

STATYTOJAS

Klaipėdos miesto savivaldybė, a.k. 111100775, Liepų g. 11, 91502, Klaipėda

STATINYS, NAUDOJIMO PASKIRTIS, STATYBOS VIETA

Garažų paskirties pastato, daugiaaukštės automobilių saugyklos Bangų g. 3 Klaipėdoje, statybos projektas

STATINIO KATEGORIJA

Ypatingas statinys

STATYBOS RŪŠIS

Nauja statyba

PROJEKTO ETAPAS

Projektiniai pasiūlymai (PP)

PROJEKTO DALIS

Architektūros

**PROJEKTO
DALIES ŽYMUO**

17.028-PP

Atestato nr.	Pareigos	Vardas Pavardė
	UAB „EKSPLOIT“ direktorius	Martynas Mačiulis
36890	Projekto vadovas	Martynas Mačiulis
A 1750	PDV	Edvinas Kolakauskas
	arch.	Karolina Juočerė

Vilnius, 2017 m.

BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Eilės nr.	Dokumento pavadinimas	Lapų sk.
-----------	-----------------------	----------

TEKSTINIAI DOKUMENTAI

1.	Bendrieji statinio rodikliai	1
2.	Aiškinamasis raštas	9

BRĖŽINIAI

3.	Sklypo planas, M 1:500	1
4.	-1 aukšto planas, M 1:200	1
5.	1 aukšto planas, M 1:200	1
6.	Tipinio aukšto planas, M 1:200	1
7.	Eksploatuojamo Stogo planas, M 1:200	1
8.	Pjūvių schemas A-A ir B-B, M 1:200	1
9.	Fasadų išklotinės	1
10.	Vizualizacijos	1

PRIEDAI

11.	Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai	5
12.	Detaliojo plano pagrindinis brėžinys, detaliojo plano patvirtinimas	2
13.	Detaliojo plano sprendinių lentelė	1
14.	Statinio projektavimo užduotis	6
15.	Žemės sklypo planas	2

Bangų g. 3 sklypo BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS, Bangų g. 3			
1. sklypo plotas	m ²	1908	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	1,67	
3. sklypo užstatymo tankumas	%	60	
II. PASTATAI			
Daugiaaukštė automobilių saugykla			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	vnt.	100	automobilių stovėjimo vietos
2. Pastato bendras plotas.*	m ²	3441,58	
3. Pastato tūris.*	m ³	13 700	
4. Aukštų skaičius.*	vnt.	3	su rūsiu ir eksploatuojamu stogu
5. Pastato aukštis.*	m	12	

Gretimas sklypas Bastionų g.

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
II. SKLYPAS Bastionų g.			
1. sklypo plotas	m ²	1979	
2. sklypo užstatymo intensyvumas		-	
3. sklypo užstatymo tankumas		-	
Atvira stovėjimo aikštelė			
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	39	

Statinių rodikliai Techninio projekto rengimo metu gali nežymiai keistis.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Užsakovas Klaipėdos miesto savivaldybė;

Projektuotojas UAB „Eksploit“

Projektuojamų statinių statybos vieta:

- Sklypas Bastionų g., kad. nr.: 2101/0003:775 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija
- Bangų g. 3, Klaipėdos m. Klaipėdos miesto sav., sklypo kad. Nr.: 2101/0003:712;

Statinio paskirtis: garažų paskirties pastatai [7.7]

Statybos rūšis: nauja statyba;

Statinio kategorija: ypatingas statinys;

Projekto sklypai

Projektiniuose pasiūlymuose pateikiami sprendiniai dviejų sklypų sutvarkymui: Bangų g. 3 (**nr. I**) projektuojama daugiaaukštė automobilių saugykla (7.7); vakarinėje pusėje besiribojančiame susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklype (**nr. II**, Bastionų g. atkarpa) įrengiama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.

I. **Bangų g. 3**, Klaipėdos m. Klaipėdos miesto sav.

Sklypo kad. Nr.: 2101/0003:712;

Sklypo plotas 1908 m²;

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

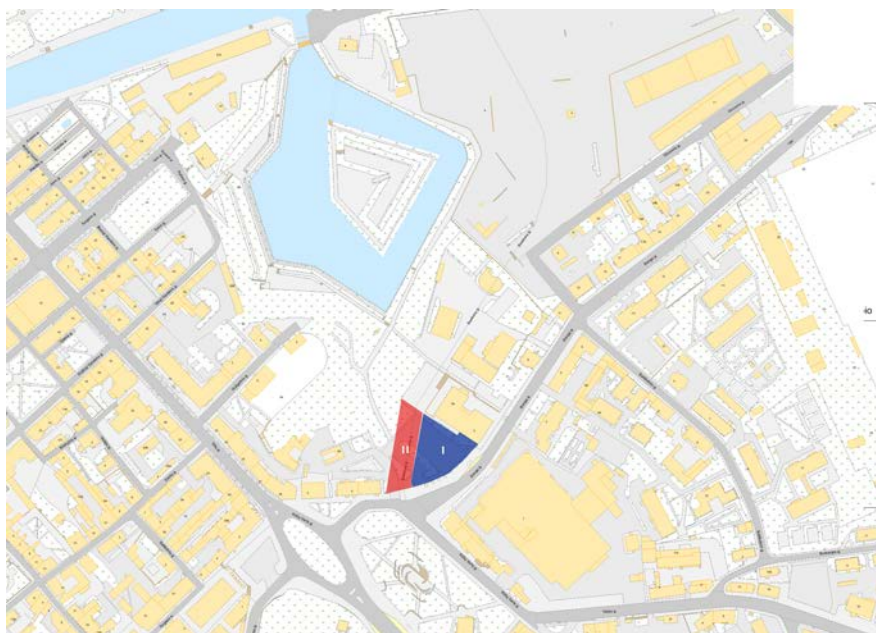
II. **Bastionų g. atkarpa** - akligatvis nuo Kūlių vartų/Bangų g. sankryžos iki Bangų g. 5 sklypo („Kultūros fabrikas“).

Žemės sklypo kad. nr.: 2101/0003:775

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Sklypo plotas: 1979 m²



Pav. 1. Projektuojamos teritorijos situacijos schema

Reljefas

Abiejuose sklypuose reljefas kinta nežymiai iš pietrytinės į šiaurės rytų pusę – aukščių skirtumas per visą tvarkomą teritoriją iki 1,5 m.

Galiojantys planavimo dokumentai

- Sklypuose galioja Žemės sklypų Bangų g. 7, Gluosnių g. 8 ir juos supančios aplinkos detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr.1-355, sprendinių keitimo teritorijos daliai prie Bangų gatvės detalusis planas. Patvirtintas 2016 m. kovo 10 d., nr.: AD1-730.

Pagal detaliojo plano sprendinius sklypuose numatyti šie reglamentai:

I. **Bangų g. 3** (kad. nr.: 2101/0003:712)

- Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
- Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus: iki 12 m;
- Statinio aukštis iki karnizo: 12 m;
- Statinio aukštų skaičius: 3 aukštai
- Statinio aukščio absoliutinė altitudė: 19.1 m
- Užstatymo tipas: Perimetrinis reguliarus
- Užstatymo tankumas: 60 %;
- Užstatymo intensyvumas: 1,8.
- Priklausomų želdynų: 12 %

II. **Bastionų g.** (kad. nr.: 2101/0003:775):

- Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- Užstatymo tipas: užstatymas negalimas

- Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (Patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 5 d. sprendimo Nr. T2-110):

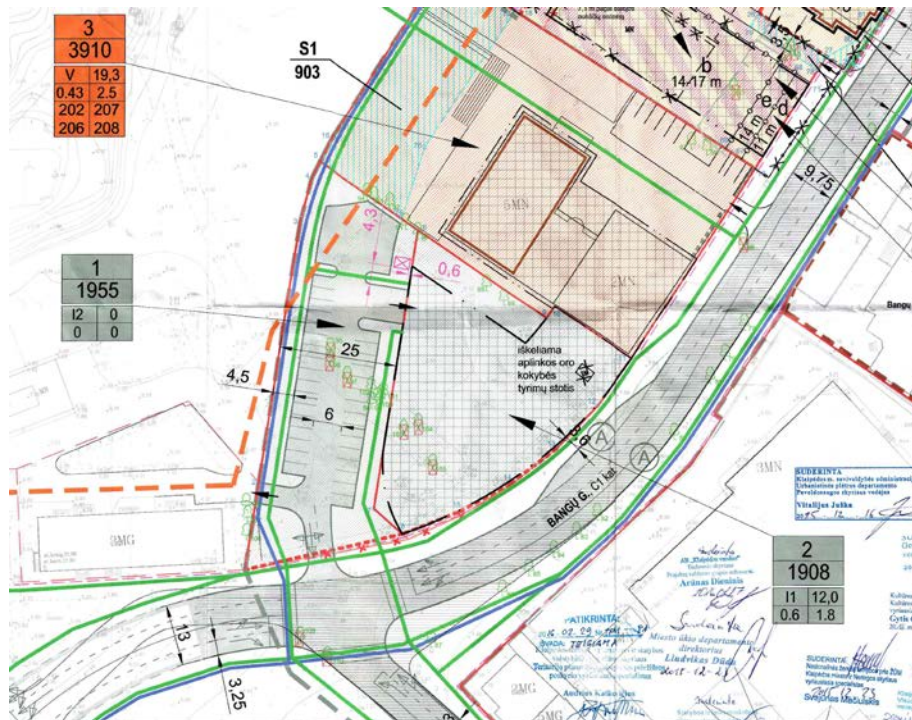
7.14. Planuojant naujas statybas Klaipėdos Senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linijos, kompozicija, masės, mastelis ir fasadų medžiagos turi būti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvyrą su kontekstu, jam nepakenkiant, nesumažinant bendro naudojimo erdvių;

7.15. Planuojant kultūros paveldo teritorijose statyti naujos architektūros pastatus, jų projektai ir maketai su gretimybių tūriais turi būti svarstomi Architektų sąjungoje;

7.16. Kultūros paveldo objektai saugomi kartu su visumą sudarančiu kraštovaizdžiu.

- Lietuvos kultūros ministro 2012-03-27 įsakymu Nr.: ĮV-204 patvirtintas Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas vertybių registre 16075) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas: teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas.

- Yra parengta Klaipėdos senamiesčio (16075) apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcija.



Pav. 2. Ištrauka iš detaliojo plano sprendinių brėžinio, numatomi pėsčiųjų (žalia linija) ir dviračių (mėlyna linija) takai

ISTORINĖ APŽVALGA.

Nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos

Projektuojami sklypai patenka į Klaipėdos senamiesčio (16075) teritoriją, taip pat Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais (27077) teritoriją.

Sklypas ribojasi su nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės - Klaipėdos miesto bastioninių įtvirtinimų komplekso (kodas 10457) teritorija.

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

Statusas - valstybės saugomas; Vertybė pagal sandarą – kompleksas;

Teritorijos plotas – 927332 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 jos 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 senamiesčio vertingosios savybės (sudėtis, apimtis, vertingi elementai) skelbiamos nekilnojamojo kultūros paveldo registro duomenų bazėje (<http://kvr.kpd.lt/heritage>):

2.1.1. planinės struktūros tipas

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

- ***Klaipėdos miesto bastioninių įtvirtinimų kompleksas*** (un. kodas 10457)

Statusas - valstybės saugomas; Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis; vertybė pagal sandarą – kompleksas.

XVII įrengti miesto bastioniniai įtvirtinimai, dalis kurių - Gelderno ir Purmarko bastionai ir poternos, fosa, ravelinas - atkurti pagal inžinieriaus V. Šliogerio projektą 1994-1997 m.

Vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas); Istorinis (lemiantis reikšmingumą retas); Kraštovaizdžio.

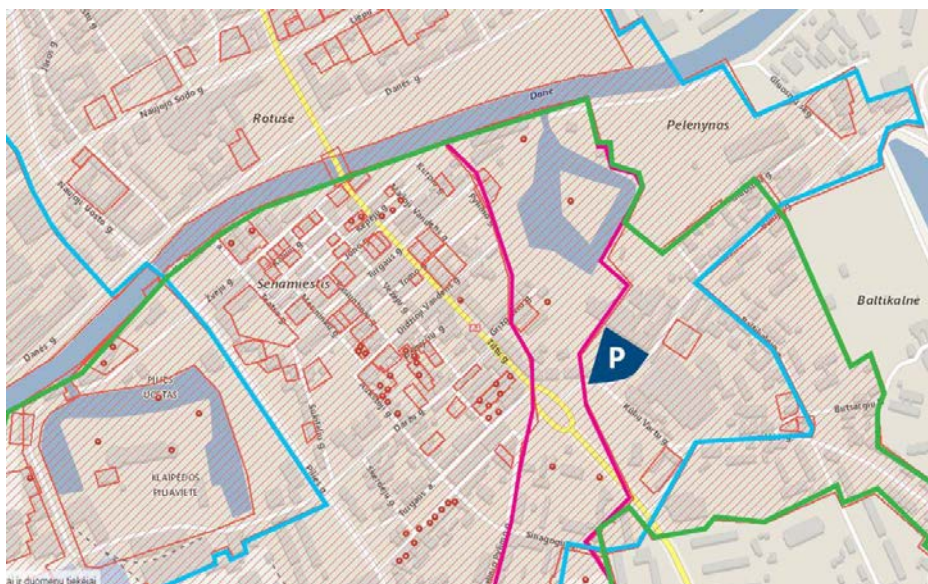
Visą kompleksą sudaro: Gelderno bastionas su poterna (23542); Rytinė kurtina (23543); Kurmarko bastionas su poternomis (23544); Senasis ravelinas (23545) ; Fosa (23546); Prūsijos bastiono liekanos (844); Malūno bastiono liekanos (23547).

„Jono kalnelio“ kompleksą sudaro trys atskiros teritorijos: pirmoji apima Gelderno, Kurmarko bastionus, kurtiną, senąjį raveliną ir fosą.

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

1.3.1. planavimo sprendiniai; 1.3.2. buvusių komplekso dalių liekanos ar jų vietos; 1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai; 1.3.7. hidrotechniniai įrenginiai.

XVIII a. antroje pusėje miesto įtvirtinimai prarado svarbą, XX a. išliko tik nedideli sudėtingos įtvirtinimų sistemos fragmentai. Ryškiausiai įtvirtinimų vaizdas atsiskleidžia nuo Gelderno ir Purmarko bastionų. Gynybinė bastionų sistema yra itin stiprus Klaipėdos tapatumo formantas.



Pav. 3. Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros paveldo registro. (Raudona spalva - Klaipėdos miesto bastioninių įtvirtinimų kompleksas (10457); žalia - Klaipėdos senamiestis (16075); mėlyna - Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (27077)

Užstatymo struktūra. Sklypo gretimybės. Planuojami sklypai yra pietrytinėje Klaipėdos senamiesčio dalyje, susiformavusioje XVIII a. vid. – XX a. pr. už miesto įtvirtinimų. Kadaisė tai buvęs miesto pakraštys – radialinės, perimetru užstatytos gatvės susiformavo aplink buvusius priemiestinius kelius.

Teritorijos užstatymo struktūra gana stipriai skyrėsi nuo griežtai suplanuotos vakarinės ar šiaurinės senojo miesto dalies su reguliariumi gatvių tinklu ir tankiai užstatytais taisyklingo ar stačiakampio plano sklypais. Senamiesčio PR dalyje už miesto įtvirtinimų liekanų vyrauja dideli, netaisyklingo plano kvartalai. Planinės struktūros tipas – neraiškus radialinis; planinės struktūros tinklas – turintis radialinės plano struktūros požymių.¹

Bangų gatvė, ribojanti planuojamus sklypus iš pietų pusės, yra dar XVI a. minimo kelio į „hercogo malūną“ (prie dab. „Trinyčių“ tvenkinio) vietoje. XVIII a. antroje pusėje gatvė šaltiniuose vadinama Muhler Damm – malūnų pylimas, o nuo XX a. vid. iki pat sovietmečio vadinta Muhler Damm Strasse: Malūnų pylimo gatvė.²

Sklypai ribojasi ir su dar viena istoriškai reikšminga miestui, Kūlių Vartų, gatve. XVIII a. antroje pusėje šiuo vardu vadintas kelias, kuris ėjo nuo Kulių (Akmenų) vartų. Kadangi miestą iš rytų ir pietų pusių apjuosė bastioniniai įtvirtinimai, o iš šiaurės saugojo Naujoji Danės upė, todėl patekti į miestą buvo galima tik pro Tilto, Kūlių (Akmenų) ir Malūnų vardais vadinamus vartus. Pravažius Kūlių vartus, kelias šakojosi dviem kryptimis: kairysis vedė dabartine Bangų gatve į vandens malūną prie Trinyčių tvenkinio, o dešinysis vingiavo link Sendvario, nuo kurio galima buvo važiuoti Priekulės ir Tilžės link. Kūlių vartų pagrindinė dalis nugriauta 1820 m., o galutinai išardyta XX a. pirmoje pusėje. Prieškariu Kulių vartų gatvėje stovėjo ir daugiau istoriškai reikšmingų visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų, tačiau dauguma jų sunaikinta Antrojo pasaulinio karo metu arba sovietmečiu.

Nors pačiuose planuojamuose sklypuose vietai reikšmingo užstatymo nebuvo, tačiau pažymėtina, kad naujai projektuojamas pastatas atsiras tiesiai už miesto gynybinių įtvirtinimų ir simboliškai žymės greta buvusių Kulių vartų vietą.

Užstatymo tipai. Senamiesčio PR dalyje: perimetrinis-reguliarus, sudarytas iš atskirų ir dvigubų palei gatves stovinčių pastatų, dažniausiai ilgaisiais fasadais formuojančių gatvių išklotines, XX a. I p. užstatymas su pavienėmis XIX a. užstatymo struktūromis, XX a. vid.-XXI a. pr. tarpais 1-3 aukštų su pastogėmis pastatais.

Atskirai stovintys pastatai (saugomi):

- Bangų g. 4 (nekilnojamojo kultūros paveldo objektas, unikalus kodas 31831) - buvusio Klaipėdos akcinio alaus bravoro administracinis-gyvenamasis pastatas su apžvalgos bokšteliu. Pastatytas XIX a. 8 dešimtmetyje. Dviejų aukštų, kelių sujungtų stačiakampių plano, su pietryčių kampe esančiu bokšteliu-laiptine, medinių konstrukcijų šlaitinio stogo, dengto molio čerpėmis. Pastatų sienos – tinkuotos, plytų mūro. Pastatui būdinga ryški centrinė kompozicija, akcentuota plačiais įėjimo laiptais.
- Kulių Vartų g. 14 - Apskritis ligoninės pastatų kompleksas, 1887-1888 m. pastatytas miesto valdžios (nekilnojamojo kultūros paveldo objektas, unikalus nr.: 32805). Ligoninės pastatų komplekso urbanistinė struktūra - perimetrinis sklypo apstatymas, formuojantis uždara vidaus kiemą. Būdinga senamiesčiui tūrinė erdvinė kompozicija (pastatų mastelis, proporcijos, pastatų jungimo ir blokavimo būdas).

¹ Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo registro duomenų bazės informaciją (<http://kvr.kpd.lt/heritage>)

² ibid.



Pav. 3. Pastatai Bangų g. 4 (kairėje) ir Kulių vartų g. 14 (dešinėje)

Būdingi architektūros bruožai. Senamiesčio PR dalies architektūroje aptinkami bendri Klaipėdos senamiesčio pastatų bruožai: pastatų plokštuminiai fasadai su atskirus fasadus formuojančiais tūriniais elementais: erkeriais, balkonais, portalais, mezoniniais, tūriniais stoglangiais, kt.; santūrus fasadų dekoras: nesudėtingo profilio mūriniai tinkuoti karnizai, traukos, piliastrai, langų apvadai; plastinių elementų saikingas panaudojimas; dvišlaičiai stogai, santūrios, racionalios meninės išraiškos, neperkrauta dekoru pastatų architektūra, kukli puošyba, arkiniai elementai pastatų architektūroje. Papildomai galima išskirti centrinę fasadų kompoziciją, bokštelių stogų kampuose atsiradimą. Senamiesčio pastatams būdingos medžiagos: tinkuotos plytų mūro pastatų sienos, faktūrinis fasadų tinkas, pavienės fachverkinės konstrukcijos, pavienės netinkuoto plytų mūro sienos, keraminių čerpių stogų danga.

ESAMA SITUACIJA

Inžinerinė infrastruktūra, esami pastatai ir želdiniai

Šiuo metu abiejuose sklypuose yra įrengtos atviros automobilių stovėjimo aikštelės, talpinančios apie 65 automobilius, tačiau tarp automobilių stovėjimo vietų nėra išlaikomi reglamentuoti minimalūs atstumai. Sklype įrengta aplinkos oro kokybės tyrimų stotis, TP rengimo metu ji bus perkeliama į detalajame plane numatytą vietą.

Sklypuose yra 15 lapuočių medžių. Sklypų centre esantys medžiai bus naikinami, juos atsodinant kitose vietose. Vertingi medžiai saugomi.

Sklypuose yra pakloti komunaliniai lietaus nuotekų, elektros, dujotiekio tinklai, šilumos trasa.

Sklypo forma netaisyklinga, šiaurinėje pusėje trikampio formos. Šiuo metu rengiamas Bangų g. nuo Galinio Pylimo g., Taikos pr., Tiltų g. sankryžos (įskaitant ir pačią sankryžą) iki Baltikalnio g., Bangų g., Bastionų g. sankryžos bei Bangų g. nuo Baltikalnio g., Bangų g., Bastionų g. sankryžos iki Bangų g., Mokyklos g. viaduko Klaipėdoje projektas (projektiniai pasiūlymai).

Vadovaujantis DP nustatytais reikalavimais leistinas užstatyti plotas sklype yra 1145 m².

Kiti pastatai gretimuose sklypuose:

- Bangų g. 5A (un. nr.: 4400-0853-5208) – XX a. pr. statybos 5 a. buvusio tabako fabriko gamybinis korpusas, rekonstruotas. Rekonstrukcijos metu buvo atkurta senoji buvusio tabako fabriko dalis, ties Bangų gatve suformuotas naujas ~ 12 m aukščio užstatymas.
- Kulių vartų g. 5 (ribojasi su vakarine planuojamo sklypo riba) – 4 aukštų mūrinis gyvenamasis namas;
- Kulių vartų g. 7 (unikalus nr.: 2101-0003-0131) – gamybos paskirties „Švyturio“ alaus daryklos pastatas. Šiuo metu rekonstruojamas – formuojamas naujas užstatymas ties Kulių Vartų gatve, vietoje senojo gamyklos korpuso.

Tyrimai

Archeologija. Tyrinėjant sklypo gretimybėse esantį Bangų g. 5A sklypą buvo fiksuoti XVIII-XX a. kultūriniai sluoksniai, dėl šios priežasties buvo atliekami žvalgomieji archeologiniai tyrimai. Žvalgomiesiems archeologiniams tyrimams vadovavo ir šurfų fiksaciją vykdė archeologas Ignas Sadauskas.

Iš viso žvalgomųjų archeologinių tyrimų metu ištirti vienas 3x3 m ir keturi 2x2 m dydžio šurfai, viso 25 m² dydžio bendras plotas, bei žvalgyta 28 m ilgio lietaus nuotekų trasos atkarpa. Aptikti XVIII a. datuojami radiniai.

Atlikus archeologinius tyrimus nustatyta:

1. Sklypų PV dalyje tirtuose šurfluose fiksuoti sluoksniai supilti naikinant bastionų gynybinį griovį. Tirta iki vidutiniškai 3,0 m gylio, įžemis nebuvo pasiektas.
2. Sklypų R dalyje tirtuose šurfluose vidutiniškai 1,5 m gylyje fiksuotas XVIII a. sluoksnis, kuris sietinas su paviršiumi buvusiu už gynybinio griovio ribų.

Atlikus žvalgomuosius tyrinėjimus nustatyti paminklo sauginiai reikalavimai:

- Vykiant iki 1,2-1,3 m gylio žemės kasimo darbus Bangų g. 3 sklype rekomenduojama atlikti archeologinius žvalgymus. Planuojant gilesnius žemės kasimo darbus, tikslinga atlikti detaliuosius archeologinius tyrimus.

Atliekant architektūrinius – istorinius tyrimus išnagrinėtas pietrytinės senamiesčio dalies užstatymas, būdingi architektūros bruožai, tūrinės erdvinės kompozicijos principai (pastatų mastelis, proporcijos, užstatymo bei blokavimo būdai), teritorijos vystymosi raida; sklypo gretimybėse esančių vertingų bei saugomų pastatų savybės ir jų santykis su projektuojamu sklypu. Analizuotos Klaipėdos senamiesčio (un. kodas 16075), Klaipėdos miesto bastioninių įtvirtinimų komplekso (un. kodas 10457) ypatybės, siekiant atskleisti naujo užstatymo, formuojamo Bangų g. 3 sklype, įtaką Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybėms, siekiant užtikrinti vizualinių ryšių su paveldo objektais išsaugojimą.

Rengiant projektinius pasiūlymus detaliam analizuoti visi sklype ir aplinkinėse teritorijose galiojantys planavimo dokumentai, jų koncepcijos, ankstesnių, jau nebegaliojančių dokumentų sprendiniai, pastaraisiais metais įvykusių konkursų aplinkinių teritorijų sutvarkymui pasiūlymai.

UAB „Geoconsulting“ atliko sklypo projektinius inžinerinius geologinius tyrimus. Tyrimų metu 3-ose vietose sraigtiniu būdu išgręžti gręžiniai, paimti 3 grunto mėginiai ir vienas gruntinio vandens mėginys bei šalia atliktas geotechninis zondavimas. Sklypo geologinę sandarą iki 14,0 m gylio sudaro: technogeniniai dariniai, Holoceno pelkių (balų) nuogulos, viršutinio Pleistoceno Baltijos posvitės glacialinės nuogulos ir viršutinio Pleistoceno Grūdės posvitės fluvioglacialinės nuosėdos. Tyrimų metu paviršinis gruntinis vandeningas horizontas nustatytas 2,1 – 4,4 m gylyje (1,9 – 5,2 m. abs. a). Atlikus lauko ir laboratorinių tyrimų medžiagos interpretaciją, išskirti 7 inžineriniai geologiniai sluoksniai.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

Architektūra

Bangų g. 3 sklypas išskirtinai gerai apžvelgiamas iš visų pusių – šiaurinė pusė su vidiniu kiemu nuo gynybinių įtvirtinimų kompleksu; kampinė perspektyva atsiveria judant link sklypo iš pietvakarinės pusės (Galinio pylimo g. krypties). Naujai projektuojamas garažas blokuojamas prie esamo Kultūros fabriko pastato, tad iš esmės keičiasi šios gatvės atkarpos išsklotinė. Kampinis užstatymas įpareigoja atrasti ir darnų fasadų tarpusavio santykį.

Sklypo padėtis miesto atžvilgiu pakankamai išskirtinė – atsidūręs tiesiai už miesto gynybinių įtvirtinimų ribos, jis tampa vienu iš senamiesčio riboženkliais. Architektūrinis sprendimas pasirinktas nuosaikus (siekiant neužgožti likusių istorinių pastatų aplinkui bei įvertintus gretimų pastatų tipologijos reikšmę automobilių saugyklos pastato atžvilgiu), tačiau ieškota šiuolaikiškos ir modernios vizijos, kuri žymėtų senojo miesto ribą, o ne suvienodėtų su jos architektūra.

Siūloma pastato kompozicija karta vadovaujantis Klaipėdos senamiesčiui būdingais tūrinės erdvinės kompozicijos principais – pastatų mastelio, proporcijų, užstatymo bei blokavimo būdų.

Pastato kompozicija formuojama kaip dviejų kontrastingų tūrių sankirta. Pietuose išilgai Bangų gatvės projektuojamas griežtas stačiakampio plano tūris, blokuojamas ŠR fasadu prie Bangų g. 5 pastato. Vidinėje sklypo dalyje (šiaurinėje pusėje) jungiamas plastiškas tūris, talpinantis sraigines automobilių judėjimo rampas – taip prisitaikoma prie trikampio formos sklypo, siekiama neužgožti gretimame sklype esančio buvusio tabako fabriko senojo korpuso ir išlaikyti skersinius ryšius su gynybinių įtvirtinimų kompleksu nuo Bangų g. Šiaurinėje pusėje pastato tūris laisvesnis, artimesnis greta esantiems gamtiniams elementams. Tokia dvilype struktūra taip pat siekta atskleisti pastato tipologiją išlaikant senamiesčiui būdingą formos ir mastelio santūrumą.

Neproporcingai ilgas pagrindinis Bangų g. fasadas skaidomas į atskiras plokštumas, taikantis prie esamos Kultūros fabriko pastato dalies bei aplinkinių pastatų mastelio. Siekiama išvengti monotoniškos horizontalios senamiesčiui nebūdingos silueto linijos, fasado segmentus projektuojant skirtingo aukštingumo. Fasade yra išskiriamos pagrindinės plokštumos, projektuojamos iš vientisų, masyvių, tankiai surinktų keraminių elementų. Likusi fasado dalis iš lengvų, ažūrinių anoduoto aliuminio plokščių apjungia pagrindines plokštumas į vientisą tūrį. Kiemo pusėje lenkta pastato dalis tinkuojama, dažoma balta/šviesiai pilka spalva.

Projektuojama atvira automobilių saugykla, tad projekto sprendiniuose bus užtikrinama, kad min. 50 % fasadų plokštumų būtų atviros.

Susisiekimas

Transportas. Pagrindinis įvažiavimas į abu sklypus paliekamas ties Bangų ir Kulių Vartų g. sankryža. Įvažiavimas bus naudojamas ne tik patekti į naujai projektuojamą atvirą automobilių stovėjimo aikštelę su daugiaaukšte automobilių saugykla, bet ir į gyvenamojo namo Kulių Vartų g. 5 vidinį kiemą.

Naujai projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė talpins iki 39 automobilių, o daugiaaukštis garažas 100 automobilių.

Ateityje rekonstruojant Bangų g. ir įgyvendinant aplinkinių teritorijų detaliojo plano sprendinius – Bastionų gatvės su nauju tiltu per Danės upę projektą – Bangų gatve planuojama nuo senamiesčio nukreipti miesto automobilių ir viešojo transporto srautus. Taigi perspektyvoje planuojami sklypai atsidurs miesto tranzitinio transporto judėjimo trasoje. Transporto projektiniai pasiūlymai rengti vadovaujantis galiojančiu detalioju planu, aplinkinių sklypų sutvarkymo sprendiniais, TP rengimo metu bus derinami su Bangų g. rekonstrukcijos projektinių pasiūlymų sprendiniais. Patekimai į/iš Bangų g. 3 sklypo parinkti siekiant užtikrinti, kad ties įsukimu iš Bangų g. nesusidarytų automobilių spūstis.

Pagrindiniai pėsčiųjų ir dviratininkų srautai per sklypus numatyti nuo Bangų g. link rekonstruojamos Jono kalnelio teritorijos. Pietinėje sklypo dalyje numatoma įrengti atvirą dviračių saugojimo aikštelę.

Projektiniuose pasiūlymuose numatoma automobilių saugykla su vienu požeminiu aukštu, trimis antžemiais aukštais bei eksploatuojamu stogu. Požeminio aukšto įrengimas leidžia maksimaliai

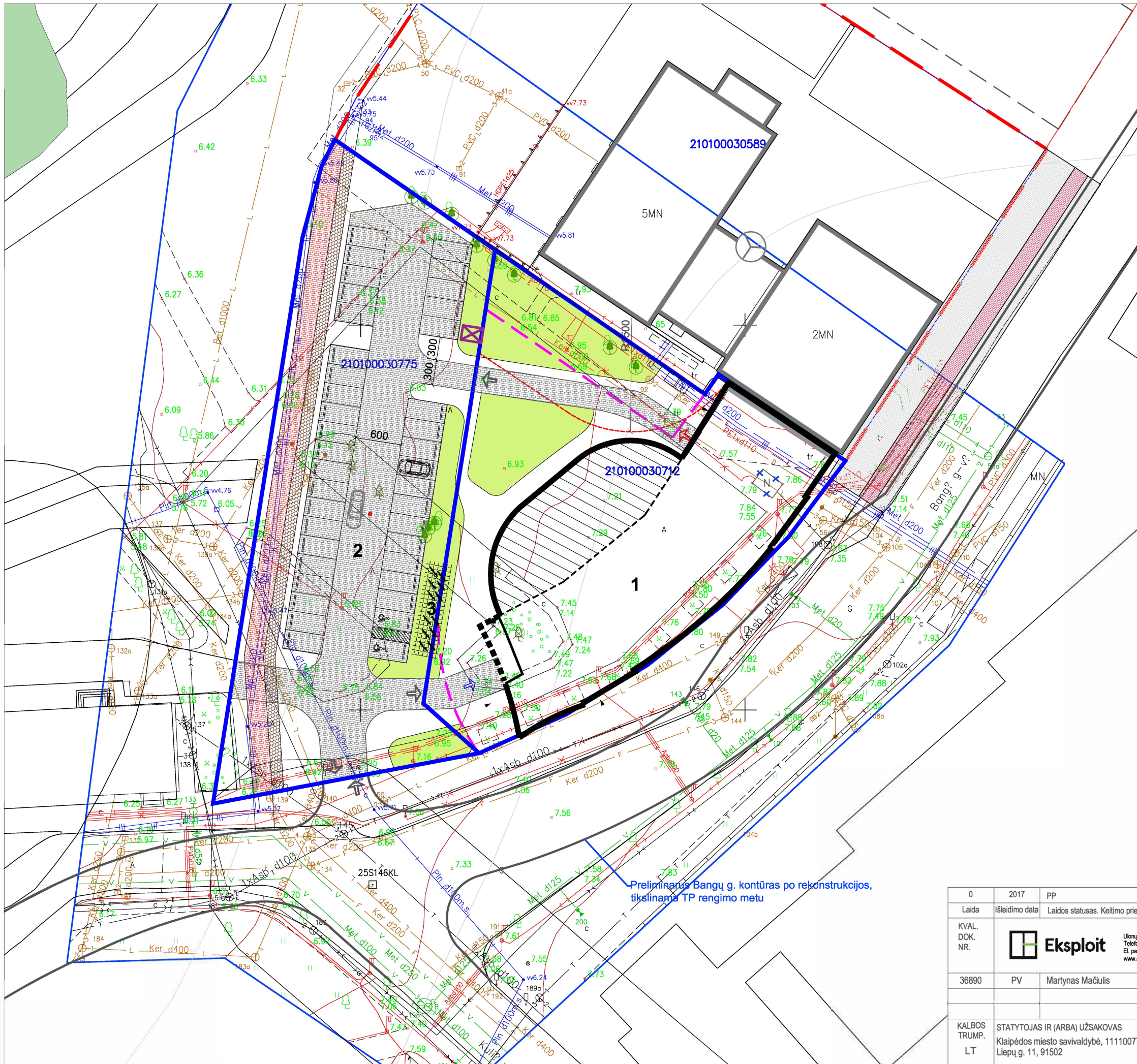
išnaudoti sklypo užstatymo reglamentus ir įrengti maksimalų galimą automobilių stovėjimo vietų skaičių (100 vietų), kartu užtikrinant saugius ir patogius pravažiavimus pastato viduje.

Vienas aukštas vidutiniškai talpina 23 automobilius. Pirmame aukšte numatytos 4 vietos žmonėms su negalia, san. mazgai, apsaugos kambarys, uždara dviračių saugykla, dalis techninių patalpų (likusios - požeminiame aukšte).

Judėjimas automobilių saugykloje - vienpusis (dviem vienpusio judėjimo rampomis).



Pav. 4. Automobilių judėjimo schema



Preliminarūs Bangų g. kontūras po rekonstrukcijos, tikslinama TP rengimo metu

SKLYPŲ RODIKLIAI

SKLYPAS I (Bangų g. 3)

1. sklypo plotas	1908,00 m ²
2. užstatymo intensyvumas	1.67
3. užstatymo tankumas	60 %
4. automobilių stovėjimo vietų skaičius pastate	100 vnt.

SKLYPAS II

1. sklypo plotas	1979,00 m ²
2. užstatymo intensyvumas	-
3. užstatymo tankumas	-
4. automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype	39 vnt.

OBJEKTŲ EKSPLIKACIJA

1	Projektuojama automobilių saugykla
2	Projektuojama atvira automobilių stovėjimo aikštelė
3	Projektuojama dviračių saugojimo aikštelė

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Sklypo ribos
	Statybos riba
	Projektuojamo pastato antžeminės dalies kontūras
	Projektuojamo pastato konsolinės dalies kontūras
	Įėjimai į pastatus
	Įvažiavimai į sklypą
	Įvažiavimas į saugyklą
	Išvažiavimas iš saugyklos
	Perkeliamas aplinkos oro kokybės tyrimų stotis
	Kertami esami medžiai
	Išsaugomi esami medžiai
	Dviračių takas
	Veja
	Betoninės trinkelės
	Ažūrinės trinkelės
	Esama aplinkos oro kokybės tyrimų stotis (iškeliamas)

0	2017	PP		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. DOK. NR.		Ulonų g. 5, Vilnius Telefonas: +37060979 272 El. paštas: info@eksploit.lt www.eksploit.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Garažų paskirties pastato, daugiaaukštės automobilių saugyklos, Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas	
36890	PV	Martynas Mačiulis	2017	DOKUMENTO PAVADINIMAS Sklypo planas M 1:500
KALBOS TRUMP. LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS Klaipėdos miesto savivaldybė, 111100775, Liepų g. 11, 91502		DOKUMENTO ŽYMUO 17.028 - PP - SP	
			Lapas	Lapų
			1	1

-1 aukšto patalpų eksplikacija

Nr	Pavadinimas	Plotas
R-1	Automobilių saugykla	681.71 m ²
R-2	Vėdinimo įrangos patalpa	20.81 m ²
R-3	Tech. patalpa	19.23 m ²
R-4	Tech. patalpa	22.07 m ²
R-5	Tech. patalpa	9.69 m ²
R-6	Tambūras	2.43 m ²
R-7	Tambūras	9.40 m ²
		765.35 m ²

L-1	Laiptinė	8.78 m ²
L-2	Laiptinė	12.18 m ²
		20.96 m ²

Sklypo ir pastato rodikliai:

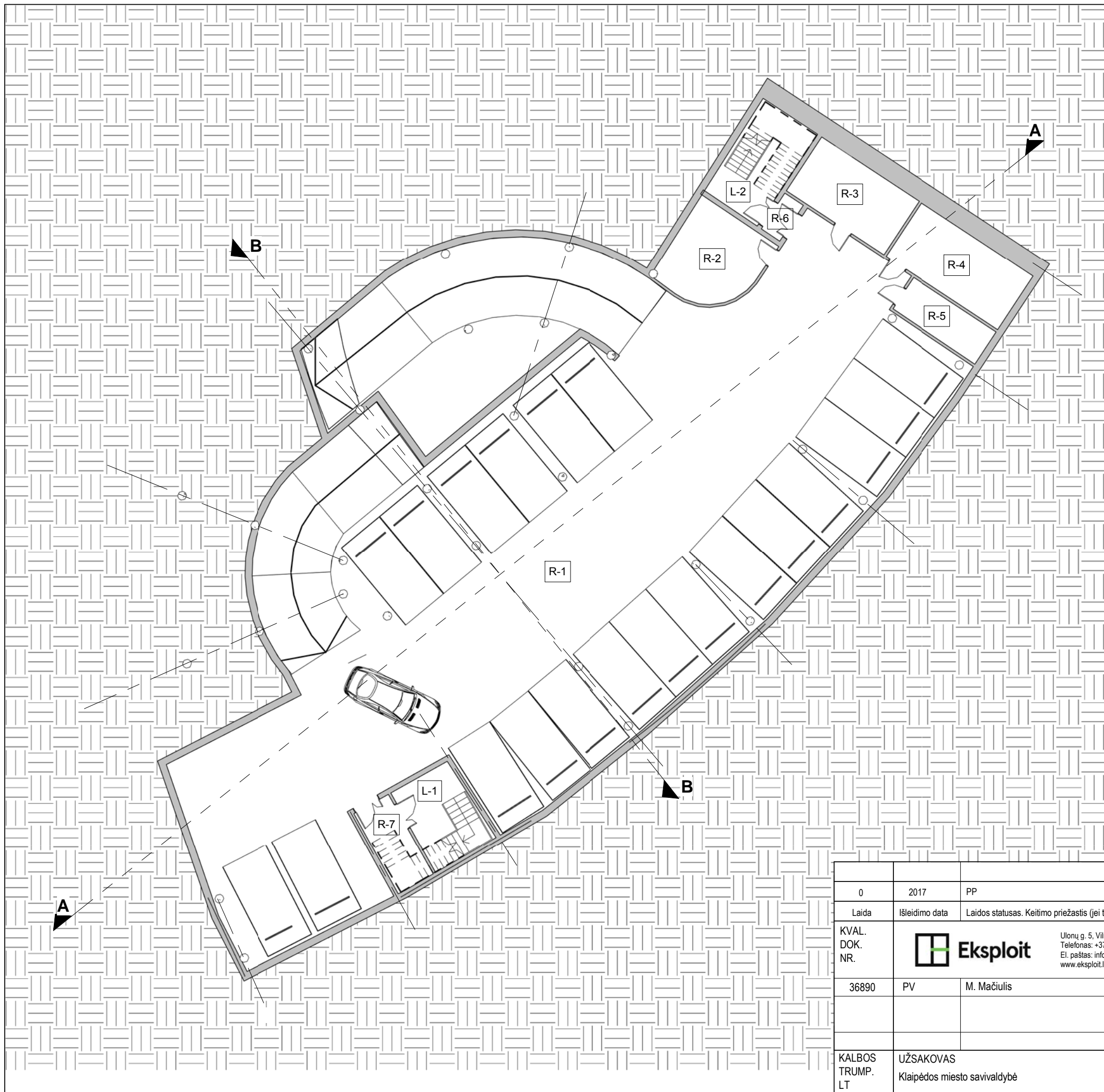
Automobilių stovėjimo vietų skaičius aukšte: 20


Automobilių stovėjimo vietų skaičius pastate: 100 vt.

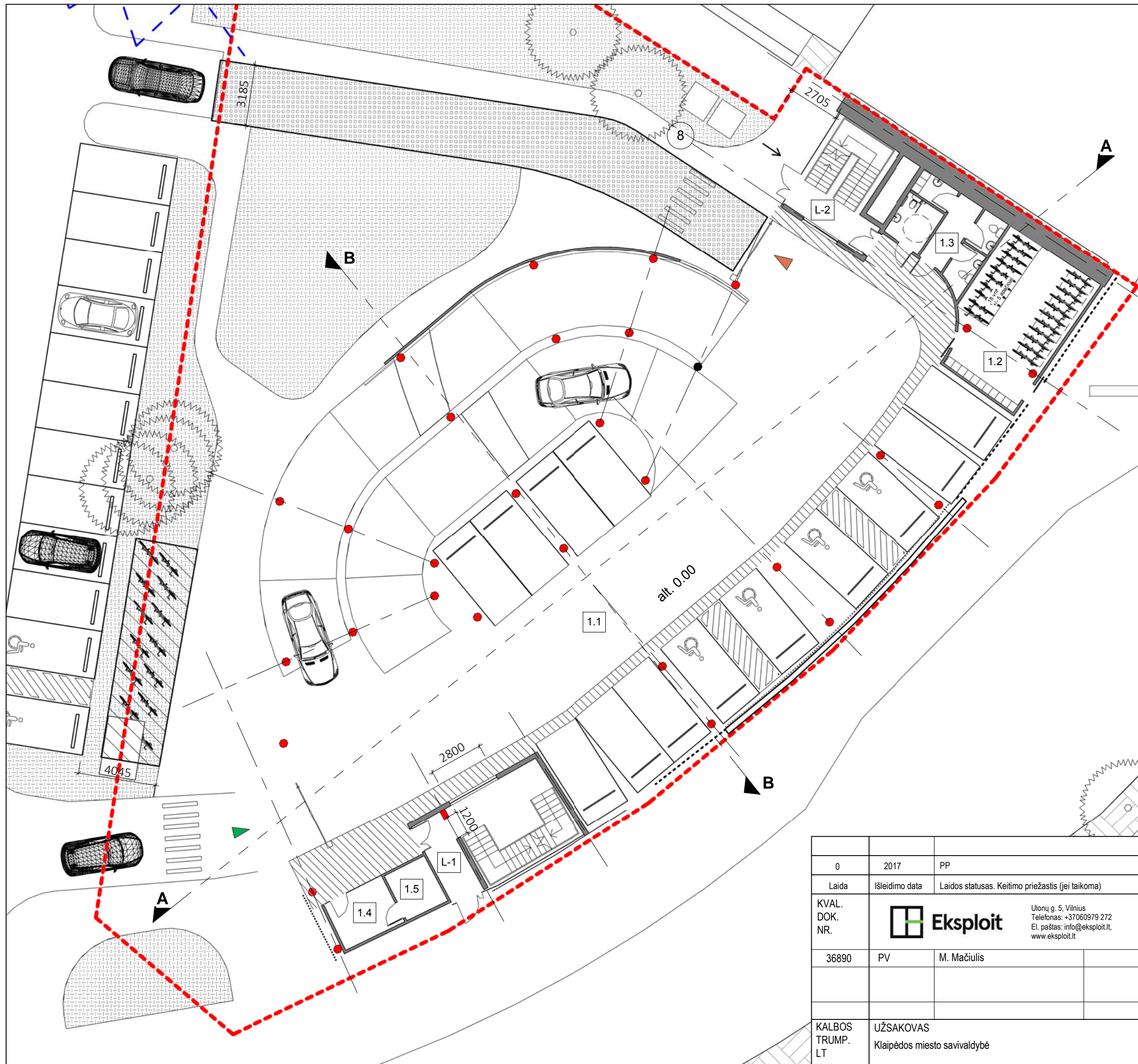
Žemės sklypo užstatymo tankumas: 60 %

Žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vienas požeminis aukštas + 3 antžeminiai aukštai su eksploatuojamu stogu): 1,76

Apželdinta sklypo dalis: 290 m²/15 %
(privaloma: 12%)



0	2017	PP			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. DOK. NR.	 Ulonų g. 5, Vilnius Telefonas: +37060979 272 El. paštas: info@eksplloit.lt www.eksplloit.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Garažų paskirties pastato [7.7], daugiaaukštės automobilių saugyklos Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas		
36890	PV	M. Mačiulis	DOKUMENTO PAVADINIMAS -1 aukšto planas		Laida
					0
					1 : 200
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS Klaipėdos miesto savivaldybė		DOKUMENTO ŽYMUO 17.028-PP-001		Lapų
					1
					1



Pirmo aukšto patalpų eksplikacija		
Nr	Pavadinimas	Plotas
1.1	Automobilių saugykla	766.01 m ²
1.2	Dviračių saugykla	41.87 m ²
1.3	San. mazgai, valytojo patalpa	20.75 m ²
1.4	Apsaugos punktas	9.06 m ²
1.5	Serverinė	6.19 m ²
		843.89 m ²

L-1	Laiptinė	8.46 m ²
L-2	Laiptinė	8.41 m ²
		16.87 m ²

Sklypo ir pastato rodikliai:

Sklypo plotas: 1908 m²

Automobilių stovėjimo vietų skaičius aukšte: 13 (iš jų 4 ŽN stovėjimo vietos)

Automobilių stovėjimo vietų skaičius pastate: 100

Žemės sklypo užstatymo tankumas: 60 %

Žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vienas požeminis aukštas + 3 antžeminiai aukštai su eksploatuojamu stogu): 1,76

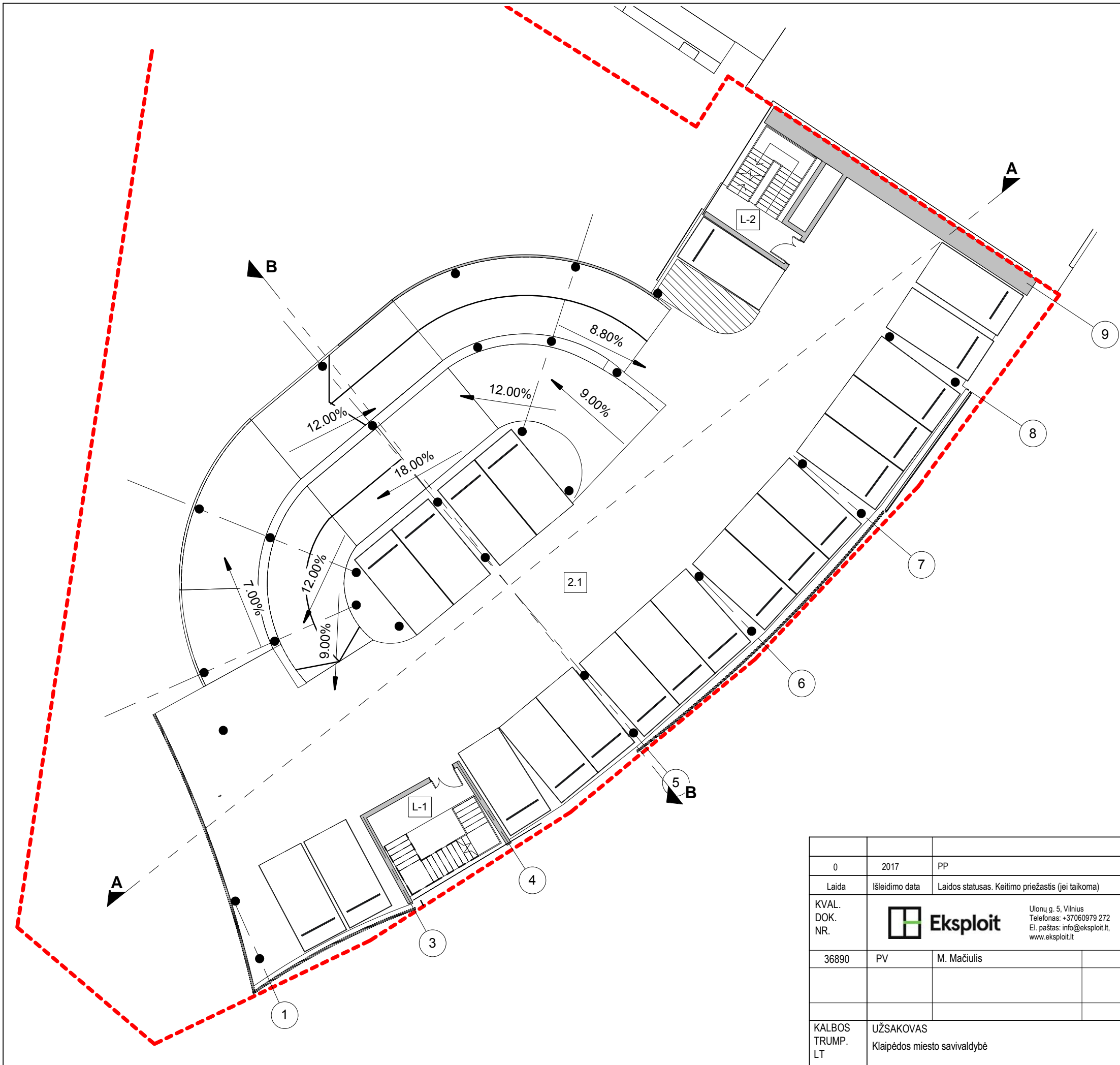
Apželdinta sklypo dalis: 290 m²/15 % (privaloma: 12%)

Sutartinis žymėjimas:


▶ Išvažiavimo kryptis

▶ Įvažiavimo kryptis

0	2017	PP		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. DOK. NR.	Ulonų g. 5, Vilnius Telefonas: +37060979 272 El. paštas: info@eksplait.lt, www.eksplait.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Garažų paskirties pastato [7.7], daugiaaukštės automobilių saugyklos Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas	
36890	PV	M. Mačiulis	DOKUMENTO PAVADINIMAS	Laida
			Pirmo aukšto planas	0
				1 : 200
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS	Klaipėdos miesto savivaldybė	DOKUMENTO ŽYMUO	Lapų Lapų
			17.028-PP-002	1 1



Tipinio aukšto patalpų eksplikacija		
Nr	Pavadinimas	Plotas
2.1	Automobilių saugykla	964.12 m ²
		964.12 m ²
L-1	Laiptinė	9.38 m ²
L-2	Laiptinė	8.41 m ²
		17.80 m ²
Sklypo ir pastato rodikliai:		
Automobilių stovėjimo vietų skaičius aukšte: 21		
Automobilių stovėjimo vietų skaičius pastate: 100 elektromobilių įkrovimo aikštelių		
Žemės sklypo užstatymo tankumas: 0,60		
Žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vienas požeminis aukštas + 3 antžeminiai aukštai su eksploatuojamu stogu): 1,76		
Apželdinta sklypo dalis: 290 m ² /15 % (privaloma: 12%)		

0	2017	PP		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. DOK. NR.		Ulonų g. 5, Vilnius Telefonas: +37060979 272 El. paštas: info@eksplloit.lt, www.eksplloit.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Garažų paskirties pastato [7.7], daugiaaukštės automobilių saugyklos Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas	
36890	PV	M. Mačiulis	DOKUMENTO PAVADINIMAS	Laida
			Antro ir trečio aukštų planas	0
				1 : 200
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS	Klaipėdos miesto savivaldybė	DOKUMENTO ŽYMUO	Lapų
			17.028-PP- 003	Lapų
				1 1

Stogo eksplikacija		
Nr	Pavadinimas	Plotas
4.1	Automobilių saugykla	900.95 m ² 900.95 m ²

L-1	Laiptinė	10.78 m ²
L-2	Laiptinė	9.32 m ²
		20.10 m ²

Sklypo ir pastato rodikliai:

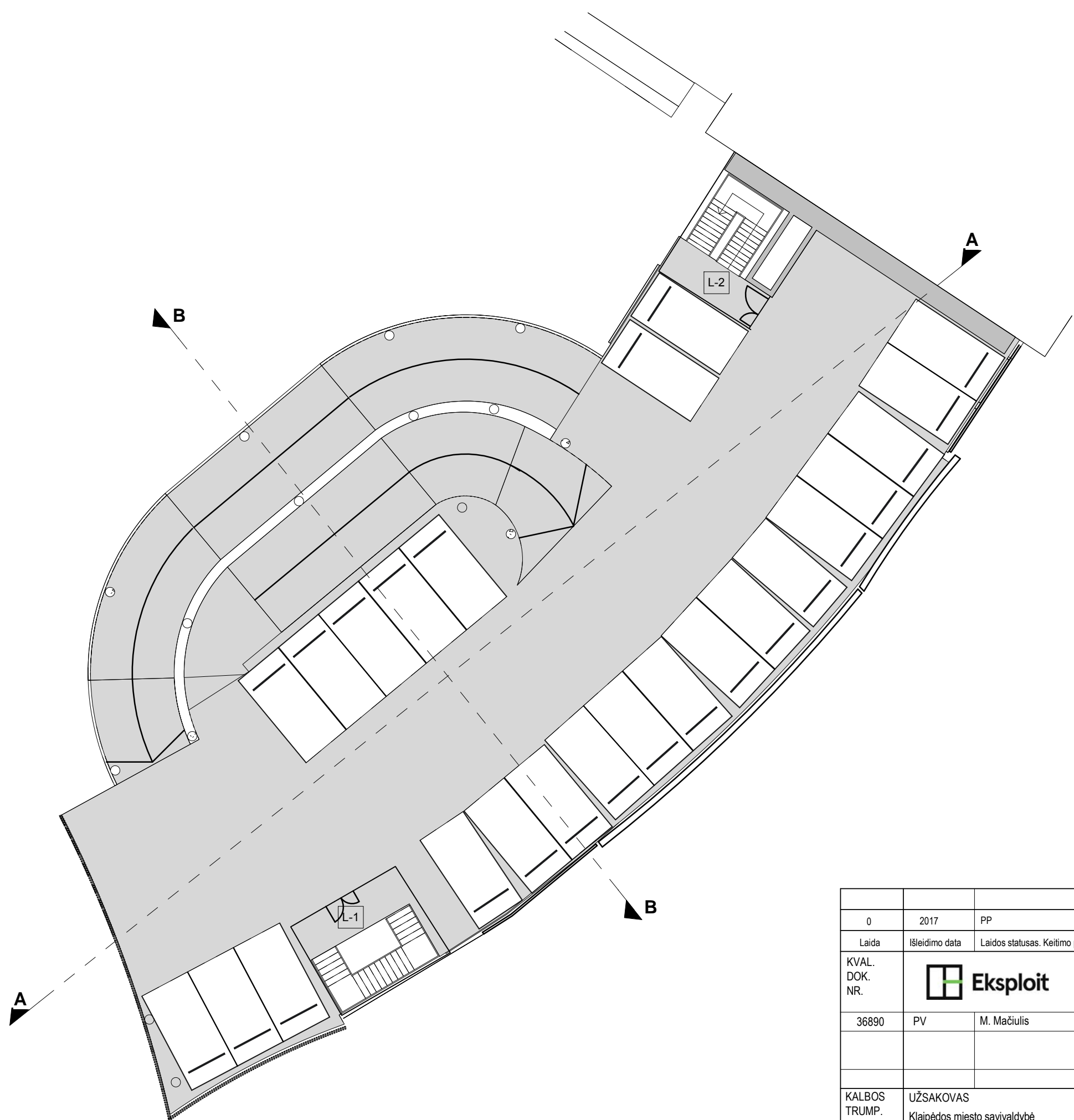
Automobilių stovėjimo vietų skaičius aukšte: 23


Automobilių stovėjimo vietų skaičius pastate: 100

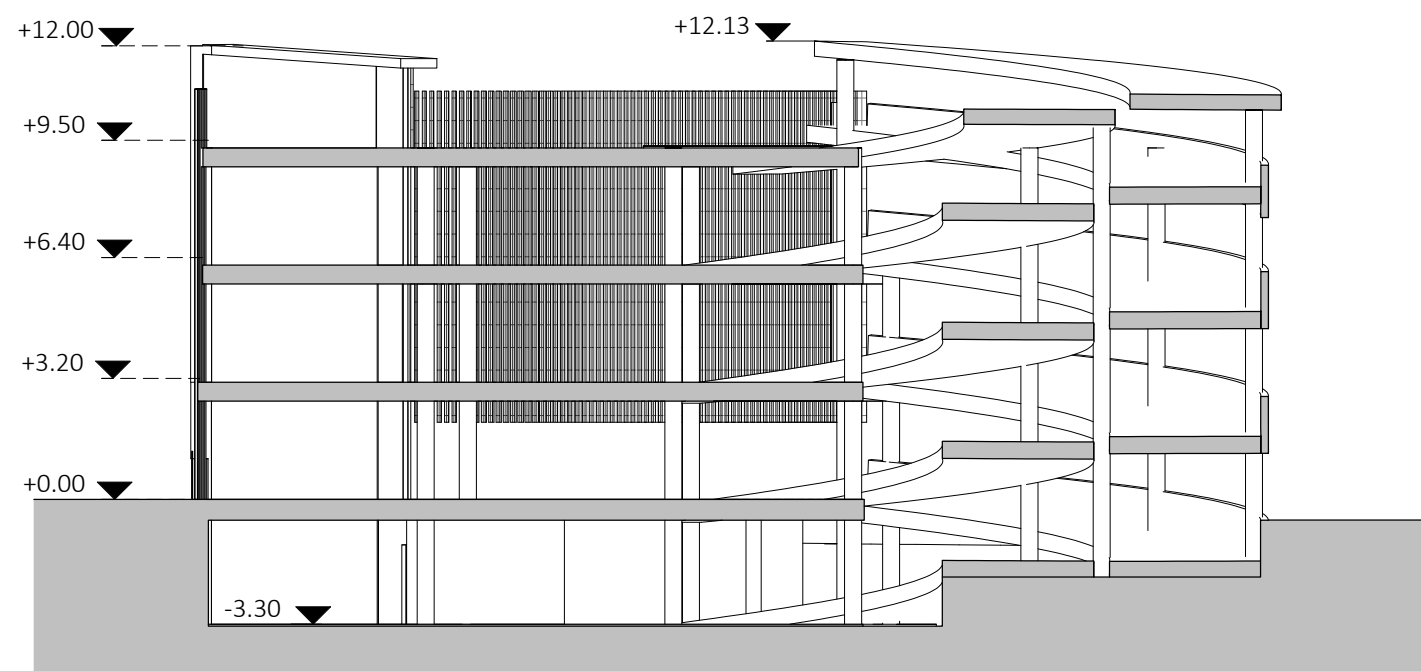
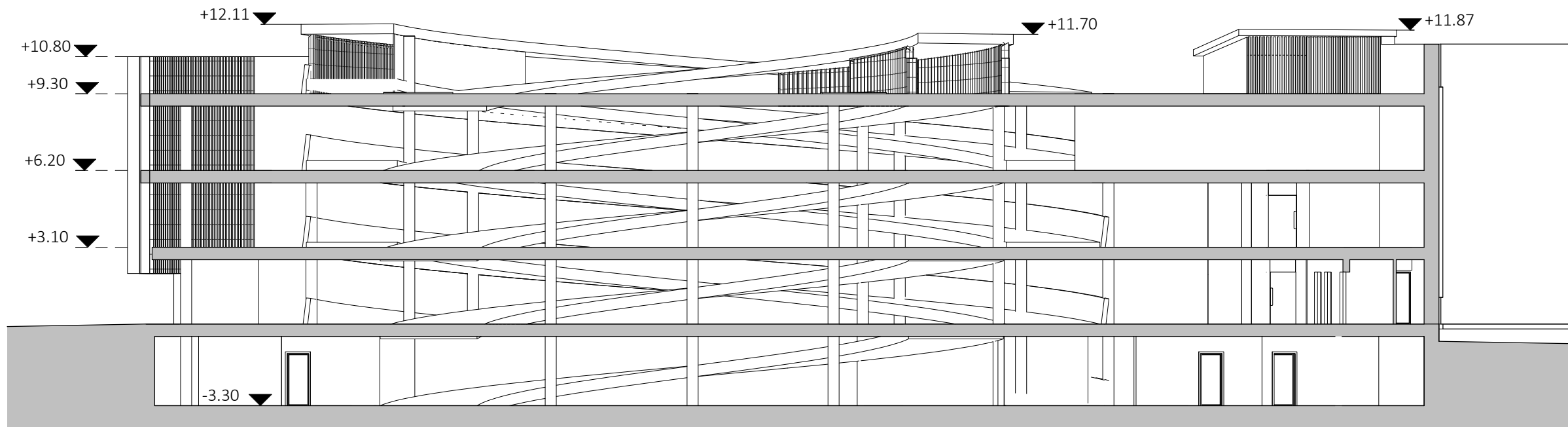
Žemės sklypo užstatymo tankumas: 0,60


Žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vienas požeminis aukštas + 3 antžeminiai aukštai su eksploatuojamu stogu): 1,76

Apželdinta sklypo dalis: 290 m²/15 %
(privaloma: 12%)



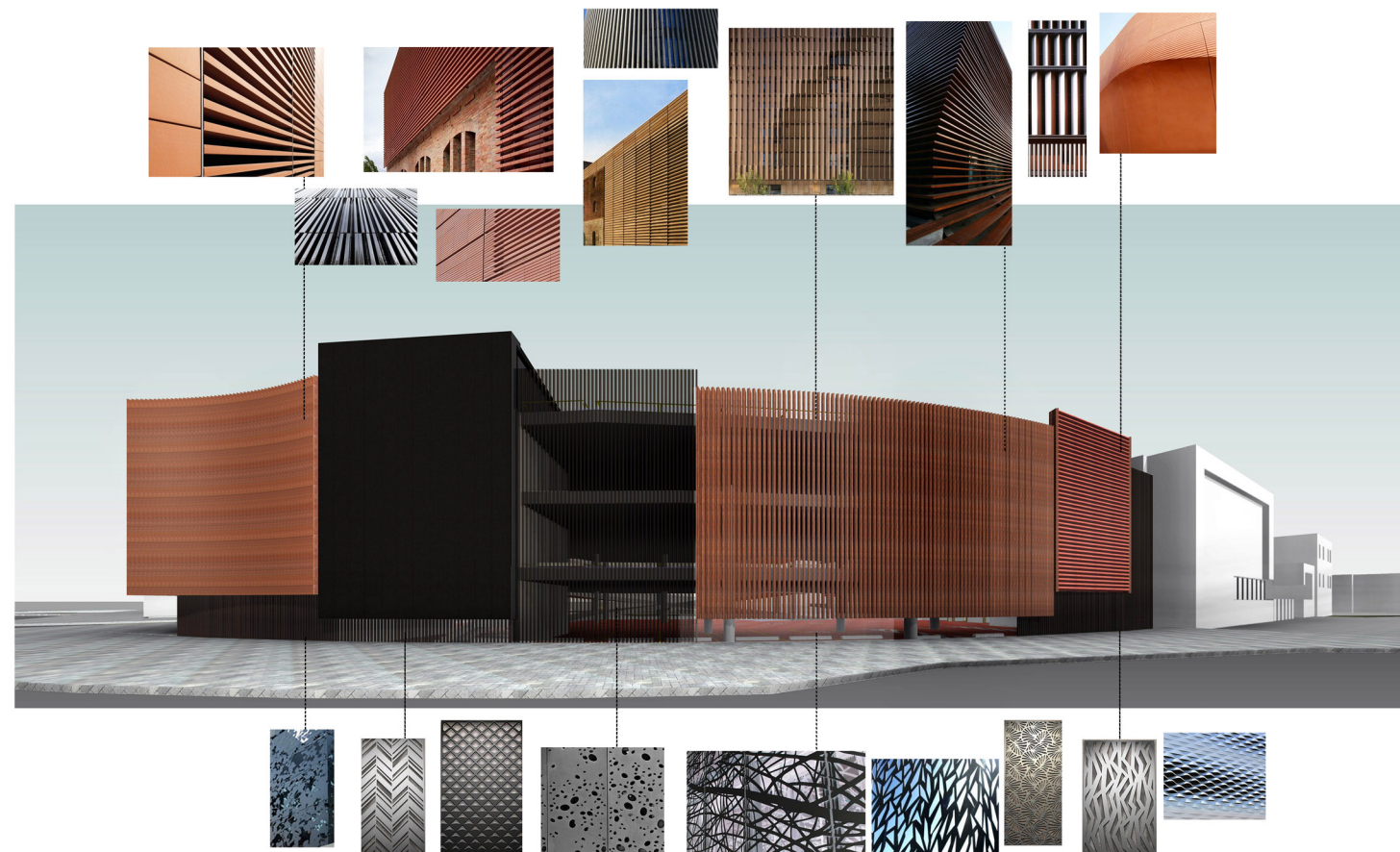
0	2017	PP			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. DOK. NR.		Ulonų g. 5, Vilnius Telefonas: +37060979 272 El. paštas: info@eksplloit.lt, www.eksplloit.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Garažų paskirties pastato [7.7], daugiabukštės automobilių saugyklos Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas		
36890	PV	M. Mačiulis	DOKUMENTO PAVADINIMAS	Laida	
			Eksplloatuojamo stogo planas	0	
				1 : 200	
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS	Klaipėdos miesto savivaldybė	DOKUMENTO ŽYMUO	Lapų	Lapų
			17.028-PP- .	1	1




0	2017	PP			
Laida	Isleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. DOK. NR.		Ulonų g. 5, Vilnius Telefonas: +37060979 272 El. paštas: info@eksplloit.lt, www.eksplloit.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Garažų paskirties pastato [7.7], daugiaaukštės automobilių saugyklos Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas		
36890	PV	M. Mačiulis	DOKUMENTO PAVADINIMAS Pjūviai A-A ir B-B	Laida	0
				1 : 200	
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS Klaipėdos miesto savivaldybė	DOKUMENTO ŽYMUO 17.028-PP- 004	Lapų	Lapų	1
			1	1	



ATESTATO NR.	 Eksplloit UAB "EKSPLOIT" įm. kodas - 302638855			OBJEKTAS Garažų paskirties pastato, daugiaaukštės stovėjimo aikštelės Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas		
36890	PV arch.	Martynas Mačiulis Karolina Juočerė			BRĖŽINIO PAVADINIMAS Fasadai	LAIDA
STADIJA	UŽSAKOVAS				BRĖŽINIO ŽYMUO	LAPAS
PP	Klaipėdos miesto savivaldybė				17.000-PP-05	LAPŲ



0	2017	PP			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. DOK. NR.	 Ulonų g. 5, Vilnius Telefonas: +37060979 272 El. paštas: info@eksplot.lt, www.eksplot.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		
36890	PV	Martynas Mačiulis	2017	Garažų paskirties pastato, daugiaaukštės automobilių saugyklos, Bangų g. 3, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav. statybos projektas	
				DOKUMENTO PAVADINIMAS	Laida
				Vizualizacijos	0
KALBOS TRUMP. LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS Klaipėdos miesto savivaldybė, 111100775, Liepų g. 11, 91502		DOKUMENTO ŽYMUO		Lapas
				17.028 - PP - SP	Lapų
					1 1