pagalbinės patalpos.

Prekybos paskirties patalpos (dvi) numatytos pirmajame aukšte, į jas galima patekti iš Bangų gatvės pusės atskiri du įėjimai. Prie šių prekybos patalpų numatytos pagalbinės patalpos ir san mazgai. Numatomas 2 darbuotojų skaičius, po vieną kiekvienai patalpai.

Gyvenamosios patalpos (pirmoji zona) išplanuotos Bangų gatvės pusėje. Patekimas į butus numatytas iš vakarinės ir šiaurinės pusių. Antrame aukšte numatyti 10 butų, vienas iš jų pritaikytas žmonėms su negalia ir 4 kurybinės dirbtuvės. Kūrybinėse dirbtuvėse numatoma meninė veikla. Kūrybinės dirbtuvės tai patalpos, skirtos savo ar savo šeimos reikmėms, kuriose vienu metu dirba ne daugiau

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	13	23	0

kaip 5 žmonės ir nenaudojami potencialiai pavojingi, triukšmo ir oro taršos įrenginiai. Trečiajame aukšte suplanuoti 14 butų, kai kurie iš jų turi atviras terasas ant eksploatuojamų stogų. Šiose zonose numatytos bendro naudojimo patalpos gyvenatojams. Taip pat prie šios zonos priskiriamos ir pagalbinės patalpos rusyje, kur numatyti sandėliukai.

Gyvenamosios patalpos (antroji zona) išplanuotos vakarinėje pastato dalyje esamame penkiaaukščiame pastate. Butai išdėlioti nuo antrojo iki penktojo aukštų. Viso 32 butai, iš jų du pritaikyti žmonėms su negalia. Patekimas į šias patalpas numatytas iš pietinės pusės.

Sporto paskirties patalpos išdėliotos antrajame aukšte, vidurinėje pastato dalyje. Į šias patalpas numatytas patekimas per bendro naudojimo laiptinę, taip pat papildoma laiptinė numatyta vakarinėje pastato dalyje tarnauja žmonių evakuacijai iš šių patalpų. Šiose patalpose numatytos pagalbinės patalpos: persirengimo zona, tualetai, dušai. Numatomas žmonių skaičius apie 40. Tikslesnė technologija bus atliekama pasirinkus sporto patalpų operatorių. Suprojektuotos patalpos atitinka Lietuvos higienos normos HN 123:2013 „Sporto klubo paslaugų sveikatos saugos reikalavimai“ reikalavimus.

Maitinimo paskirties patalpos (pirmoji zona) suplanuota Bangų gatvės pusėje, šiaurės vakarų pusėje. Į šias patalpas numatoma patekti dviem pagrindiniais patekimais, pagrindiniame fasade. Pagalbinės patalpos išdėstytos vakarinėje pusėje. Taip pat numatyti tualetai lankytojams ir prietaikyti ŽN. Tikslesnė patalpų technologija bus atliekama pasirinkus maitinimo patalpų operatorių.

Maitinimo paskirties patalpos (antroji zona) suplanuota vakarinėje pastato dalyje po gyvenamosiomis patalpomis. Šalia jų išdėstytos pagalbinės patalpos, darbuotojų persirengimo zona su dušais tualetais ir kt. patalpomis. Taip pat numatyti tualetai lankytojams ir prietaikyti ŽN. Tikslesnė patalpų technologija bus atliekama pasirinkus maitinimo patalpų operatorių.

Be visų šių zonų pastate numatytos ir bendro naudojimo patalpos, kurios skirtos patogiai komunikacijai tarp funkcinių zonų. Šiose patalpose numatytos laiptinės, koridoriai holai.

Fasadų sprendimai

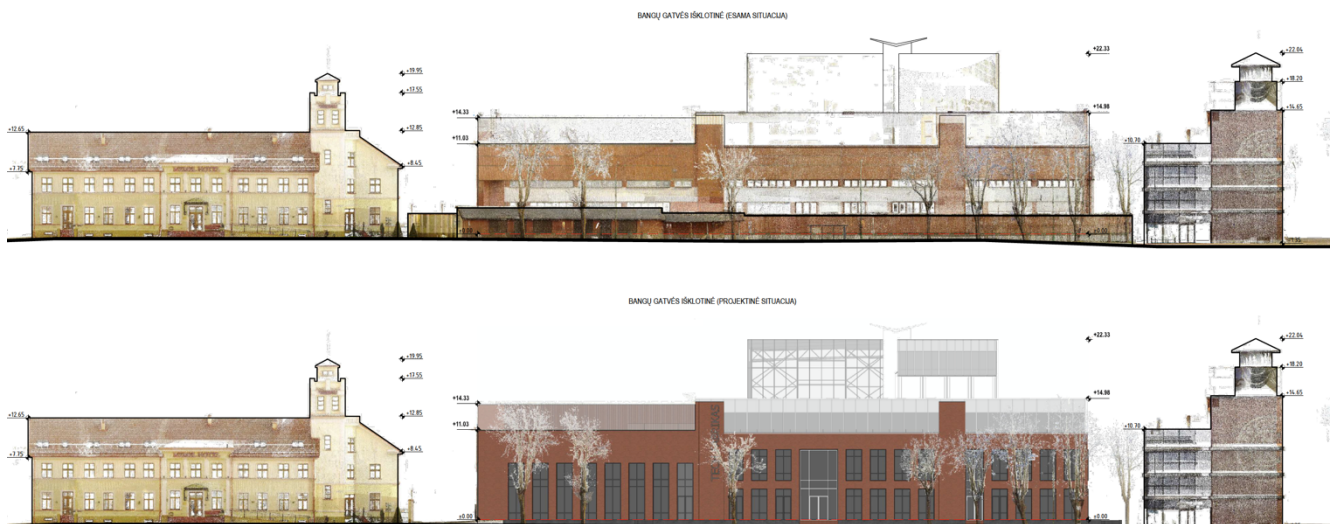
Fasadų architektūrinės išraiškos sprendiniai buvo rengiami remiantis teritorijos istoriniais – urbanistiniais tyrimais ir užduotimi.

Esamas pastato tūris yra kelių lygių. Prie Bangų gatvės pusės 2 aukštų su dviem charakteringais bokšteliais. Šiaurės rytų ir pietvakarių pusėje 3 aukštų, pietrytinėje dalyje 5 aukštų. Pagal pateiktą užduotį pastatas tik kapitališkai remontuojamas, esamas pastato užsatymo plotas, tūris, aukštis nekinta, tvarkomi fasadai, o pastato bendrasis plotas patikslinamas sutvarkius patalpas pagal jų paskirtis.

Siekiant užtikrinti buvusių miesto vartų komplekso vientisumą, bet taip pat reaguoti į gretimybes, skirtingi pastato tūriai pabrėžiami naudojant skirtingas fasado medžiagas.

Sprendiniuose pastato fasadai suskaidyti į du medžiagų tipus. Pagrindinis fasadas, matomas nuo Bangų gatvės, projektuojamas naudojant jau pastatytą naujo Švyturio daryklos pastato (buvusio administracinio pastato vietoje) medžiagiškumą (plytą), kuris leidžia užtikrinti teritorijos vientisumą. Naujai formuojamas ritmingas langų išdėstymas pabrėžia senamiesčiui būdingus architektūrinius bruožus, tačiau langų proporcija ir dydis parodo buvusią teritorijos paskirtį. Esamo fasado vertikalūs tūriai (bokšteliai) užtikrina ritmingą Bangų gatvės išsklotinę nuo Bangų g. 4 dviejų aukštų su mansarda ir bokšteliu pastato iki Kulių vartų g. 7 naujai pastatytą Švyturio daryklos pastato su dominuojančiu "švyturio" bokštu. Parinkta raudono atspalvio klinkerinė plytelė.

Bangų gatvės išsklotinė



Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	14	23	0

Pastato vizualizacija nuo Bangų gatvės pusės



Antrasis fasadas matomas nuo Tilžės gatvės, kur atidengiamos metalinės konstrukcijos suskaido esamą tūrį ir taip leidžia pastatui reaguoti į supančios aplinkos architektūrinį mastelį. Pastato vientisumas pabrėžiamas panaudojant ritmingus vertikalios langus, o kaip pagrindinę apdailą naudojant truktūrinį tinką (baltos spalvos).

Pastato vizualizacija nuo Tilžės gatvės pusės



Pastato tūris (5 aukštų) Pietiniame fasade nuo Tilžės gatvės pusės atidengiamas, išardomos daugiasluoksnės plokštės ir paliekamos atviros metalinės konstrukcijos. Šios konstrukcijos dažomos tamsiai pilka spalva.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	15	23	0

Vakarinėje pusėje esantis 5 aukštų pastato tūris nekeičiamas taip pat išlaikomas langų ritmas ir skaidymas, kuris primena buvusios gamyklos paskirtį. Esamas baltas tinkuotas fasadas sutvarkomas, taip leidžiant didžiausiam pastato tūriui išlikti antrajame ansamblio fone nuo Tilžės gatvės pusės. Šalia jo esamą silosų bokštą planuojama pertvarkyti ir pritaikyti butams, fasadų apdailai parenkant pilkų klinkerio plytelių apdailą. Langų sudalinimas ritmingas.

- Visi sprendiniai architektūriniai, inžineriniai ir technologiniai derinami tarpusavyje, užtikrinant tinkamą pastato funkcionavimą.

6.2.3 Statinio ploto ir tūrio skaičiavimai

Statinio patalpų ploto, tūrio ir paskirties rodiklių skaičiavimai atliekami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis.

6.2.4 Pastato bendrieji rodikliai

Eil. Nr.	Pavadinimas	prieš remontą	po remonto	Mato vienetas
I. SKLYPAS				
1.	Sklypo plotas	12608		m ²
2.	Sklypo užstatymo tūrio tankis	9,18	9,17	%
3.	Sklypo užstatymo tankis	65,28	64,69	%
II. PASTATAI				
1.	Gamybos, pramonės paskirties pastato - gamybinis pastatas (unik. Nr. 2197-1006-9067) Klaipėdoje Bangų g. 2 paskirties keitimo į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis kapitalinio remonto projektas			
2.	Pastato bendrasis plotas*	16138,41	16972,05 (100%)	m ²
2.1	Bendras sandėliavimo paskirties patalpų bendrasis plotas*	-	8806,22 (51,88%)	m ²
2.2	Bendras administracinės paskirties patalpų bendrasis plotas*	-	930,06 (5,48%)	m ²
2.3	Bendras prekybos paskirties patalpų bendrasis plotas*	-	197,82 (1,17%)	m ²
2.4	Bendras gyvenamosios paskirties patalpų bendrasis plotas*	-	5030,54 (29,64%)	m ²
2.5	Bendras sporto paskirties patalpų bendrasis plotas*	-	667,87 (3,94%)	m ²
2.6	Bendras maitinimo paskirties patalpų bendrasis plotas*	-	992,68 (5,85%)	m ²
2.7	Bendras bendro naudojimo patalpų bendrasis plotas*	-	346,86 (2,04%)	m ²
3.	Pastato naudingasis plotas*	13037,14 (pagrindinis plotas pagal NTR išrašą)	14172,08	m ²
4.	Pastato tūris*	109067	109067	m ³
5.	Aukštų skaičius*	5	5	vnt.
6.	Pastato aukštis*	22,50	22,50	m
7.	Butų skaičius	-	57	vnt.
7.1	1 kambario	-	44	vnt.
7.2	2 ir daugiau kambarių	-	13	vnt.
8.	Energinio naudingumo klasė	-	B	
9.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė	-	C	
10.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	I klasė	
11.	Kiti papildomi rodikliai			

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	16	23	0

7. Inžinerinių tinklų aprašymas

- Elektros tiekimas - Tinkamas elektros tiekimas numatomas iš transformatorinės.
- Vandens tiekimas - Pastato vandens poreikiui patenkinti jungiamasi prie centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio tinklų, prisijungiant prie esamos įvado atšakos iš Tilžės gatvės pusės.
- Nuotekų ir lietaus kanalizacijos šalinimas - Pastato nuotekos šalinamos prisijungiant prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto tinklų.
- Šildymas - Pastatas šildomas centralizuotų šilumos tinklų teikiama energija.
- Ryšių tinklų tiekimas - Tinkamas elektroninių ryšių tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų ryšių tinklų.
- Apsauginantys energijos šaltiniai - perspektyvoje numatomi saulės kolektoriai ant pastato stogo, šie sprendiniai rengiami atskiru projektu.

8. Susisiekimo komunikacijų aprašymas

Kadangi sklypo teritorija buvo padalinta pertvarkymo projektu į du atskirus sklypus (Bangų g. 2 ir Kulių vartų g. 7) pėsčiųjų ir transporto srautai rengiant kapitalinio remonto projektą apsprendžiami abiem sklypams.

Prie Bangų g. 2 sklype remontojamo pastato numatytas naujas privažiavimas iš Bangų gatvės, susitarus su Bangų g. 4 sklypo savininku. Bangų g. 2 sklype numatomas servitutas, kuriuo automobiliai ir pėstieji galės patekti į Bangų g. 4 sklypą. Tuo pačiu esamas Bangų g. 4 įvažiavimas rekonstruojamas "perkeliamas" ties Bangų g. 2 sklypu. Taip užtikrinamas C kelio kategorijos reikalavimas 100 metrų tarp įvažiavimų. Atskiru projektu rengiamas infrastruktūros projektas užtikrinantis šio įvažiavimo įrengimą. Esamas įvažiavimas į Bangų g. 2 sklypą iš Tilžės gatvės pusės paliekamas, atskiru infrastruktūros projektu - remontuojamas. Taip pat pagal patvirtintą detaliojo plano korektūrą numatomas papildomas įvažiavimas iš Tilžės gatvės pusės į Kulių vartų g. 7 sklypą, kuris taip pat atskiru infrastruktūros projektu ruošiamas. Bendrai į visą teritoriją (Bangų g. 2 ir Kulių vartų g. 7) esami ir suformuoti 3 įvažiavimai. 2 iš jų priskiriami Bangų g. 2 sklypo aptarnavimui, 1 - Kulių vartų g. 7 sklypo aptarnavimui.

Automobilių parkavimo vietų skaičiavimas pateiktas sklypo plano sprendinių aprašyme.

Pėstieji į sklypo teritoriją galės patekti iš Bangų ir Tilžės gatvių suformuotais pėsčiųjų takais. Tiek iš Bangų gatvės, tiek ir iš Tilžės gatvės pusės suformuoti vedamuoji paviršiai skirti žmonėms su negalia.

9. Kultūros paveldo apsauga

9.1 Projektinių sprendinių atitiktis nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių reikalavimams

9.1.1 Projektas parengtas vadovaujantis:

- Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Nr.I-733, aktuali redakcija 2021-10-01) nuostatomis;
- Kultūros vertybių registro duomenimis;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Nr.[V-538, aktuali redakcija 2018-05-30);
- 2020-07-27 visuomenei pristatyta projektinių pasiūlymų (PP) medžiaga dėl: -“Gamybos, pramonės paskirties pastato-gamybinis pastatas (unik.Nr.2197-1006-9067) Klaipėdoje Bangų g.2, paskirties pakeitimo į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis ir gamybos, pramonės paskirties pastato- produkcijos pakavimo pastatas (unik.Nr. 2197-1006-9012) paskirties keitimo į garažų paskirties pastatą, kapitalinis remontas“.
- Specialiaisiais paveldosaugos reikalavimais 2020-11-18, Nr.SPRD-00-201118-00214;
- Specialiaisiais architektūros reikalavimais, 2020-11-20, Nr.SARD-31-201120-00160.
- „Archeologinių žvalgomųjų tyrimų išvados“ , 2016m, Archeologas: Karolis Duderis. Leidimo Nr.LA- 01;
- Teritorijos planavimo dokumentu: „Žemės sklypo Kulių Vartų g.7, Klaipėdoje, Detaliojo plano patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 Nr. AD1-2725, detaliojo plano koregavimas (statinių statybos zonos keitimas sklype, dabartinis adresas- Bangų g.2, Klaipėda, įvažiavimo į sklypą Bangų g. 2 ir įvažiavimo į sklypą Kulių Vartų g.7 vietų nustatymas, žaliųjų plotų išdėstymo koregavimas). Dabartinis sklypų adresas Bangų g.2 ir Kulių Vartų G.7, Klaipėda.
- Klaipėdos senamiestis. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcija.

9.1.2 Teritorijos apžvalga

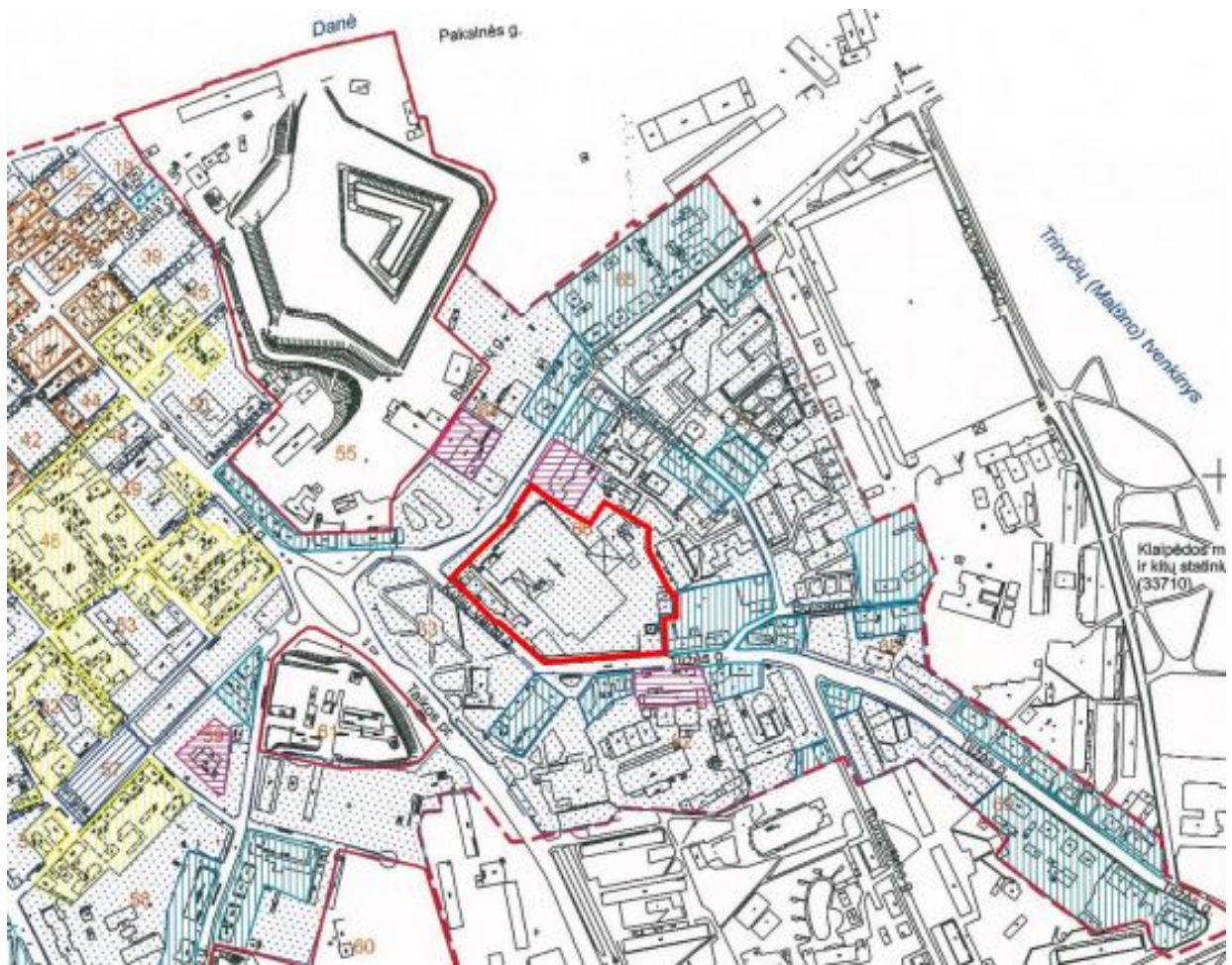
Sklypas patenka į valstybės saugomos Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 27077), pripažintos saugoti moksliniam pažinimui ir valstybės saugomo Klaipėdos senamiestio (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 16075), pripažinto saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, teritoriją.






Kapitaliai remontojamas gamybinis pastatas yra sklypo centre, jį supa kiti pagalbiniai pastatai ir inžineriniai statiniai, kurių dalį planuojama nugriauti, demontuoti. Esami pastatai ir statiniai nėra įtraukti į kultūros paveldo registrą, kultūrinės vertės požymių neturi.

Šio projekto užstatymo tipų schemoje nagrinėjamas sklypas pažymėtas kaip pakitusi, nesusiformavusi urbanistinė struktūra.

Ištrauka iš Klaipėdos senamiestio apibrėžtų teritorijos ribų plano užstatymo schemos

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	17	23	0



Užstatymų tipai:		Sutartiniai ženklai:	
	Perimetrisnis-centro		Pramonės ir infrastruktūros
	Perimetrisnis-reguliarus		Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
	Perimetrisnis-posesijinis		Piliavietės ir bastijonų teritorijų ribos
	Atskirai stovintys pastatai		62 Kvartalų numeriai
	Viešos erdvės		
	Pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros		

9.1.3 Saugotinos teritorijos

Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (un. kodas 27077)

Statusas - valstybės saugomas; Vertybė pagal sandarą – kompleksas;

Teritorijos plotas – 1324600 m²;

Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais vertingosios savybės (sudėtis, apimtis, vertingi elementai) skelbiamos nekilnojamojo kultūros paveldo registro duomenų bazėje (<http://kvr.kpd.lt/heritage>):

1.3.4. žemės ir jo paviršiaus elementai

5. faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius.

Klaipėdos Senamiestis (un. kodas 16075)

Statusas - valstybės saugomas; vertybė pagal sandarą – vietovė; objekto reikšmingumo lygmuo - nacionalinis

Vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą), architektūrinis (lemiantis reikšmingumą unikalus), istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus), kraštovaizdžio, urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus).

Vertybės teritorijos plotas: 927332 m².

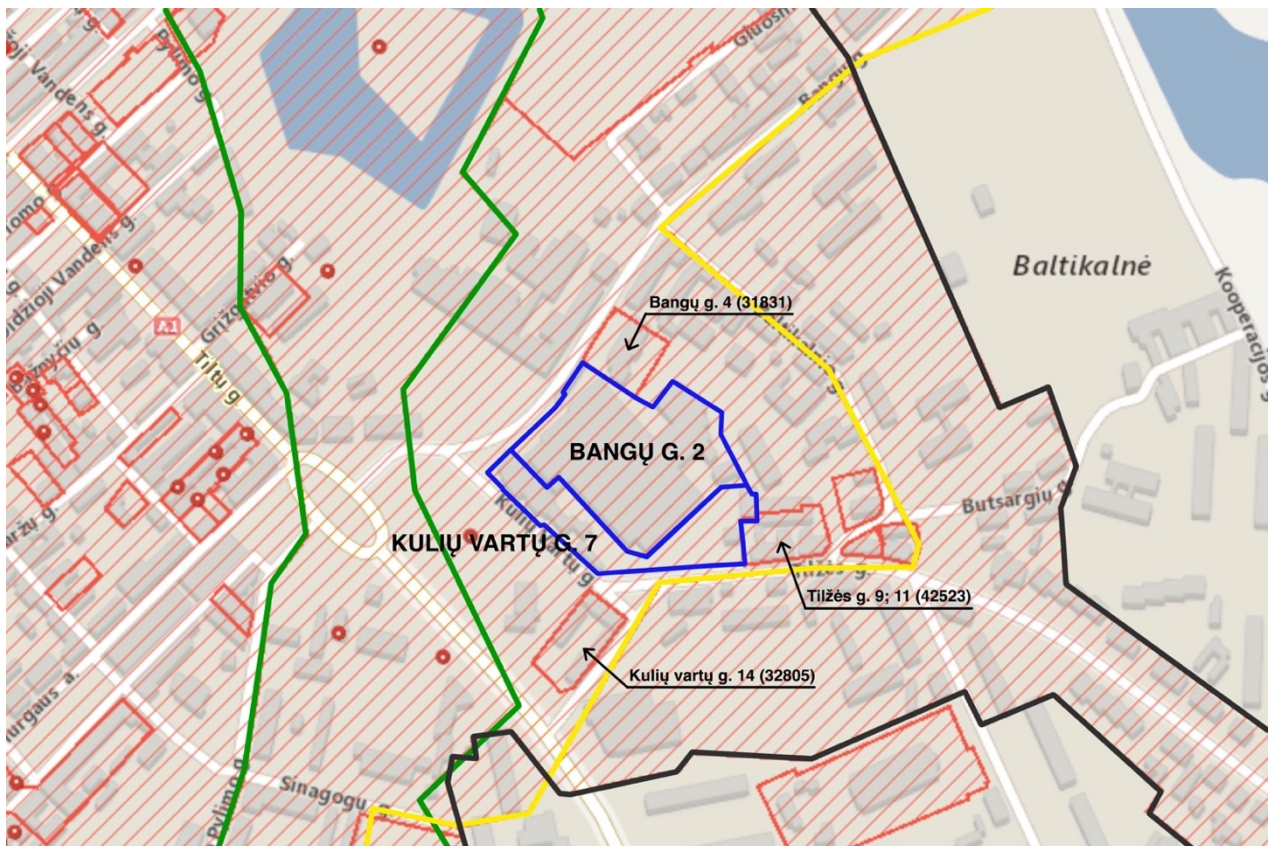
Apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonio plotas: 1615941 m².

Klaipėdos senamiestio vertingosios savybės (sudėtis, apimtis, vertingi elementai) skelbiamos nekilnojamojo kultūros paveldo registro duomenų bazėje (<http://kvr.kpd.lt/heritage>):

2.1.1. planinės struktūros tipas

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	18	23	0

- 2.1.2. planinės struktūros tinklas
- 2.1.3. kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai
- 2.1.4. valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos
- 2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos
- 2.1.6. vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos
- 2.1.7. gamtiniai elementai
- 2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara
- 2.2.2. užstatymo tipai
- 2.2.3. atviros erdvės
- 2.2.8. išklotinės
- 2.2.9. dominantės
- 2.3. užstatymo bruožai



Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros paveldo registro. (juoda spalva - Klaipėdos senamiestis (16075); geltona spalva - Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (27077); žalia spalva - Klaipėdos miesto bastioninių įtvirtinimų kompleksas (10457))

Sklype esami statiniai nėra įtraukti į kultūros paveldo registrą, kultūrinės vertės požymių neturi.

9.1.4 Išvados iš Bangų g. 2 urbanistinės raidos tyrimų

1. Vienas iš svarbiausių urbanistinių dalykų šioje teritorijoje yra teritorijos ribos, kurias formuoja gatvės. Kulių vartų (buv. Steintorstraße), Bangų (buv. Malūnų pylimo, seniau Muhledamstr.), Tilžės (buv. Tilsitrerstr.) gatvių sankryža susiformavo labai senai (pradžiai 1817m.) ir išsilaikė iki šių dienų. Trikampė sankryža labai mažai keitėsi laiko bėgyje, ir galima sakyti, yra tikras senovės reliktas. Gatvių trasos taip pat išliko stabilios. Šios gatvės labai svarbios visos Klaipėdos istorijai ir urbanistikai, nes susiformavo senųjų kelių vietoje. Bangų (Malūnų pylimo) gatvė - tai senas kelias į Žemaitiją. Tilžės gatvė - senas kelias į Tilžę, vėliau susijungė ir su Žemaičių plentu.
2. Klaipėdos panoramoje, nupieštoje J. Narūnavičiaus - Naronskio 1670m., prieš Kulių vartus pavaizduota gyvenvietė. Dabar neįmanoma pasakyti ar tai autoriaus išmonė ar ši gyvenvietė sunyko laiko bėgyje. Faktas toks, kad 1630m. Heinricho Thomo sudarytame plane ši gyvenvietė nerodoma.
3. Užstatymas sklype pradedamas fiksuoti 1785m. plane. Šiame plane nubraižyti miesto gynybiniai įtvirtinimai fiksuojami vakarinėje sklypo dalyje. Ar planas buvo realizuotas, ar tai buvo tik projektas, šiuo metu negalima nustatyti. Šių gynybinių įtvirtinimų buvimo faktą galima nustatyti tik archeologiniais tyrimais. Bet ir jie gali neduoti norimo atsakymo, nes visi plane pažymėti įtvirtinimai patenka į dabartinių ar kažkada stovėjusių pastatų vietas. Šiuolaikiniai Švyturio gamyklos pastatai

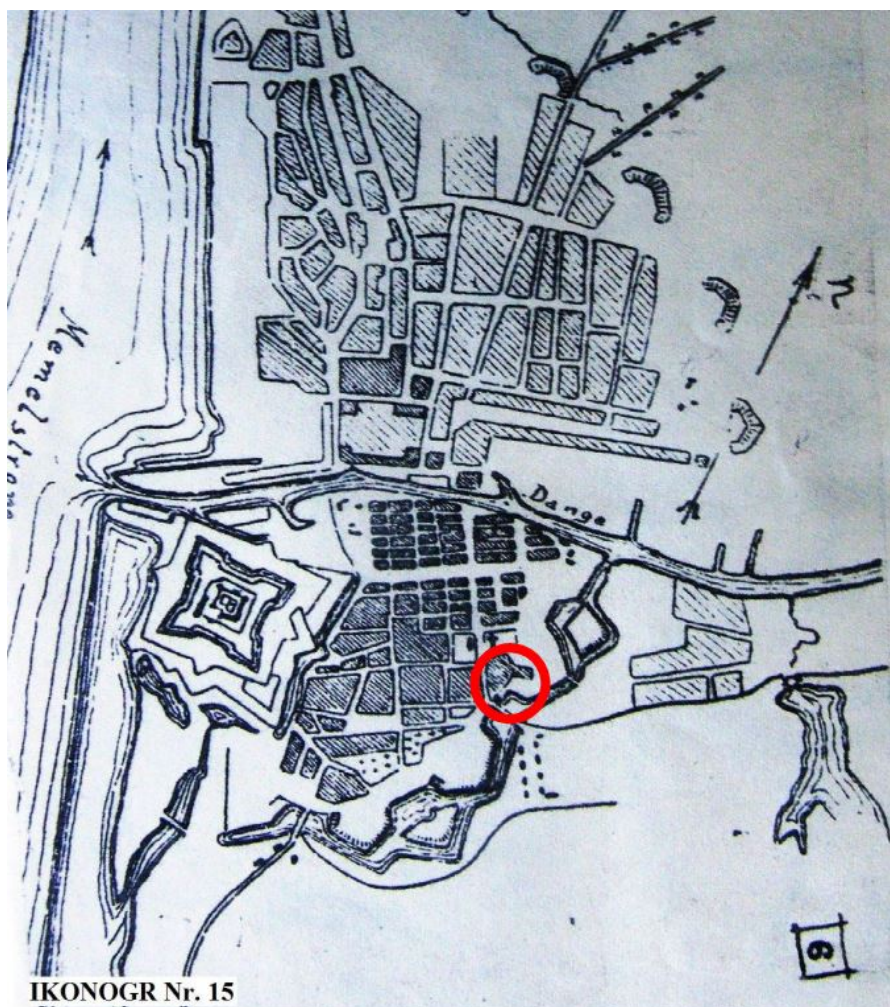
Dokumento žymuo: NEB-20-21-PP-AR	Lapas 19	Lapų 23	Laida 0
-------------------------------------	-------------	------------	------------

turi didelius rūsius. Ikonografinėse nuotraukose matoma, kad statant naujus korpusus išgriauti senieji alaus bravoro rūšiai.

4. Civilinis užstatymas pirmą kartą fiksuojamas 1817m. plane. Rodomi trys pastatai Bangų ir Kūlių vartų gatvių kampe. Šis užstatymas gyvavo iki pat XXa. septintojo dešimtmečio vidurio. Senieji pastatai, ko gero, buvo pertvarkomi ir naudojami alaus bravoro reikmėms.
5. Alaus daryklos įsikūrimas 1784m. davė postūmį statyboms šiame kvartale. Gamyba vystėsi, buvo statomi nauji pastatai, pertvarkomi senieji. Vienas vertingiausių relikvų – tai alaus bravoro darbuotojų gyvenamasis namas Bangų g. 4. visi kiti pastatai buvo nugriauti XXa. septintajame dešimtmetyje, statant naują Švyturio alaus daryklą.
6. 1924m. galutinai susiformuoja kvartalas, dabar apribotas Kūlių vartų, Bangų, Tilžės ir Baltikalnio gatvėmis.

9.1.5 Projektinių sprendinių pagrindimas istoriniu urbanistiniu požiūriu

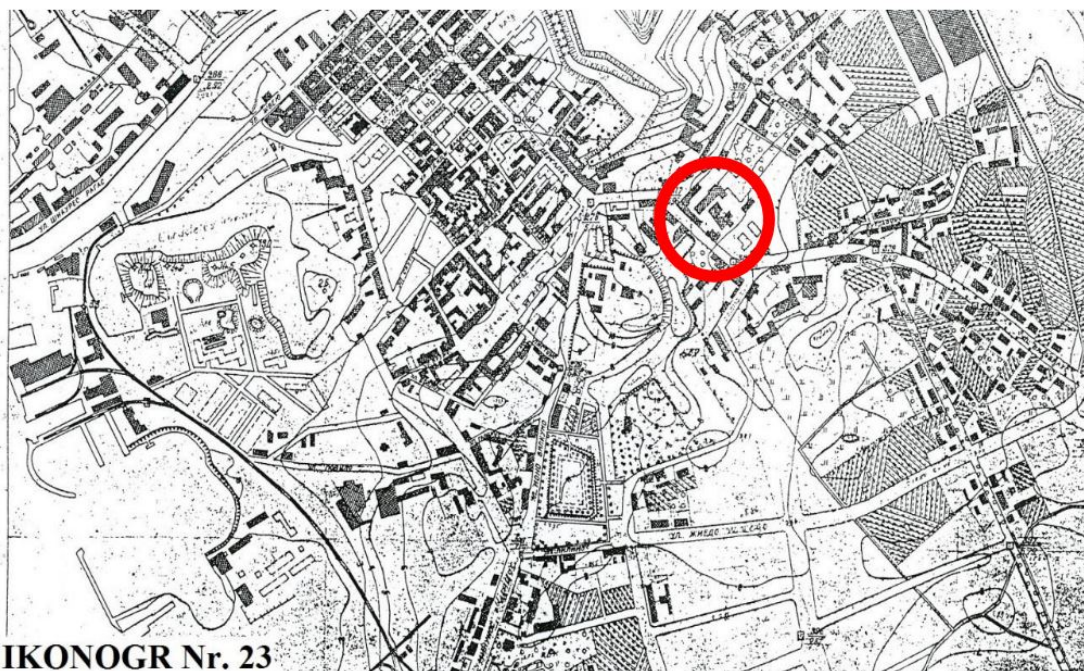
Dabartinė Kūlių Vartų ir Bangų gatvių sankryža yra istoriškai reikšminga, nes šioje vietoje, kaip matyti iš net pačių seniausių miesto planų, buvo vienas pagrindinių kelių iš miesto išsišakojimas. Šią sankryžą rekomenduojama pabrėžti kompozicijos priemonėmis.



IKONOGR Nr. 15

Klaipėdos miesto 1812 m. planas. Iš ZUBOVIENĖ, N.; ZUBOVAS, V. Klaipėdos senamiesčio regeneracijos projektas. Tyrimai. Senamiesčio gatvių vystymasis ir gynybiniai miesto pylimai, 1975, Vilniaus apskrities archyvas, F.2 184-10

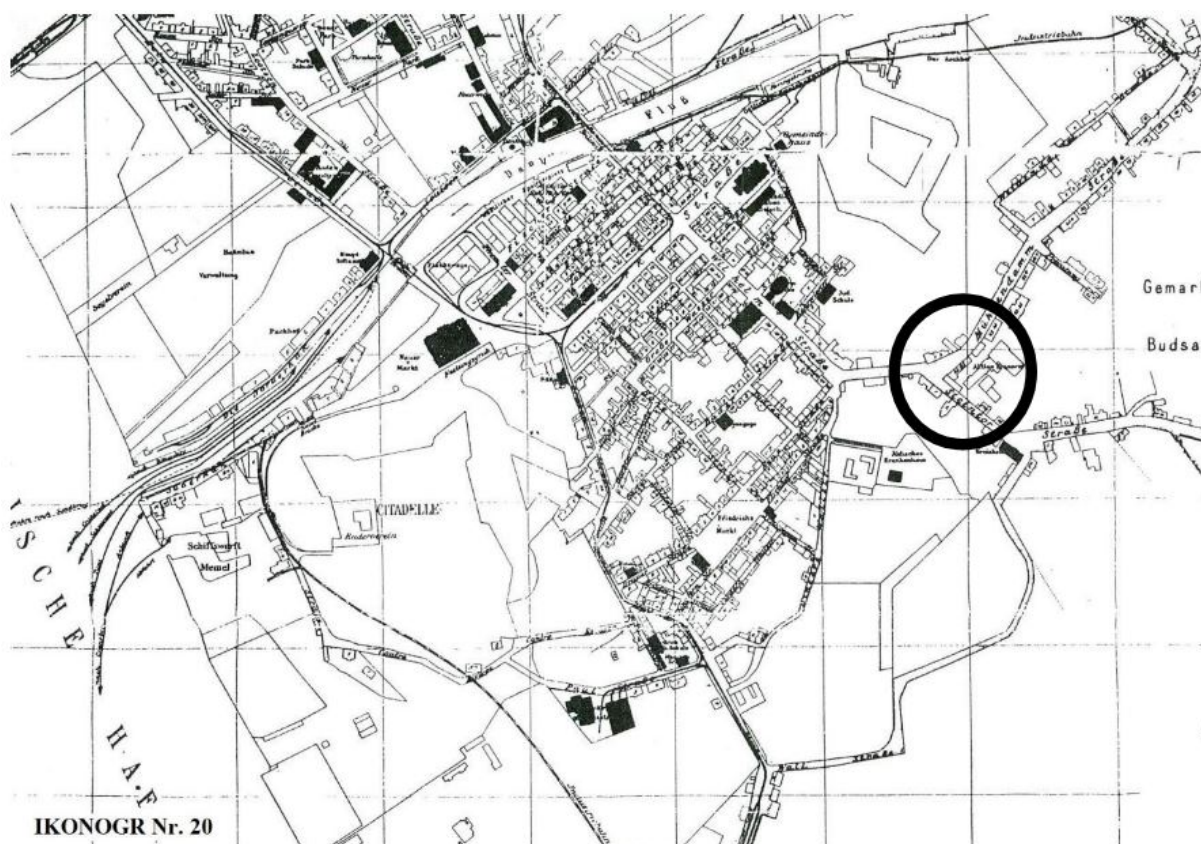
Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	20	23	0



IKONOGR Nr. 23

1947-1949 m. Klaipėdos miesto planas. Iš VALANČIŪTĖ, J.; GENIENĖ, Z. Urbanistinės kultūros vertybės U17 istorinių kartogramų, archeologinių tyrimų medžiagos apžvalga, 2002

Bangu, Kūlių vartų ir Tilžės gatvių linijos ir esminės kryptys ties nagrinėjamu sklypu yra istoriškai vertingos, kaip rodančios vieną iš pagrindinių kelių iš miesto atsišakojimą į du skirtingus kelius, vaizduojamą dar seniausiuose istoriniuose planuose. Kad pabrėžti vertingas gatvių kryptis, esminės pastatų ir statinių užstatymo linijos prie gatvių turėtų būti lygiagrečios šių gatvių linijoms.



IKONOGR Nr. 20

1903 m. sudaryto Klaipėdos miesto plano 1923 m. leidimas. Iš VALANČIŪTĖ, J.; GENIENĖ, Z. Urbanistinės kultūros vertybės U17 istorinių kartogramų, archeologinių tyrimų medžiagos apžvalga, 2002

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	21	23	0

Po gamybinio komplekso susiformavimo, nuo 1942m. iki pat šių tyrimų rengimo, komplekso ribos išliko gana stabilios ir keitėsi nereikšmingai. Nagrinėjamo sklypo ribos palei gatves yra reikšmingos, kaip minėta anksčiau, o šiaurės rytų ir rytinės ribos nėra istoriškai reikšmingos, ir todėl toliau planuojant ar projektuojant teritoriją šiaurės rytų ir rytinės sklypo ribos pabrėžti nėra reikalo.

Nuo teritorijos planavimo pradžios iki šių dienų sklypo užstatymas keitėsi, tačiau išliko bendrieji užstatymo vietų principai – vienas frontas palei sklypą ribojančias Kulių vartų, Bangų ir Tilžės gatves, o kitas užstatymas – sklypo viduryje. Kad pabrėžti pradinį istorinį užstatymo principą, būtų vertinga, jog nagrinėjamame sklype egzistuočių užstatymas palei gatves.

Per visą istorijos laikotarpį sklypo pastatai buvo nuo 1 iki 4 aukštų, todėl nė vienas sklypo pastatas niekada nebuvo miesto reikšmės dominantė. Kai kurie pastatai turėjo vertikalius akcentus, tačiau jie greičiau buvo vietinės reikšmės dominantės, nei bendramiestės. Dėl šios priežasties yra istorinis pagrindas sklype planuoti ir projektuoti vietinės reikšmės dominantes, tačiau pagrindas planuoti dominantes ar kitus objektus būna ne tik istorinis.

Laikui bėgant sklypo teritorijoje buvo įvairios paskirties pastatų. Pagal savininkų poreikius jie buvo griaujami, perstatomi, jų vietoje statomi nauji arba reikalingai paskirčiai pritaikomi esami pastatai.

Nei sklype buvusių, nei išlikusių pastatų architektūriniai sprendimai nebuvo unikalūs tam laikotarpiui, o greičiau tipiškai to meto architektūrai. Be to, jokių duomenų, jog nagrinėjamame sklype būtų stovėję dabartinių miesto gyventojų ar dar gyvų išeiivių kolektyvinei sąmonei svarbių pastatų, nerasta. Dėl to atkūrinėti tikslų buvusių pastatų kopijų nėra pagrindo.

Istorinių duomenų apie kraštovaizdžio požūriū vertingus sklypo želdinius nerasta.

Tyrimų rengimo metu galiojantys planavimo dokumentai sklype leidžia daugiafunkcę veiklą.

Remontuojant pastatą nepažeidžiamos teritorijos vertingosios savybės: išsaugomas planinės struktūros tipas, planinės stuktūros tinklas, išsaugomos istoriškai susiklosčiusios gatvės (Kulių vartų g., Bangų g., Tilžės g.). Išsaugomas reljefas, visi kasimo darbai numatomi tik su archeologo priežiūra. Jeigu statybos darbų metu būtų pastebėti bet kokie archeologiniai radiniai ar pastebėti nežinomi kultūriniai sluoksniai būtina stabdyti darbus ir pranešti atsakingoms paveldosaugos institucijoms. Projektuojami fasadai savo proporcijomis būdingi Klapėdos senamiesčiui. Remontuojamas pastatas savo tūriu neužstoja pagrindinių miesto dominančių.

9.1.6 Archeologinių tyrimų apžvalga

2011 m. šalia pastato, esančio Bangų g. 4, archeologinius tyrimus atliko D. Zubrickas. Ištyrus 8 šurfus, bendrą 16m² plotą, nustatyta, jog archeologinę vertę turintis kultūrinis sluoksnis šioje vietoje neišlikęs.

2011 m. T. Ivanauskas vykdė žvalgomouosius archeologinius tyrimus sklype Tilžės g. 3. Iširti 5

šurfai, 10 m² plotas. Fiksuoti XX a. maišyti grunto sluoksniai su XIX-XX a. radiniais. 2011 m. archeologinius tyrimus sklype Bangų g. 5A atliko V. Bukantaitė. Iširtas 580 m² plotas, fiksuotas iki 3,1 m storio kultūrinis sluoksnis. Fiksuoti piltinės kilmės ir maišyti grunto sluoksniai, datuojami XIX-XX a. Šiuose sluoksniuose, kartu su vėlyvais radiniais, aptikta ir ankstyvesnių, XVIII a. datuojamų radinių: buitinės ir statybinės keramikos dirbinių šukių, pyptkių, geležies lydimo atliekų.

2013 m. D. Jazbutytė vykdė archeologinius tyrimus ir archeologinius žvalgymus Taikos pr., Kulių Vartų bei Tilžės gatvėse vykdytų dujotiekio tiesimo darbų vietose. Iširti 5 šurfai, 10 m² plotas, taip pat žvalgyta 235 m ilgio dujotiekio trasa. Fiksuoti XIX-XX a. kultūriniai sluoksniai su to laikotarpio radiniais. Vietomis aptikta išlikusių XIX a. pab. – XX a. pr. akmenų grindinio fragmentų.

2013 m. D. Jazbutytė vykdė tyrimus aptariamame sklype Bangų g. 2. Tyrimų vieta pateko į menamą Butsargių kapinių teritoriją. Iširta 1 perkasa, 10 m² plotas. Tyrimų metu archeologinę vertę turintis kultūrinis sluoksnis neaptiktas, išlikusių kapų neaptikta. Vis dėlto, tyrimų metu maišyto grunto sluoksniuose 0,2-0,6 m gylyje buvo aptikta pavienių žmonių kaulų iš suardytų kapų.

2016 m. K. Duderis vykdė archeologinius tyrimus gretimame sklype – Kulių Vartų g. 7. Iširti 4 šurfai, bendras 16 m² plotas. Tyrimų metu fiksuotas iki 2,5 m storio kultūrinis sluoksnis. Jo apatinėje dalyje vietomis išlikęs XVIII a. kultūrinis sluoksnis, aptinkamas 0,5 m gylyje.

Archeologas rekomendavo iki 0,5 m gylio vykdyti archeologinius žvalgymus, judinant žemiau esančius grunto sluoksnius – vykdyti detaliuosius archeologinius tyrimus. 2017 m. K. Duderis pratęsė archeologinius tyrimus Kulių Vartų g. sklype Nr. 7. Tuomet naujai įrengiamų pastato pamatų vietose vykdyti detalieji archeologiniai tyrimai 133,5 m² plote. Taip pat, tiesiamų inžinerinių tinklų vietose vykdyti archeologiniai žvalgymai (žvalgytas plotas – 494 m²). Fiksuotas XVIII-XX a. kultūrinis sluoksnis, kurio apatinė dalis, pasiekta apie 0,5 m gylyje, datuojama XVIII a. Taip pat aptikta XIX-XX a. buvusių statinių liekanų.

2018 m. K. Duderis vėl tyrinėjo naujai įrenginėjamo dviračių tako vietą skvere, esančiame į V nuo Kulių Vartų g. sklypo Nr. 7. Čia vykdyti archeologiniai žvalgymai apie 190 m² plote. Fiksuoti XX a. kultūriniai sluoksniai, taip pat aptiktos XIX a. pab. – XX a. I p. statinio liekanos.

2019 m. S. Sprindys Kulių Vartų g. 14 vykdė žvalgomouosius archeologinius tyrimus. Jų metu iširtas 1 šurfas, 2 m² plotas. Fiksuotas iki 1,5 m storio kultūrinis sluoksnis, kurio apatinė dalis (nuo 0,9 m gylio) datuojama XVIII a. Taip pat aptiktas plytų mūro fragmentas, datuojamas XIX-XX a.

Apibendrinimas. Akivaizdu, jog aptariama vieta buvo miesto periferijoje ir žmonės ūkinę veiklą šioje vietoje pradėjo vykdyti tik XVIII a. Tai patvirtina ir archeologinių tyrimų duomenys – ankstyvesnio nei XVIII a. kultūrinio sluoksnio aptariamo sklypo aplinkoje iki šiol nerasta. Svarbu pabrėžti, jog Bangų g. sklypo Nr. 2 aplinkoje išlikęs tik fragmentiškai – didžioji dalis anksčiau sklype ar jo aplinkoje vykdytų tyrimų buvo neinformatyvūs, o jų metu fiksuoti tik XIX-XX a. kultūriniai sluoksniai. Gali būti, jog ankstyvesnis, t.y. XVIII a. sluoksnis, buvo suardytas XIXXXa. šią vietą aktyviai urbanizuojant ir perstatant.

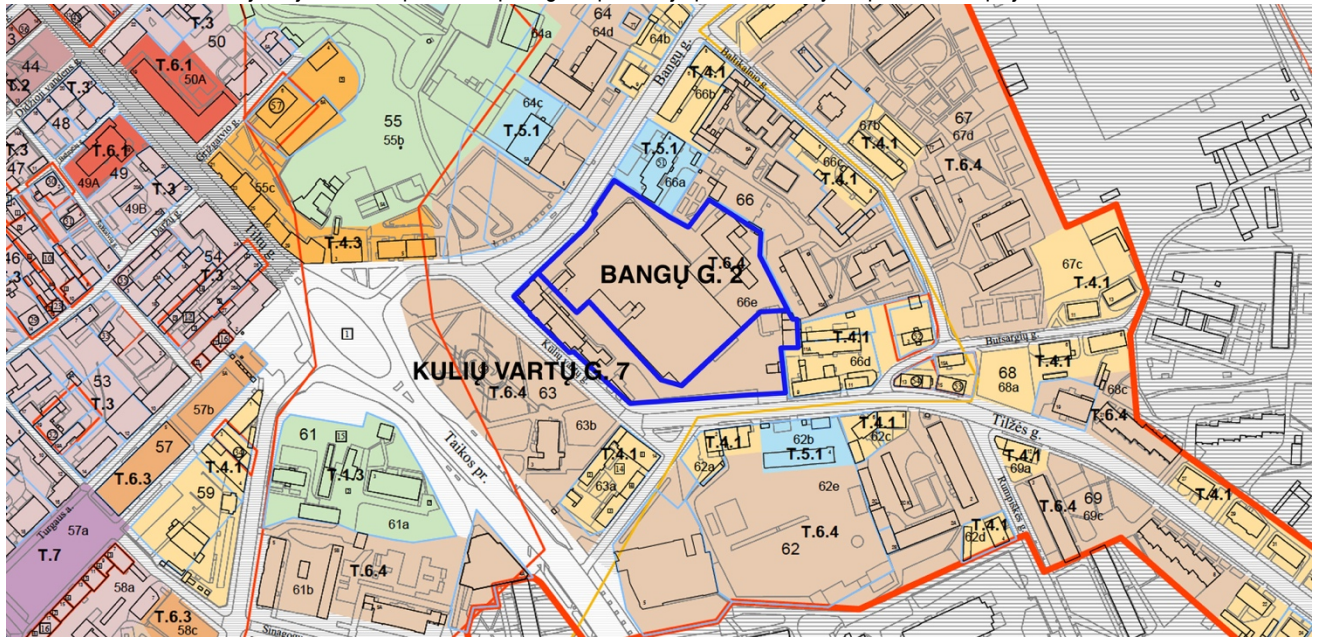
Istoriniai duomenys mini, jog Butsargių kapinės du kartus buvo užpiltos atvežtinu gruntu. Remiantis tuo, galima teigti, jog jei jos yra išlikusios, jos turėtų būti giliau nei kapai būna įprastose kapinėse. Tačiau 2013 m. D. Jazbutytės tyrimų duomenys rodo, jog kapinės gali būti ištikęs toks pat likimas kaip ir XVIII a. kultūrinį sluoksnį – jos gali būti dalinai arba visiškai suardytos XIX-XX a. vykdant statybos darbus ir tiesiant požeminius inžinerinius tinklus.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	22	23	0

9.1.7 Specialiojo plano koncepcija

Teritorijai yra parengta Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcija.

Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcijos



Teritorijai nustatytas tausojamo naudojimo saugojimo režimas **T.6.4 – pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijos**: prioritinė tvarkybos kryptis – reglamentuota urbanistinės struktūros kaita. Galima tvarkyba, galimas sunaikintos urbanistinės struktūros atkūrimas, naujos urbanistinės struktūros sukūrimas ar želdynų įrengimas bei tvarkymas, formuojant senamiesčiui būdingą urbanistinę aplinką. Saugomos pagrindinės urbanistinės charakteristikos - funkciniai ryšiai.

Sprendiniai neprieštarauja Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcijai, kurioje numatytas galimas naujos urbanistinės struktūros sukūrimas.

Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
NEB-20-21-PP-AR	23	23	0