



Statytojas/ Užsakovas	UAB "V.PAULIUS & ASSOCIATES"		
Statinio projekto pavadinimas	VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO ŽVEJŲ G. 2B, KLAIPĖDOJE, STATYBOS PROJEKTAS		
Statinio kategorija	NEYPATINGAS STATINYS		
Statinio projekto Nr.	2917-01-PP		
Statinio projekto etapas	PROJEKTINIS PASIŪLYMAS		
Statiny	01 viešbučio pastatas		
Statinio projekto dalis	SKLYPO PLANAS. ARCHITEKTŪRA	Byla (knyga)	SP.A-1
		Bylos laida	0
		Bylos išleidimo data	2019-06

Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
	DIREKTORIUS	SAULIUS PLUNGĖ		
	Statinio projekto vadovas	GINTARAS ČIČIURKA	A948	

Tel., faks. 8-46-380998, E-mail:
info @a405.lt, www.a405.lt


1. STATINIO PROJEKTO SUDĒTIJS ŽINIARAŠTIS

Eil. Nr.	Bylos (segtuvo) žymuo	Laida	Pavadinimas	Pastabos
1.	2917-01-PP-SP.A-1	0	SKLYPO PLANAS. STATINIO ARCHITEKTŪRA	

KVAL. PATV. DOK.NR.	PROJEKTAVIMO FIRMA, UAB „A405“ 			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO ŽVEJŲ G. 2B, KLAIPĖDOJE, STATYBOS PROJEKTAS		
	A948	PV	GINTARAS ČIČIURKA			01 VIEŠBUČIO PASTATAS
	A948	SP.A PDV	GINTARAS ČIČIURKA			
LT	STATYTOJAS UAB “V.PAULIUS & ASSOCIATES“			2917-01-PP-SP.A-1_PSŽ	LAPAS 2	LAPŲ 1


2. STATINIO PROJEKTO DALIES BYLOS (SEGTUVO) DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Lapų skaičius	Laida	Dokumento pavadinimas	Lapo Nr.	Pastabos
2917-01-PP-SP.A-1_SŽ	1	0	STATINIO PROJEKTO SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS	2	
2917-01-PP-SP.A-1_DSŽ	1	0	STATINIO PROJEKTO DALIES BYLOS (SEGTUVO) DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS	3	
2917-01-PP-SP.A-1_P	26	0	PRIEDAI (DOKUMENTŲ KOPIJŲ ŽINIARAŠTIS)	4	
2917-01-PP-SP.A-1_AR	20	0	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	30	
2917-01-PP-SP.A-1_BŽ	1	0	BRĖŽINIŲ ŽINIARAŠTIS	50	
2917-01-PP-SP.A-1_B	12	0	BRĖŽINIAI	B_01... B_12	
2917-01-PP-SP.A-1_MF	3	0	MAKETO FOTO	63	
2917-01-PP-SP.A-1_VZ	3	0	VIZUALIZACIJOS	66	

KVAL. PATV. DOK.NR.	PROJEKTAVIMO FIRMA , UAB „A405„ 			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO ŽVEJŲ G. 2B KLAIPĖDOJE, STATYBOS PROJEKTAS		
A948	PV	GINTARAS ČIČIURKA		01 VIEŠBUČIO PASTATAS	Laida	
A948	SP PDV	GINTARAS ČIČIURKA			0	
LT	STATYTOJAS UAB “V.PAULIUS & ASSOCIATES“			2917-01-PP-SP.A-1_DSŽ	LAPAS	LAPŲ
					3	1

3. STATINIO PROJEKTO DALIES BYLOS (SEGTUVO) PRIEDAI (PROJEKTO RENGIMO DOKUMENTŲ KOPIJŲ ŽINIARAŠTIS)

	Dokumento pavadinimas	Lapas	Lapų
3.	Priedai (projekto rengimo dokumentų kopijų sąrašas)	4	1
3.1.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis 2019-06-18	5	2
3.2.	Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo 2008-04-24 Nr. T2-148	7	1
3.3.	Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B, Klaipėdoje, detalusis planas	8	2
3.4.	Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo plano korektūros patvirtinimo 2019-02-21 Nr. AD1-326 žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T2-148 „Dėl žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą sklype, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B)	10	2
3.5.	Detaliojo plano korektūros pagrindinis brėžinys	12	2
3.6.	Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartis 2019-02-19 Nr.J9-780	14	4
3.6.	Nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko išrašas 2019-06-04, registro Nr.44/1388167	18	4
3.7.	Sklypo planas	22	2
3.8.	Valstybinės žemės nuomos 2002-11-14 sutartis Nr.21/2002-0278	24	2
3.9.	Susitarimas 2010-11-02 Nr. N13-21/2010-007 dėl 2002 m. lapkričio 14 d. sutarties Nr. N21/2002-0278 pakeitimo	26	3
3.10.	Žemės sklypo Žvejų g. 2B, Klaipėdoje topografinė nuotrauka	29	1

KVAL. PATV. DOK.NR.	PROJEKTAVIMO FIRMA , UAB „ A405 „ 			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO ŽVEJŲ G. 2B KLAIPĖDOJE, STATYBOS PROJEKTAS		
A948	PV	GINTARAS ČIČIURKA		01 VIEŠBUČIO PASTATAS	Laida	
A948	SP PDV	GINTARAS ČIČIURKA			0	
LT	STATYTOJAS UAB "V.PAULIUS & ASSOCIATES"			2917-01-PP-SP.A-1_P	LAPAS 4	LAPŲ 26

4. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1. PRIVALOMŲ DOKUMENTŲ PROJEKTUI RENGTI SĄRAŠAS

- 4.1.1. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis suderinta 2019-06-18
- 4.1.2. Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B, Klaipėdoje detalusis planas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2008-04-24 Nr.T2-148
- 4.1.2. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-02-21 įsakymas Nr. AD1-326 dėl detaliojo plano korektūros patvirtinimo Žemės sklypų Žvejų g.2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T2-148 „Dėl žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą sklype, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B).
- 4.1.3. Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartis 201-02-19 Nr. J9-780

4.2. PRISIJUNGIMO TECHNINĖS SĄLYGOS

- 4.2.1. AB Klaipėdos energija prisijungimo sąlygos 2018-10-09 Nr.R-22
- 4.2.2. AB Telia prisijungimo sąlygos 2018-10-16 Nr. 2018-02625
- 4.2.3. AB Klaipėdos vanduo prisijungimo sąlygos 2018-10-23 Nr.2018/S.6/3-1361
- 4.2.4. AB ESO prisijungimo sąlygos 2018-11-02 Nr. TS18-50199
- 4.2.5. AB ESO elektros tinklų ir įrenginių perkėlimo (rekonstravimo) sąlygos 2018-12-06 Nr. ISK18-57180
- 4.2.6. AB ESO projektavimo techninė užduotis 2018-11-13 Nr.10

4.3. STATYTOJO NUOSAVYBĖS TEISĘ Į STATINIUS IR ŽEMĘ PATVIRTINANTYS DOKUMENTAI


- 4.3.1. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas 2019-06-04, registro Nr.44/1388167.
- 4.3.2. Sklypo planas

4.4. PAGRINDINIAI NORMATYVINIŲ STATYBOS DOKUMENTŲ , KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS PROJEKTINIS PASIŪLYMAS , SĄRAŠAS LR ĮSTATYMAI

1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas 2016-06-30 Nr.I-1240
2. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas 2013-06-27 Nr.XII-407.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojų kultūros paveldo apsaugos įstatymas 2004-09-28 Nr.IX-2452.
4. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas 2000-04-18 Nr.VIII-1636
5. Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas 1992-01-21 Nr.I-2223
6. Lietuvos Respublikos priešgaisrinės saugos įstatymas 2002-12-05 Nr.IX-1225
7. Lietuvos Respublikos augalų apsaugos įstatymas 2003-10-14 Nr. IX-1761
8. Lietuvos Respublikos architektūros įstatymas 2017-06-08 Nr. XIII-425
9. Lietuvos Respublikos neįgaliųjų socialinės integracijos įstatymas 1991-11-28 Nr. I-2044

Organizaciniai tvarkomieji, techniniai ir ekonominiai REGLAMENTAI

1. STR 1.01.01:2005. Kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentai
2. STR 1.01.03:2017. Statinių klasifikavimas
3. STR 1.01.08:2002. Statinio statybos rūšys
4. STR 1.04.02:2011. Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai
5. STR 1.04.04:2017. Statinio projektavimas, projekto ekspertizė.

KVAL. PATV. DOK.NR.	PROJEKTAVIMO FIRMA , UAB „ A405 „ 			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO ŽVEJŲ G. 2B KLAIPĖDOJE, STATYBOS PROJEKTAS		
A948	PV	GINTARAS ČIČIURKA		01 VIEŠBUČIO PASTATAS	LAIDA	
A948	SP PDV	GINTARAS ČIČIURKA			0	
LT	STATYTOJAS UAB "V.PAULIUS & ASSOCIATES"			2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS 30	LAPŲ 20

6. 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
7. STR 1.12.06:2002. Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
8. STR 2.01.01(1):2005. Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis atsparumas ir pastovumas
9. STR 2.01.01(2):1999. Esminiai statinio reikalavimai, gaisrinė sauga
10. STR 2.01.01(3):1999. Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga
11. STR 2.01.01(4):2008. Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga
12. STR 2.01.01(5):2008. Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo
13. STR 2.01.01(6):2008. Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas
14. STR 2.01.02:2016. Pastatų energetinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas
15. STR 2.01.06:2009. Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo
16. STR 2.01.07:2003. Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo
17. STR 2.01.08:2003. Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas
18. STR 2.02.02:2004. Visuomeninės paskirties statiniai
19. STR 2.02.08:2012. Automobilių saugyklų projektavimas
20. STR 2.03.01:2001. Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms
21. STR 2.04.01:2018 Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys
22. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai

Paveldo tvarkybos REGLAMENTAI

1. PTR 2.13.01:2011. Archeologinio paveldo tvarkyba
2. PTR 3.08.01:2013. Tvarkybos darbų rūšys

Respublikinės statybos normos

1. RSN 121-91. Papildomi reikalavimai pajūrio krašte statomų pastatų sienoms ir stogams
2. RSN 156-94. Statybinė klimatologija

Lietuvos higienos normos

1. HN 30:2009. Infragarsas ir ir žemo dažnio garsai: ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose
2. HN 33:2011. Akustinis triukšmas. Ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje
3. HN 42:2009. Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas
4. HN 69:2003. Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai
5. HN 98:2014. Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietimo mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai
6. HN 118:2011. Apgyvendinimo paslaugų saugos sveikatai reikalavimai

Normatyviniai statinio saugos dokumentai

1. Stacionariųjų gaisrų gesinimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės
2. Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemos. Projektavimo ir įrengimo taisyklės
3. Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemos. Projektavimo ir įrengimo taisyklės
4. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės

Lietuvos standartai

1. LST EN ISO 11091. Techniniai brėžiniai. Sklypo aplinkotvarkos brėžiniai (ISO 11091:1994)
2. LST 1516:2015. Statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai.

Įsakymai

1. LR aplinkos ministro įsakymas 2007-12-21 Nr.D1-694 „Dėl atskirų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	31	20	O

2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. I-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ patvirtinimo.
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. I-14 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių“ patvirtinimo
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr. I-44 dėl „Automobilių saugyklų gaisrinės saugos taisyklių“ patvirtinimo
5. Valstybinio turizmo departamento prie ūkio ministerijos direktoriaus 2013-02-28 įsakymas Nr.V-50 „Dėl viešbučių ir motelių klasifikavimo reikalavimų patvirtinimo“

4.5. PROJEKTUOJAMO STATINIO PAŽINTINIAI DUOMENYS

4.5.1. Objekto pavadinimas : viešbučių paskirties pastato Žvejų g.2B, Klaipėdoje, statybos projektas

4.5.2. Objekto adresas (statybos geografinė vieta) : Žvejų g. 2B, Klaipėda

4.5.3. Statytojas (užsakovas).

„UAB “V.PAULIUS & ASSOCIATES“ į. k. 110185819, Grižgatvio g. 6 LT-91286 Klaipėda.

4.5.4. Projektuotojas.

UAB „A405“ , Bijūnų 8 , 91240 Klaipėda.

Projekto vadovas UAB „A405“ Gintaras Čičiurka , atestato Nr. A948 . Atestatas išduotas 2019-04-03, protokolo Nr. 152.

4.5.5. Statybos finansavimo šaltiniai.

Privačios lėšos.

4.5.6. Projekto rengimo pagrindas.

Projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi suderinta 2019-06-18, žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B detalioju planu ir šio detaliojo plano korektūros sklype Žvejų g.2 pagrindiniu brėžiniu.

4.5.7. Projektavimo etapai (stadijos). Projektavimo darbai vykdomi trimis etapais , rengiamas projektinis pasiūlymas (PP), techninis projektas (TP) ir darbo projektas (DP).

4.5.8. Statinių paskirtis : viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai)

4.5.11. Statybos rūšis: nauja statyba.

4.5.12. Statinių kategorija: neypatingas statinys.

4.6. ATLIKTI STATYBINIAI TYRINĖJIMAI IR TYRIMAI

4.6.1. Inžineriniai geodeziniai tyrinėjimai.

Šiuos tyrimus atliko UAB „BAU Solutions“. Topografinė nuotrauka atlikta 2017 m. spalio mėn.

4.6.2. Inžineriniai projektiniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai.

Inžinerinius projektinius geologinius tyrimus 2018 m. sausio mėn. atliko UAB „Kelprojektas“.

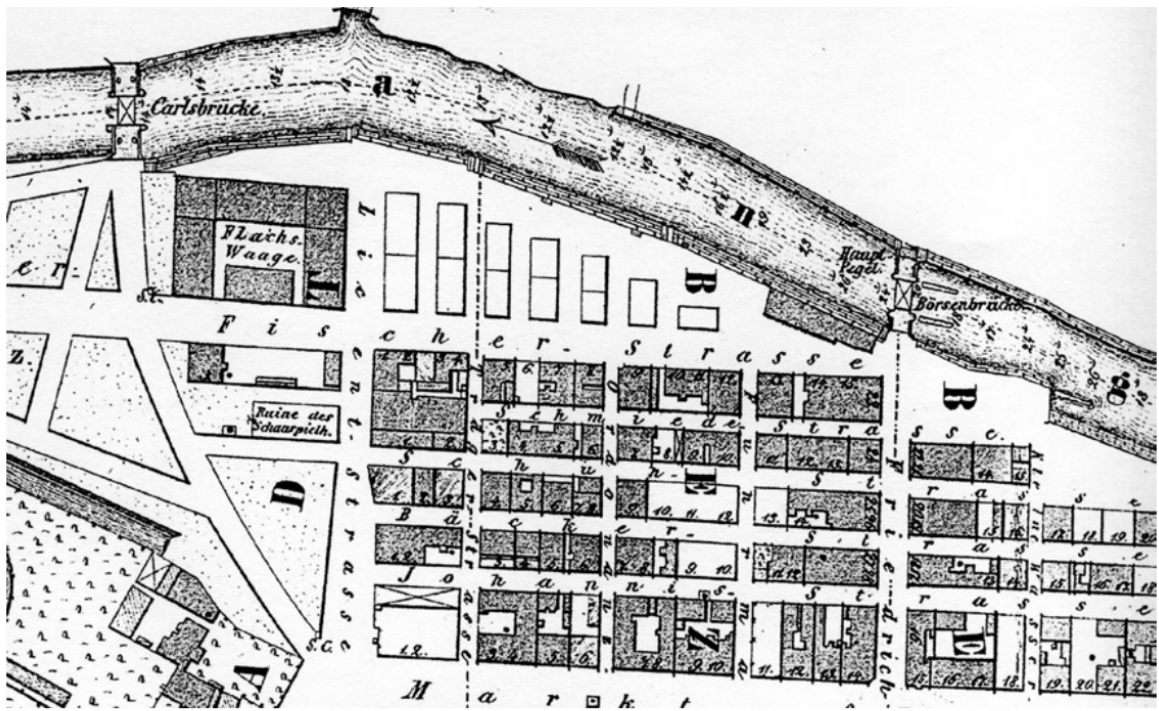
4.6.3. Archeologiniai tyrinėjimai.

2003 m. sklype Žvejų g. 2B buvo atlikti archeologiniai tyrimai kuriuos atliko Klaipėdos universiteto Baltijos regiono istorijos ir archeologijos instituto jaunesnysis mokslo darbuotojas M. Brazauskas. 2017 metais buvo atlikti papildomi archeologiniai žvalgomieji tyrimai Klaipėdos senamiesčio (16075), Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Žvejų g. 2B tyrimai kurių metu užfiksuoti buvusio pastato Friedricho Wilhelmo g. 23/24 pamatų vieta.

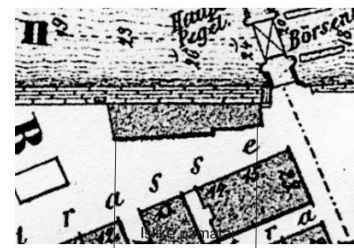
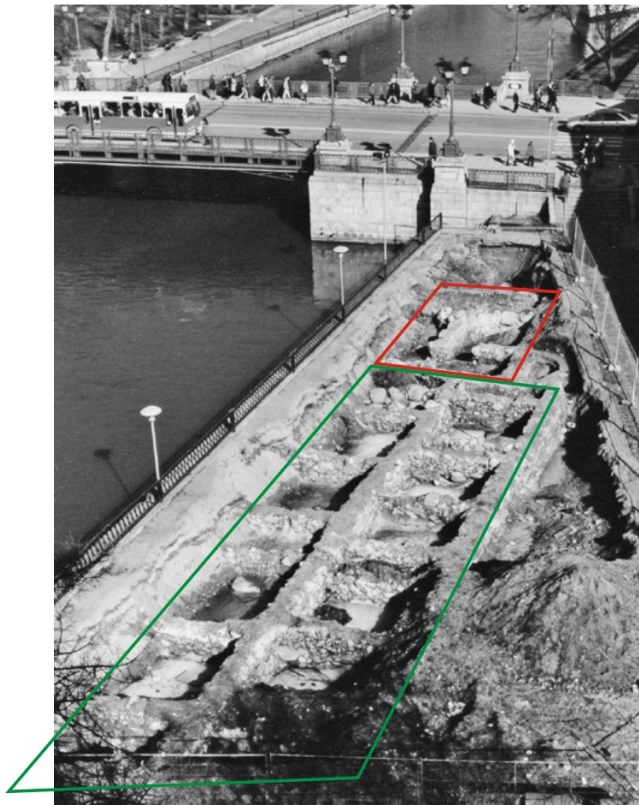
4.6.4. Istoriniai – urbanistiniai tyrimai.

Sklypo Klaipėdoje, Žvejų g.2 buv. Klaipėdos miesto svarstyklės istorinius-urbanistinius tyrimus 2013 m. atliko Kultūros paveldo ekspertas K. Demereckas.

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	32	20	O

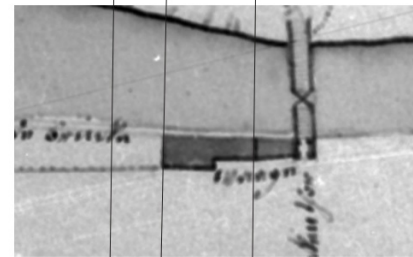


1857 m. miesto plane nubraižytas buv. Miesto svarstyklių pastatas prigludęs prie krantinės tarsi iškrentantis iš taisyklingo geometrinio senamiesčio ritmo. Naujosios Miesto svarstyklės prie Karlo tilto vadinamos Linų svarstyklėmis „Flach Waage“ daugart didesnės už senasias. Tai rodo kiek kartų išaugo jūrų prekyba Dangės uoste



1857

1777



- Svarstyklių sandėlis pastatytas iki 1784
- Senosios svarstyklės
- Jungiamasis namelis
- Sverėjų raštinė
- Svarstyklių sandėlis pastatytas iki 1777

Svarstyklių sandėlis buvo padalintas į daugelį skyrių atskiroms prekėms ir krovininių savininkams

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	33	20	O

4.6.5. Urbanistiniai-architektūriniai tyrimai

Teritorijos šalia Biržos tilto, Žvejų g. 2B Klaipėdoje, urbanistinius-architektūrinius tyrimus 2013 m. atliko UAB „Uostamiesčio projektai“ architektė Snieguolė Stripinienė.

Teritorijos šalia Biržos tilto, Žvejų g. 2b, urbanistiniai – architektūriniai tyrimai

- 2. Danės krantinės perspektyva žemyn upe Pilies (Karlo) tilto link.** Nagrinėjama teritorija – tarp stebėjimo taško ir esamo Senamiesčio užstatymo, apžvalgos sektoriaus centrinėje dalyje, tiesioginio vizualinio kontakto tarp stebėtojo ir Senamiesčio zonoje, dominuojanti prieš antrajame plane esantį Senamiesčio užstatymą.



Pav. 3 Perspektiva nuo Biržos tilto

- 3. Danės krantinės perspektyva aukštyne upe link Biržos tilto.** Stebint nuo Pilies tilto nagrinėjama teritorija matoma tolimajame panoramos plane. Vaizde dominuoja Karlskronos a. su teatro kompleksu ir Danės krantinės užstatymas (5 pastatai galais į upę, 7a pastatas Žvejų g. 2), nagrinėjama teritorija – tolimajame panoramos plane.

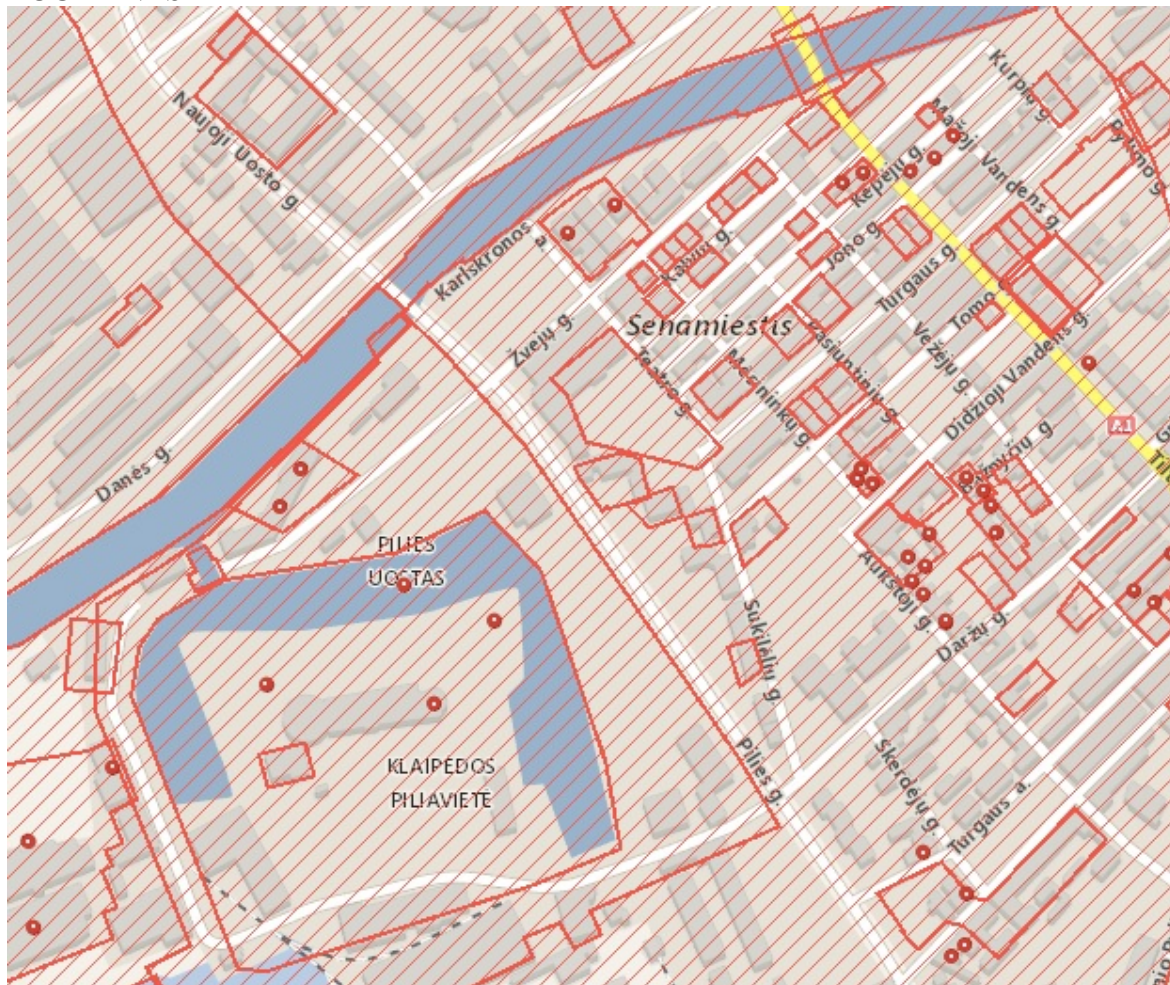


Pav. 4 Perspektiva nuo Pilies (Karlo) tilto

Judant Danės krantine Biržos tilto link nagrinėjama teritorija atsiveria ir tampa dominuojančia vaizde.

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	34	20	0

4.7. TERITORIJOS, KURIOJE YRA ŽEMĖS SKLYPAS ŽVEJŲ G.2B, PAŽINTINIAI DUOMENYS



4.7.1. Klaipėdos senamiestis.

4.7.1.1. Unikalus objekto kodas 16075.

4.7.1.2. Pilnas pavadinimas Klaipėdos senamiestis.

4.7.1.3. Adresas Klaipėdos miesto sav., Klaipėdos m.

4.7.1.4. Įregistravimo registre data 1994-05-31

4.7.1.5. Statusas. Valstybės saugomas

4.7.1.6. Objekto reikšmingumo lygmuo yra Nacionalinis

4.7.1.7. Rūšis. Nekilnojamasis

4.7.1.8. Teritorijos KVR objektas: 927332.00 kv. m Vizualinės apsaugos pozonis: 1615941.00 kv. m

4.7.1.9. Vertybė pagal sandarą. Vietovė

4.7.1.10. Amžius XIII a. vid. – XX a. I p., su XX a. vid. - XXI a. pr. tarpais

4.7.1.11. Vertingųjų savybių pobūdis. Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Kraštovaizdis; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus)

4.7.1.12. Vertingosios savybės.

Planinės struktūros tipas - sudėtinis, sudarytas iš stačiakampio plano senamiesčio ŠV dalies tarp Danės upės ir Galinio Pylimo g., su išskirtina Salos miesto - senamiesčio dalies, susiformavusios XVI a. pr.-XVII a. pr. tarp Danės upės ir Senosios Danės vagos - dabartinės Didžiosios Vandens gatvės - reguliaria, stačiakampės formos kvartalais planine struktūra; Fridricho (Frydricho)

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	35	20	0

priemiesčio - senamiesčio dalies tarp Didžiosios Vandens gatvės ir XVII-XVIII a. miesto gynybinio bastiono liekanų prie Galinio Pylimo g. - XVII a. pr.-XVIII a. pab. susiformavusi planinė struktūra su mažiau taisyklingais kvartalais, laisvesniu užstatymu, reguliarios planinės struktūros fragmentais prie Tiltų g.; likusioje PR senamiesčio teritorijoje, susiformavusioje XVIII a. vid.-XX a. pr. už miesto įtvirtinimų, planinės struktūros tipas - neraiškus radialinis.

Planinės struktūros tinklas - istorinio miesto branduolio su Fridricho priemiesčiu - zonos tarp Danės upės iki gynybinių pylimų liekanų - stačiakampio plano tinklas: taisyklingas senamiesčio ŠV dalyje iki Senosios Danės vagos, už Senosios Danės, Fridricho priemiestyje - netaisyklingai stačiakampio plano; senamiesčio PR dalies už miesto įtvirtinimų liekanų - radialinės plano struktūros požymių turintis tinklas.

Valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos.

Keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: Žvejų, Kalvių, Kurpių, Kepėjų, Jono, Turgaus, Tomo, Didžiosios Vandens, Tiltų, Mažosios Vandens, Vežėjų, Pasiuntinių, Mėsinių, Teatro, Sukilėlių, Aukštosios, Daržų, Bažnyčių, Galinės, Pylimo, Grįžgatvio, Šaltkalvių, Skerdėjų, Bružės gatvių, reliktinės gatvelės, ŠV statmenai įsikertančios į Grįžgatvio g. trasa, gatvių, vedančių į Turgaus a. iš Pilies ir Tiltų gatvių, Pilies g. P atkarpos nuo pastato Pilies g. Nr. 6, Sinagogų g. atkarpos tarp Turgaus a. ir Galinio Pylimo g., Galinio Pylimo g. PV atkarpos nuo pastato Turgaus a. Nr. 1, Kūlių Vartų g. PR atkarpos nuo sankryžos su Bangų g., Tilžės, Bangų, Gluosnių, Baltikalnio, Butsargių, Rumpiškės gatvių, Žiedų skersgatvio, skersgatvio tarp Taikos pr. ir Tilžės gatvių trasos, gatvių dangos: skirtingų, įvairiai išdėstytų - lauko akmenų, tašytų akmenų, lauko akmenų komponuotų su tašytais akmenimis, tašytų akmenų su lauko akmenų eilėmis - grindinių tipas, tašytų akmenų gatvių bortų tipas: Žvejų g. atkarpoje tarp Tiltų ir Pilies gatvių, Kalvių, Kurpių, Kepėjų, Jono, Turgaus gatvėse, Tomo g. atkarpoje tarp Sukilėlių ir Tiltų gatvių, Didžiosios Vandens g. atkarpoje tarp Aukštosios ir Tiltų gatvių, Tiltų, Mažosios Vandens, Vežėjų, Pasiuntinių, Mėsinių, Teatro, Aukštosios gatvėse, Daržų g. atkarpoje tarp Sukilėlių ir Aukštosios gatvių, Skerdėjų, Bružės, Sukilėlių, Bažnyčių, Galinėje, Grįžgatvio gatvėse, teritorijoje tarp Pilies ir Sukilėlių gatvių, Danės upės P krantinėje, pastatų Turgaus g. Nr. 11, Jono g. Nr. 1 formuojamame kieme - (Mažosios Vandens gatvės grindinys be borto; Turgaus, Tiltų gatvių grindinių būklė gera, kitų gatvių dangų būklė bloga, patenkinama, šaligatvių dangos: įvairiarūšių - pjauto akmens plokščių su granito skaldinėliu, su lauko akmenų juostomis pagrindinėse gatvėse, lauko akmenų šalutinėse gatvėse - grindinių tipas: Žvejų g. PR pusės atkarpoje tarp Tiltų ir Pilies gatvių, Kalvių g., Kurpių g. atkarpoje tarp Pilies ir Tiltų gatvių, Kurpių g. atkarpoje tarp Tiltų ir Mažosios Vandens g. PR pusės, Kepėjų g. atkarpoje tarp Pilies ir Mažosios Vandens gatvių, Jono g. atkarpoje tarp Pilies ir Mažosios Vandens gatvių, Turgaus g., Tomo g. atkarpoje tarp Sukilėlių ir Tiltų gatvių (išskyrus atkarpos tarp Sukilėlių ir Mėsinių g. PR pusę; Turgaus g. šaligatvių būklė gera, kitų - būklė bloga, patenkinama.

Gamtiniai elementai - lygus reljefas, Danės upės kranto, ribojančio senamiestį iš ŠV pusės, linija.

Tūrinės erdvinės struktūros sandara - nevienalytė tūrinė-erdvinė struktūra, formuojama dviejų centrinių ašinių, statmenai susikertančių Tiltų ir Turgaus gatvių, su pilies liekanomis PV dalyje, miesto įtvirtinimais ŠR dalyje, su į piliavietę nukreiptomis griežtomis paralelinėmis taisyklingo stačiakampio gatvių tinklo formuojamomis nedidelių, pilnai užstatytų kvartalų eilėmis senamiesčio dalyje tarp Danės upės ir Didžiosios Vandens g. - Senosios Danės vagos, su didesniais, pagal perimetrą užstatytais, kontrastuojančiais senamiesčio Š daliai kvartalais Fridricho priemiestyje, besitęsiančiame iki gynybinių pylimų liekanų prie Galinio Pylimo g., su sandėlių teritorija Danės krantinėje, perimetru užstatytomis radialinėmis gatvėmis likusioje PR senamiesčio teritorijos dalyje (nemaža dalis pastatų buvo arba sugriauti per Antrąjį pasaulinį karą, arba baigti ardyti, griaujami pokario metais, karo metu buvo apgriautos Šv. Jono, Šv. Jokūbo ir reformatų bažnyčios, jų liekanos nugriautos po karo, teritorijos išvalytos 6-ojo dešimtmečio vid., rengiant sklypus naujoms statyboms; atsiradusios tuščios erdvės buvo užstatytos indeferentiškais

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	36	20	0

arba disonuojančiais naujais pastatais, nederėjusiais su senąja architektūra nei stilistiniu nei tūriniu požiūriu, buvusio užstatymo ar jo dalių vietas iš dalies pakitusi.

Užstatymo tipai - senamiesčio teritorijos - Salos miesto, PV ir ŠR apribotos pilies bei miesto gynybinių įtvirtinimų liekanų, iš ŠV, PR pusių - Danės upės ir Didžiosios Vandens gatvių, užstatymo tipai: perimetrinis -centro (kvartalinis), perimetrinis-reguliarus XVIII-XIX a.

užstatymas su XX a. II p.-XXI a. pr. tarpais, perimetrinis-posesijinis XIX a. užstatymas su pavienėmis XX a. I p. užstatymo struktūromis, Danės upės ir Didžiosios Vandens gatvių,

užstatymo tipai: perimetrinis-centro (kvartalinis) XIX a. užstatymas su pavienėmis XVIII a. bei XX a. I p. užstatymo struktūromis, XX a. II p.-XXI a. pr. tarpais, užpildantis visą arba beveik visą sklypą, perimetrinis-reguliarus XVIII-XIX a. užstatymas su XX a. II p.-XXI a. pr. tarpais

1-2 aukštų su pastogėmis pastatais, perimetrinis-posesijinis XIX a. užstatymas su pavienėmis XX a. I p. užstatymo struktūromis, pramonės ir infrastruktūros užstatymas, senamiesčio dalies tarp

Didžiosios Vandens ir Galinio Pylimo gatvių - Fridricho priemiesčio užstatymo tipai: perimetrinis posesijinis XVIII-XIX a. užstatymas su atskiromis XX a. I p. užstatymo struktūromis,

perimetrinis-reguliarus XVIII a.-XX a. pr. užstatymas su XX a. vid.-XXI a. pr. tarpais, senamiesčio PR dalies ant miesto įtvirtinimų liekanų prie Galinio Pylimo g. ir už jų ribų

užstatymo tipai: perimetrinis - reguliarus, sudarytas iš atskirų ir dvigubų palei gatves stovinčių pastatų, dažniausiai ilgaisiais fasadais formuojančių gatvių išsklotines, atskirai stovintys pastatai.

Atviros erdvės - Teatro aikštė senamiesčio ŠR dalyje, suformuota XIX a. buvusioje Pilies teritorijoje.

Išsklotinės - gatvių užstatymo išsklotinės.

Dominantės. Meyerhoferio laivininkystės bendrovės 7 a. administracinis pastatas Žvejų g. Nr. 2.

Užstatymo bruožai - senamiesčio dalies tarp Danės upės ir Didžiosios Vandens g. - Salos miesto - susiformavusi reguliaraus gatvių tinklo teritorija su vyraujančiais mažais, pilnai užstatytais kvartalais; didesni, tankiai užstatyti kvartalai prie Turgaus, Didžiosios Vandens gatvių; namų

masyvumas; pastatų plokštuminiai fasadai su atskirus fasadus formuojančiais tūriniais elementais: erkeriais, balkonais, portalais, mezoniniais, tūriniais stoglangiais, ; 2-3 gatvės fasadai; fasaduose

dominuojantis istorizmo, santūrus fasadų dekoras: nesudėtingo profilio mūriniai tinkuoti karnizai, traukos, piliastrai, langų apvadai; plastinių elementų saikingas panaudojimas; aukšti cokoliai,

langinės pastatų architektūroje; tinkuotos plytų mūro pastatų sienos, faktūrinis fasadų tinkas, esant pavieniams netinkuotiesiems pastatams - daugiausia sandėliams prie Danės su erdviomis pastogėmis

ir keltuvų patalpų iškyšomis; atskirų istorinių pastatų architektūra atspindinti skirtingus neostilius; arkiniai elementai pastatų architektūroje, bokšteliai stogų kampuose; pažymėtini namas Tomo g.

Nr. 2, papuoštas romaninio stiliaus elementais, su bokštu, apjuostu arkatūriniu parapetu, neorenesansinio stiliaus Valstybinis bankas Turgaus ir Teatro gatvių kampe, kurio fasadai

horizontaliai padalinti kartotiniaisiais elementais: karnizais, rustais, ritmiškai išdėstytais langais, frizo ornamentais; vienas ryškiausių klasicizmo stiliaus pavyzdžių - Miesto teatras su griežtai

simetrišku fasadu, pabrėžtu rizalitu su trikampiū frontonu ir lodža; pavieniai fachverkinės konstrukcijos su tinkuotu plytų užpildu įvairios paskirties pastatai; išskirtinas netaisyklingo plano

fachverkinės konstrukcijos pastatas, dengtas mansardiniu stogu Sukilėlių g. - buvusioje Pilies teritorijoje; dvišlaičiai stogai su ugniasienėmis, mansardiniai atskirų pastatų stogai, laužyto

kontūro mansardinių namų galiniai frontonai; paaukštintos pastatų pastogės - ertikiai; vienslaičiai, dvišlaičiai, lenkti tūriniai stoglangiai, atskirų pastatų pastogėse išdėstyti keliomis eilėmis; tinkuoti

mūriniai dūmtraukiai, čerpių stogų danga, .); senamiesčio dalies už Senosios Danės vagos - Fridricho priemiesčio - gatvių tinklas su didesniais pagal perimetrą užstatytais kvartalais (lyginant

su reguliariai suplanuota senamiesčio Š dalimi); Klaipėdos kraštui būdingų fachverkinės architektūros pastatų iš medžio karkaso ir mūro užpildo konstrukcijų gausa, unikalūs fachverkinių

sandėlių kompleksai, sutelkti tarp Didžiosios Vandens ir Daržų gatvių, taip pat kvartale, ribojamame Tiltų ir Šaltkalvių gatvių; vienslaičiai lenkti fachverkinių sandėlių stogai;

pažymėtinas daugiaaukštis sandėlis su mansardiniu stogu Aukštojoje g., kiek prakišta į kiemo

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	37	20	0

pusę sandėlių viršutinė dalis - ertikis; santūrios, racionalios meninės išraiškos, neperkrauta dekoru kitų teritorijos pastatų architektūra; pastatų plokštuminiai fasadai, pavieniai tūriniai fasadų elementai: balkonai, portalai, mezoninai; langinės pastatų architektūroje; tinkuotos plytų mūro sienos, pavieniai netinkuoto plytų mūro pastatai; aukšti dvišlaičiai, mansardiniai pastatų stogai, dalis pastatų su paaukštinomis pastogėmis - ertikiais; vienslaičiai, dvišlaičiai, lenkti, kartais dekoruoti tūriniai stoglangiai; tinkuoti plytų mūro dūmtraukiai, čerpių stogų danga, senamiesčio PR dalies už miesto įtvirtinimų liekanų - perimetru užstatytos radialinės gatvės, susiformavusios iš buvusių priemiestinių kelių; dideli netaisyklingo plano kvartalai; plokštuminiai ir tūriniai centriniai pastatų fasadai; fasadų tūriniai elementai - vienslaičiai ir dvišlaičiai mezoninai, tūriniai stoglangiai; pavienių pastatų fasadus formuojantys tūriniai elementai - balkonai, užapvalinti erkeriai; nesudėtingi, be stilistinių bruožų, su atskiriems pastatams būdinga kuklia puošyba - tinko rustavimu, profiliuotais langų apvadais, tarpaukštinėmis, polangių traukomis, profiliuotais karnizais - fasadai; išskirtinas neoklasicizmo stiliaus buvusios apskrities ligoninės pastatų kompleksas Kūlių Vartų g. Nr. 14, kurio pagrindinio pastato fasado centrinę dalį pabrėžia pusapskričiai langai ir trikampis frontonas, buvusio Klaipėdos akcinio alaus bravoro administracinis-gyvenamasis pastatas su apžvalgos bokšteliu Bangų g. Nr. 4; pastatų sienos - tinkuotos plytų mūro, atskiri netinkuoto plytų mūro pastatai Tilžės g.; stogai - dvišlaičiai su tinkuotais plytų mūro dūmtraukiais, čerpių danga.

4.7.2. Klaipėdos senjo miesto vieta su priemiesčiais

4.7.2.1. Unikalus objekto kodas 27077.

4.7.2.2. Pilnas pavadinimas. Klaipėdos senjo miesto vieta su priemiesčiais

4.7.2.3. Adresas. Klaipėdos miesto sav., Klaipėdos m.

4.7.2.4. Įregistravimo registre data 2003-04-24

4.7.2.5. Statusas. Valstybės saugomas

4.7.2.6. Rūšis. Nekilnojamas

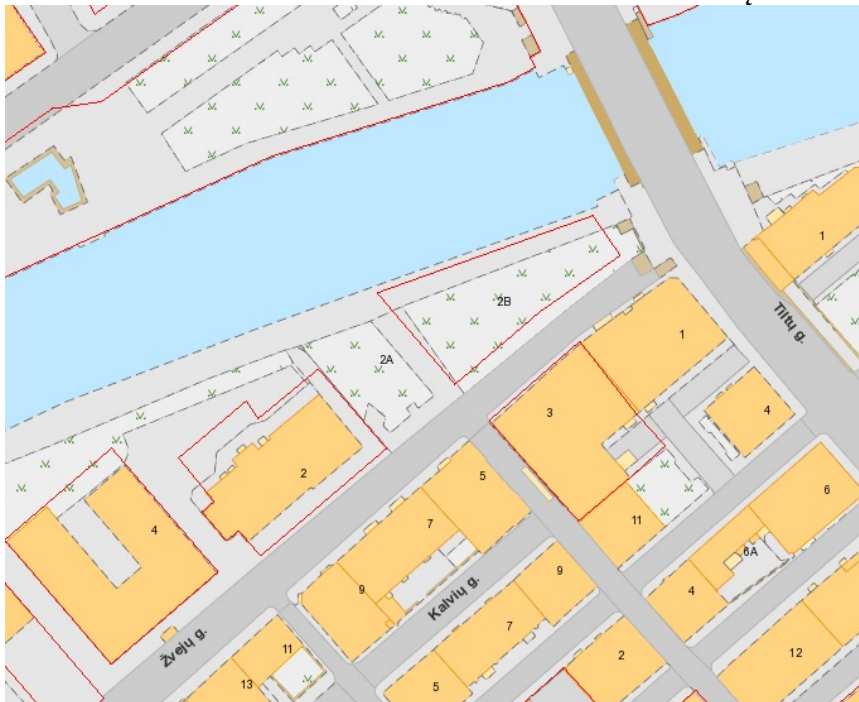
4.7.2.7. Vertybė pagal sandarą. Kompleksas

4.7.2.8. Kompleksą sudaro. Senjo miesto vieta (27078), Priemiesčiai (27079)

4.7.2.9. Vertingosios savybės

Žemės ir jos paviršiaus elementai - kultūrinis sluoksnis

4.8. PAŽINTINIAI DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ



2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	38	20	O

4.8.1. Bendrieji sklypo duomenys

4.8.1.1. Registro Nr.: 44/1388167.

4.8.1.2. Adresas : Klaipėda, Žvejų g.2B.

4.8.1.3. Unikalus Nr. : 4400-2095-4592.

4.8.1.4. Kadastrinis Nr.: 2101/0003:755 Klaipėdos m. k. v.

4.8.1.5. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis : kita.

4.8.1.6. Žemės sklypo naudojimo būdas : komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

4.8.1.7. Sklypo plotas : 0,0764ha

4.8.1.8. Juridiniai faktai: nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

4.8.2. Statybos geografinė vieta.

Žemės sklypas Žvejų g. 2 yra Klaipėdos senamiesčio (unikalus KVR objekto Nr. 16075) ir Istorinės miesto vietos su priemiesčiais (unikalus KVR objekto Nr. 27077) teritorijoje.

4.8.3. Klimatinės sąlygos.

Pagal RSN 156-94 “Statybinė klimatologija” duomenis Klaipėdos mieste yra sekančios klimatinės sąlygos:

- | | |
|---|-------------------|
| 1) vidutinė metinė oro temperatūra | +7,0 °C; |
| 2) vidutinė šalčiausio mėnesio oro temperatūra | -4,7 °C; |
| 3) santykinis metinis oro drėgnumas | 81%; |
| 4) vidutinis metinis kritulių kiekis | 735 mm; |
| 5) maksimalus sniego dangos storis (dekadinis) | 59cm; |
| 6) Vyraujančios stipriausių vėjų kryptys: | P, PV, V, ŠV, Š ; |
| 7) Absoliutus vėjo greičio maksimumas (metinis) | 60 m/s; |

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

Pagal STR 2.05.04:2003 ‘Poveikiai ir apkrovos’ Klaipėda priskiriama I–jam sniego apkrovos rajonui su sniego antžeminės apkrovos charakteristine reikšme 1,2 kN/m² (120 kg/m²).

4.8.4. Teritorija, reljefas.

Inžinerinių geodezinių tyrinėjimų duomenimis sklype reljefas kinta rytų – vakarų kryptimi nuo absoliutinės altitudės 2.50m iki absoliutinės altitudės 2.00 m.

4.8.5. Gretimos teritorijos, transporto tinklas – keliai, gatvės, šalia sklypo esamas užstatymas.

Žemės sklypas Žvejų g. 2 yra Klaipėdos senamiesčio (unikalus KVR objekto Nr. 16075) ir Istorinės miesto vietos su priemiesčiais (unikalus KVR objekto Nr. 27077) teritorijoje. Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su Danės upės krantine, bei Danės upe, rytinėje pusėje su Tiltų gatve, pietinėje pusėje su Žvejų gatve ir Žvejų g. Nr.1, 3 pastatais, vakarinėje pusėje su skveru ir Žvejų g. Nr. 2 Meyerhoferio laivininkystės bendrovės 7 a. (senasis pavadinimas) administraciniu pastatu.

4.8.6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

4.8.6.1. požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos žemės sklypas– 0,0764 ha

4.8.6.2. nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – 0,0764 ha

4.8.6.3. ryšių linijų apsaugos zonos - 0,0077 ha

4.8.6.4. vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 0,083 ha

4.8.6.5. elektros tinklų apsaugos zonos - 0,0103 ha

4.8.7. Servituto teisės žemės sklype.

4.8.7.1. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

4.8.7.2. Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

4.8.8. Juridiniai faktai

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	39	20	0

4.8.8.1. nekilnojamas daiktas yra nekilnojamojū kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

4.8.9. Sklype esantys želdiniai.

Sklype želdinių nėra.

4.8.10. Sklype esantys pastatai.

Sklype pastatų nėra.

4.8.11. Archeologiniai tyrinėjimai.

2003 m. sklype Žvejų g. 2B buvo atlikti archeologiniai tyrimai kuriuos atliko Klaipėdos universiteto Baltijos regiono istorijos ir archeologijos instituto jaunesnysis mokslo darbuotojas M. Brazauskas.

Archeologinių tyrimu metu sklypo teritorijoje susidurta su XIX a. pastato pamatais bei kultūriniais sluoksniais, priskiriamiems XVII – XVIII a. Vertingiausia archeologiniu požūriu dalis XVII – XVIII a. krantinės liekanos, žyminčios buvusią įtvirtintą miesto salą XVII a., bei miesto pakraštį XVIII a. Krantinės linija užfiksuota. XIX a. pastato pamatai atidengti per visą sklypo vietą. Archeologijos mokslo požūriu ši konstrukcija neturi archeologinės vertės. J. Tatoriaus spėjimas, kad bent dalis XVIII a. stovėjusio Svarstyklių pastato buvo panaudota vėlesnei statybai, archeologiškai nepatvirtintas. Tyrimų metu nepastebėtas pamatų konstrukcijos skirtumas, leidžiantis atskirti kelis pastato konstrukcijos etapus. Tai, kad Svarstyklių pastatas neturi ryšio su atkastais XIX a. pastato pamatais, rodo Danės krantinės liekanos, nuo dabartinės Danės atitolusios 3 m ir glūdinčios po XIX a. pastatu. Archeologijos tyrimu metu užfiksuota XIX a. pastato pamatų konstrukcija.

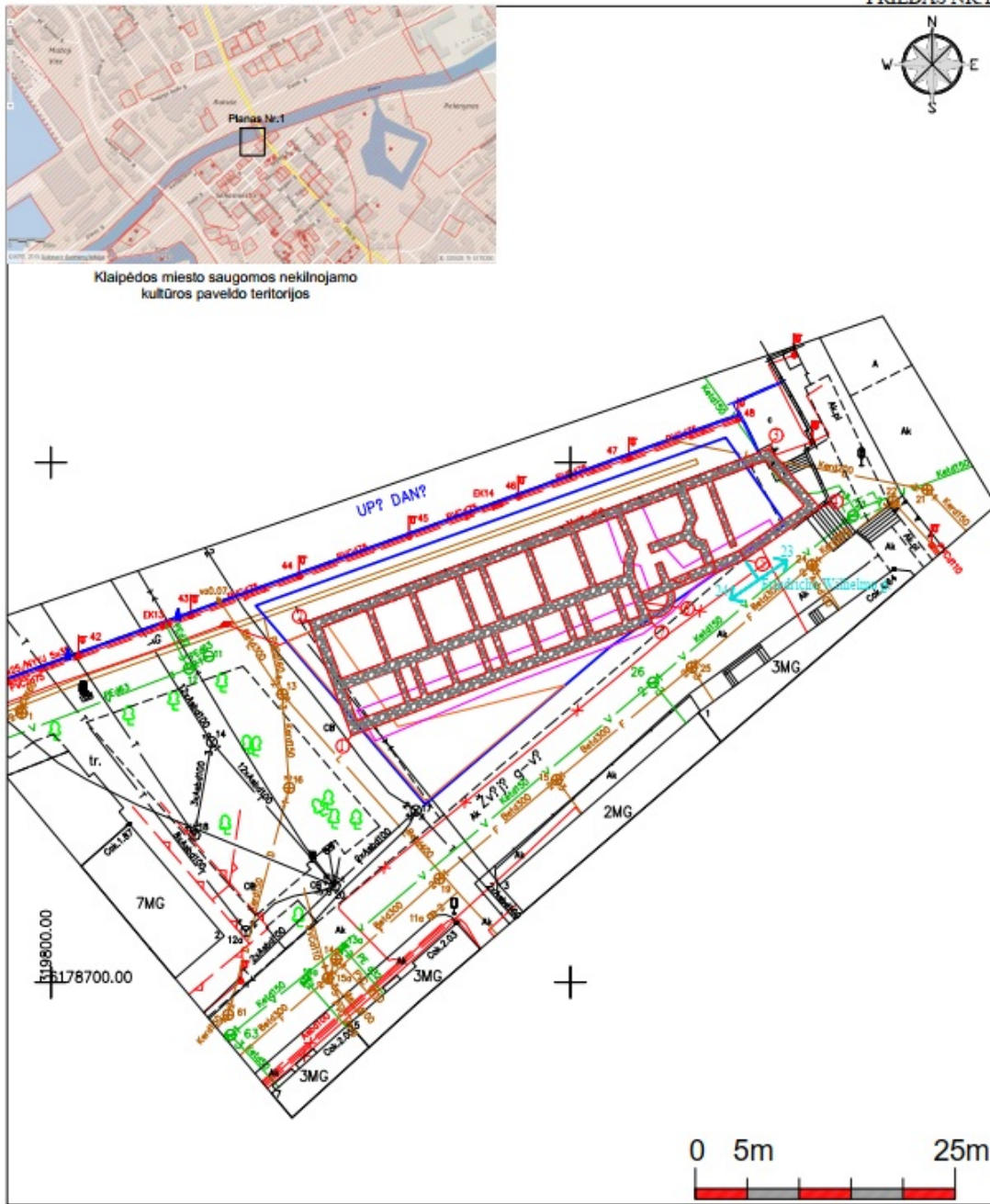
Sprendimas dėl tolimesnio pastato pamatų likimo, gali būti priimamas be papildomų archeologinių tyrimų, kadangi visa reikalinga išliekamoji informacija tolimesniems šios Klaipėdos senamiesčio dalies istoriniams – archeologiniams tyrimams sukaupta, nepaisant to ar XIX a. pamatai bus išsaugoti ar sunaikinti, siekiant užstatyti šią senamiesčio vietą.

2017 m. sklype Žvejų g. 2B, Klaipėda buvo atlikti papildomi žvalgomieji archeologiniai tyrimai, kurių metu buvo užfiksuoti buvusio pastato Friedricho Wilhelmo g. 23/24 pamatų vieta. Žiūrėti Planas Nr.1 Klaipėdos senamiesčio (16075), Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Žvejų g. 2B., 2017

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	40	20	0

m. archeologinių žvalgymų situacijos planas.

PRIEDAS NR.1



Planas Nr. 1 Klaipėdos senamiesčio (16075), Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Žvejų g. 2B., 2017 m. archeologinių žvalgymų situacijos planas. M 1:500.

- Sklypo Žvejų g. 2B teritorijos ribos.
- 2017 m. archeologinių žvalgymų plotas.
- Sklypo Žvejų g. 2B teritorija, kurioje prieš žemės judinimo darbus reikia atlikti detaliuosius archeologinius tyrimus.

Buvusio pastato Friedricho Wilhelmo g. 23/24 pamatų vieta.

- Pamatų kampų koordinatės:
1. X 6178723.72; Y 319828.92
 2. X 6178734.73; Y 319824.80
 3. X 6178751.32; Y 319869.10
 4. X 6178745.64; Y 319873.98
 5. X 6178740.65; Y 319866.76
 6. X 6178736.51; Y 319857.14
 7. X 6178734.56; Y 319857.87

Išvada : sklypo Žvejų g. 2B teritorija, kurioje prieš žemės judinimo darbus reikia atlikti detaliuosius archeologinius tyrimus.

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	41	20	O

4.8.12. Sanitarinė ir ekologinė situacija.

Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija yra gera. Sklype ir aplinkinėje teritorijoje nėra taršos ar triukšmo šaltinių, bei susikaupusių šiukšlių.

4.9. SKLYPO SUTVARKYMO PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

4.9.1. Projektuojamo statinio išdėstymas sklype, funkcinis ryšys.

Vadovaujantis Planu Nr.1 Klaipėdos senamiesčio (16075), Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Žvejų g. 2B., 2017 m. archeologinių žvalgymų situacijos plane atkastais ir užfiksuotais buvusio pastato Friedricho Wilhelmo g. 23/24 pamatų vieta, projektuojamas viešbučio pastatas statomas tiksliai atkastų ir užfiksuotų pamatų vietoje.

4.9.2. Projektuojami keliai , privažiavimai , takai, dangos, aptvarai.

Patekimas – įvažiavimas į sklypą iš esamos Žvejų gatvės, iš kurios patenkame į pastato rūsyje suprojektuotą požeminę mechanizuotą automobilių saugyklą. Pastato vakarinėje dalyje pirmame aukšte suprojektuota mechanizuotos automobilių saugyklos patalpa su keltuviu, į kurią patenkame iš Žvejų gatvės esamo betoninių trinkelinių pravažiavimo, kuris yra tarp skvero ir Žvejų g. 2B sklypo. Pagrindinis įėjimas į viešbutį suprojektuotas iš Žvejų gatvės. Iš Danės upės krantinės taip pat numatyti įėjimai į viešbutį, restoraną, bei konferencijų salę. Esami laiptai patekimui iš Tiltų gatvės į senamiestį t.y. Žvejų gatvę ir laiptai esantys lygiagrečiai Tiltų gatvei išsaugomi. Šių laiptų sankirtoje numatyta vieta ŽN keltuvui įrengti. Projektuojamo pastato rytinėje dalyje pirmo aukšto lygyje suprojektuotas dengtas praėjimas į Danės upės krantinę ir patekimas prie valčių-vandens dviračių prieplaukos. Esami laiptai link Danės upės krantinės rekonstruojami ir tvarkomi vadovaujantis detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo suratimi 2019-02-19 Nr.J9-780. Sklypo tvarkymui tarp pastato ir Žvejų gatvės, bei tarp pastato ir Danės upės krantinės numatyta bučerduoto akmens plokščių danga.

4.9.3. Automobilių ir dviračių stovėjimo vietų pagrindimas.

Projektuojamas automobilių kiekis nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014

„GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ XIII skyriaus 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“ 2.1. p. viešbučiai -1 vieta 2 kambariams (numeriams). Viešbutyje projektuojama 18 numerių. Reikalingas automobilių vietų skaičius 9 automobiliai. Viešbutyje numatytas restoranas. Vadovaujantis 7 p. maitinimo paskirties pastatai -1 vieta 15m² salės ploto. Projektuojamo restorano salės plotas iki 110,0m². Reikalingas automobilių vietų skaičius 7 automobiliai. Bendras reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius - 16 vietų. Viso suprojektuota 8 vietos požeminėje mechanizuotoje automobilių saugykloje. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2015-10-29 Nr.T2-291 Dėl privalomų įrengti automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficiento nustatymo senamiesčio ir centrinėje miesto zonoje 1p. nustatytas automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientas 0,5 Klaipėdos miesto senamiesčio zonoje. Vadovaujantis šiuo sprendimu suprojektuotos 8 vietos tenkina.

4.9.4. Sklypo vertikalus planavimas, paviršių formavimas.

Sklypo esami paviršiai keičiami nežymiai.

4.9.5. Sklypo apželdinimas.

Sklype želdinių – medžių, vejos plotų nėra. Vadovaujantis „Atskirų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ 5.1 punktu – žemės sklype, esančiame senamiestyje, didmiesčių pagrindinio centro zonoje, priklausomųjų želdynų norma (plotas), nurodytas priede (toliau – želdynų norma), neprivaloma, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą.

4.9.6. Buitinių atliekų tvarkymas.

Pastato rūsyje suprojektuota patalpa buitiniams atliekoms saugoti.

4.9.7. Sklypo ir pastato apšvietimas.

Sklypo - teritorijos apšvietimas neprojektuojamas. Teritorija apšviečiama esamais lauko šviestuvais įrengtais Tiltų gatvėje ir Danės upės krantinėje. Fasadui apšvieti projektuojami

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	42	20	0

„žibintų“ formos šviestuvai tvirtinami prie fasado. Rytinėje pastato dalyje, kurioje numatytas pirmo aukšto lygyje praėjimas, lubose numatyti įleidžiami šviestuvai.

4.9.8. Trečiųjų asmenų interesų apsaugos reikalavimai

Statybos metu trečiųjų asmenų (kaimyninių teritorijų naudotojų) darbo ir kitos veiklos sąlygos nesuvaržomos – išlieka galimybė laisvai patekti į kelius vedančius į kaimynines teritorijas, išlieka galimybė naudotis inžineriniais tinklais. Projektuojamas statinys eksploatacijos metu nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, elektros tiekimo trikdymo.

4.10. NEĮGALIJŲ SPECIFINIŲ POREIKIŲ TENKINIMO SPRENDINIAI.

Visoje teritorijoje pėsčiųjų takai suprojektuoti taip, kad ŽN galėtų jais laisvai ir saugiai judėti. Pagrindinės trasos vedančios į pastatą, Danės upės krantinę pritaikytos ŽN, pakeltos virš važiuojamosios dalie į takų lygį ir sudaro be kliūtį judėjimą. Pėsčiųjų takuose prieš lygio pasikeitimą su gatvės važiuojamąja dalimi numatytos nuovažos. Pėsčiųjų takuose numatyti 30cm pločio, o krypties pasikeitimo vietose 60x60cm įspėjamieji paviršiai skirti ŽN. Pėsčiųjų takuose prieš lygių ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi numatyti apvalių kauburėlių 60cm pločio įspėjamieji paviršiai. Įspėjamieji paviršiai rekomenduojami tokio reljefo:

- apvalių kauburėlių (kauburėlio skersmuo 20-25mm, aukštis 4-5mm, atstumai tarp centrų 60mm), skirto išpėti apie priekyje esančius aukščio pasikeitimus (laiptus arba pandusus).

Takai betoninių trinkelų, pločiai $\geq 1,2\text{m}$, išilginiai nuolydžiai $< \text{kaip } 5\%$, skersiniai nuolydžiai $< \text{kaip } 3,3\%$. Ant ŽN judėjimo trasoje ar greta jos esančių kliūčių (stulpų, atramų, medžio kamienų ir kt.) 1500-1700mm aukštyje nuo žemės paviršiaus turi būti įrengiama perspėjanti ryškios spalvos 150mm pločio juosta. Prieš tokias kliūtis turi būti įrengiami įspėjamieji paviršiai.

Pagrindiniai įėjimai į viešbutį, restoraną, bei konferencijų salę pritaikyti laisvai ir saugiai judėti. Slenksčiai ties lauko durimis įrengiami ne aukštesni kaip 20mm. Kojų valymo įtaisai įgilinti taip, kad jų paviršius sutampa su dangos paviršiumi. Požeminėje mechanizuotoje automobilių aikštelėje numatytos 1 vieta skirta ŽN.

4.11. ESMINIŲ REIKALAVIMŲ IŠPILDYMAS PROJEKTE

4.11.1. Gaisrinė sauga

Atstumai tarp statinių.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8*	6,4*	8*

*atstumas sumažintas 20%, dėl šalia esančių hidrantų, kurie saugo pastatą iki 100m atstumu, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą gaisrinių žarnų liniją nuo gaisrinio hidranto iki tolimiausio gaisro židinio pastate. Artimiausias pastatas nutolęs 9m atstumu.

Gaisrinės technikos įvažiavimas į sklypą, privažiavimai prie statinių ir apsisukimo aikštelės.

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų numatomi tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams, t.y. naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

Automobilinėms kopėčioms arba automobilineis keltuvams pastatyti prie pastato privažiavimai neprojektuojami. Bendru atveju kelias numatomas ne siauresnis kaip 3,5 m. pločio, o aukštis - ne mažesnis kaip 4,5 m. Aklakelių nenumatoma. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžių ar statyti kitų kliūčių.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti projektuojami visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (esant poreikiui).

Sklype susidaranti sprogimui ir gaisrui pavojingos zonos.

Projektuojamame sklype A_{sg} , B_{sg} kategorijų pagal sprogimo ir gaisro kilimo pavojų nėra, sprogios zonos nesusidaro.

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	43	20	0

Pastato išorinis gesinimas.

Projektuojamą statinį numatoma gesinti iš esamų priešgaisrinių hidrantų esančių Žvejų, Vežėjų ir Tiltų gatvėse nutolusių atstumu < 200m.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis I

4.11.2. Naudojimo sauga

Teritorija, priėjimai ir privažiavimai, priklausiniai ir inžinerinės sistemos suprojektuotos taip, kad jas naudojant ir prižiūrint būtų išvengta nelaimingų atsitikimų susijusių su pėsčiųjų judėjimu, kritimu, užvažiuvimu ant pėsčiųjų ir dviratininkų, automobilių slydimo ir virtimo dėl slidžių dangų.

4.11.3. Apsauga nuo triukšmo

Aplinkoje triukšmo ir vibracijos šaltinių nėra. Pastato visi vidaus ir lauko atitvarų konstrukciniai sprendimai bus priimti tokie, kurie tenkina garso klasės akustinio komforto lygio C reikalavimus.

Pastačius pastatą, bus užtikrinti norminiai parametrai triukšmo atžvilgiu, pagal HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Objekto pavadinimas	Paros laikas val.	Ekvivalentini garso slėgio lygis dBA	Maksimalus garso slėgio lygis dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18	65	70
	18-22	60	65
	22-6	55	60
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	6-18	55	60
	18-22	50	55
	22-6	45	50

Vadovaujantis STR 2.01.07:2003 “ Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo “ projektuojamas pastatas priskiriamas **B** garso klasei.

4.11.4. Projektuojamų pastatų energetinio naudingumo klasė.

Viešbučių paskirties pastatas projektuojamas A+ energetinio naudingumo klasės.

4.9.5. Higiena. Sveikata.

Patalpų mikroklimatas.

Suprojektuotame statinyje užtikrinamos statinyje esančių žmonių higienos sąlygos.

Vadovaujantis HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ projektuojamame statinyje užtikrinami šie vidaus patalpų mikroklimato parametrai.

Minimali leistina oro temperatūra patalpose šaltuoju metų laikotarpiu 18-22°C, šiltuoju metų laikotarpiu 18-28°C. Santykinė oro drėgmė patalpose šaltuoju laikotarpiu 35-60% , šiltuoju laikotarpiu 35-65%. Oro judėjimo greitis: šaltuoju laikotarpiu 0,05-0,15m/s, šiltuoju laikotarpiu 0,15-0,25m/s. Statinio konstrukcijoms ir apdailai nenumatytos žmogaus sveikatai kenksmingos medžiagos .Pastate oro taršos šaltinių nėra.

Vėdinimas.

Visose patalpose projektuojama mechaninė ventiliacija.

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	44	20	0

4.12. STATINIO ARCHITEKTŪRA

4.12.1. Statinio tūrinis sprendimas.

LR Nekilnojamojo kultūros paveldo įstatymo patvirtinto 1994-12-22 Nr. I-733 2 straipsnio „Pagrindinės šio įstatymo sąvokos“ 5p. **Atkūrimas** – neišlikusios nekilnojamosios kultūros vertybės atkūrimas išimtiniais atvejais pagal nustatytas neišlikusias vertingąsias savybes, atliekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosaugos, statybos ir kraštotvarkos darbus. Atkuriant išsaugomos atkuriamos vertybės išlikusios dalys ir elementai, jie gražinami į pirminę vietą, tiksliai pakartojamos ar naujai sukuriamos neišlikusios dalys ir elementai.

23 straipsnis „Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkyba“ 4.p. Stichinių nelaimių ar žmonių sunaikinti kultūros paveldo objektai išimtiniais atvejais, nesukeliant grėsmės turinčioms vertingųjų savybių išlikusioms jų liekanoms, dalims ar elementams, gali būti Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka atkuriami, jeigu:

- 1) atkūrimo galimybė pagrįsta išsamiais istorinių šaltinių ir fizinių tyrimų duomenimis;
- 2) objektas turi ypatingą meninę ar simbolinę reikšmę, yra itin svarbus tautinei savimonei ir kultūros paveldui puoselėti ir dera prie kraštovaizdžio;
- 3) atkūrimui pritaria valstybės ir savivaldybių institucijos ir visuomenė.

Vadovaujantis atliktais sklypo Klaipėdoje, Žvejų g.2 buv. Klaipėdos miesto svarstyklės istoriniais-urbanistiniais tyrimais, kuriuos 2013 m. atliko Kultūros paveldo ekspertas K. Demereckas, teritorijos šalia Biržos tilto, Žvejų g. 2B Klaipėdoje, urbanistiniais - architektūriniais tyrimais kuriuos 2013 m. atliko UAB „Uostamiesčio projektai“ architektė Snieguolė Stripinienė bei istorinėmis nuotraukomis, tikslas suprojektuoti (neatkurti) viešbučių paskirties pastatą imituojant XIX a. antrosios pusės „Salamander“ pastato tūrį, papildant stogą naujais architektūriniais elementais.



2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	45	20	0

Memel.

Friedrich Wilhelmstrasse mit Börsenbrücke.



Memel, Börsenbrücke und Friedrich Wilhelm-Strasse

2917-01-PP-SP.A-1_AR

LAPAS

LAPU

LAIDA

46

20

0



2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŪ	LAIDA
	47	20	0

Vadovaujantis Planu Nr.1 Klaipėdos senamiesčio (16075), Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Žvejų g. 2B., 2017 m. archeologinių žvalgymų situacijos plane atkastais ir užfiksuotais buvusio pastato Friedricho Wilhelmo g. 23/24 pamatų vieta, projektuojamas viešbučio pastatas statomas tiksliai atkastų ir užfiksuotų pamatų vietoje. Projektuojamas viešbučio pastatas dviejų tūrių tiksliai atkartoja „Salamander“ pastato tūrį. Arčiau Tiltų gatvės projektuojamas dviejų aukštų su šlaitiniu stogu ir lenkta jungiamąja dalimi tūris ir trijų aukštų su mansarda ir dvišlaičiu stogu tūris. Trijų aukštų pastato mansardiniame aukšte projektuojami du nauji tūriniai arkiniai švieslangiai, kaip naujas atkuriamo pastato ženklas.

4.12.2. Planinis sprendimas.

Vadovaujantis valstybinio turizmo departamento prie ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu 2013-02-28 Nr. V-50 „Dėl viešbučių ir motelių klasifikavimo reikalavimų patvirtinimo“ projektuojamas 4+* - 5* žvaigždučių viešbutis. Pastato rūsyje projektuojama požeminė 8 vietų mechanizuota automobilių saugykla, viešbučio restorano virtuvė su pagalbinėmis patalpomis personalui, buitinių atliekų saugojimo patalpa ir techninės patalpos. Pirmame pastato aukšte suprojektuotas viešbučio holas su recepcija, bagažo saugykla, baras, tualetai vyrams ir moterims pritaikytas ŽN, administracinė patalpa, atvira laiptinė ir liftas. Iš holo numatytas viešbučio gyventojams patekimas į restoraną su baru, bei konferencijų salę. Patekimui į restoraną, bei konferencijų salę taip pat numatyti atskiri įėjimai iš Danės upės krantinės. Pirmame aukšte suprojektuota mechanizuotos automobilių saugyklos patalpa su keltuvu. Restorano maisto produktų pristatymui į virtuvės patalpų bloką numatytas atskiras patekimas iš lauko su keltuvu. Paruoštiems patiekalams pateikti į restoraną suprojektuotas atskiras keltuvai iš virtuvės patalpų bloko. Antrame ir trečiame aukštuose projektuojami numeriai gyventojams, pagalbinės patalpos viešbučiui aptarnauti t.y. švarios ir nešvarios patalynės sandėliai, valymo priemonių patalpos. Kiekviename aukšte suprojektuota po septynis dviviečius numerius ir du keturviečius apartamentus. Viso viešbutyje suprojektuota 18 numerių iš kurių 14 dviviečių ir 4 keturviečiai apartamentai. Antrame viešbučio aukšte vienas numeris pritaikytas ŽN. Mansardiniame aukšte suprojektuota tik viešbučio gyventojams skirta sporto salė/ SPA centras su buitinėmis patalpomis drabužinėmis ir tualetais, trenerių patalpa ir sporto inventoriaus sandėliais.

4.12.3. Statinio architektūra.

Išanalizavus istorines nuotraukas, analogus- Sukilėlių g. Nr.12 ir kitus Klaipėdos senamiesčio pastatus, imituojamos istorinio pastato proporcijos, langų ir vitrinų vietos, stogo elementai, pastato puošybos - apdailos elementai, langai ir jų konstrukcija. Iš nuotraukų ir atvirukų, kuriose užfiksuotas buvęs istorinis pastatas, nėra aišku kokia spalva jis buvo dažytas. Todėl statinį siūloma tinkuoti lygiu tinku ir dažyti balta spalva RAL 9016. Langų, vitrinų, durų sudalinimas ir konstrukcija kaip istoriniame pastate baltos spalvos medinių konstrukcijų. Cokolis tinkuojamas lygiu tinku ir dažomas pilka spalva RAL 7047. Stogas klijuotų medinių konstrukcijų dengtas keraminėmis molio čerpėmis. Skardinami elementai, lietaus surinkimo sistema, palangės baltos spalvos plieno lakšto lankstiniais. Arkiniai švieslangiai baltos spalvos mediniai gaminiai atkartojantys istorinių langų skirstymą.

4.12.4. Pastato konstrukcijos.

Pastato konstrukcinė schema susideda iš g/b monolitinių lauko sienų, g/b monolitinių kolonų, bei g/b monolitinių perdangų karkaso.

Pamatai – gręžtiniai, poliniai.

Perdangos – g/b monolitinės.

Sienos ir pertvaros - išorės sienos g/b monolitinės 250mm. Išorinės sienos šiltinamos izoliacinėmis plokštėmis, tinkuojamos ir dažomos fasadiniais dažais. Vidaus sienos ir pertvaros silikatinių blokelių 25cm storio, pertvaros silikatinių plytų arba gipso-kartono plokščių 12 cm storio.

Laiptai - vidaus laiptai – monolitiniai g/b maršai ir aikštelės.

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	48	20	0

Pastato stogas – šlaitinis, medinių klijuotų konstrukcijų, apšiltintas šilumos izoliacinėmis plokštėmis, stogo danga keraminės molio čerpės. Arkiniai stoglangiai medinės arkinės klijuotos sijos.

4.13. BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1.1. sklypo plotas	m ²	764	
1.2. sklypo užstatymo plotas	m ²	530	
1.3. sklypo užstatymo intensyvumas	%	194	220- pagal detalųjį pl.
1.4. sklypo užstatymo tankumas	%	69	70 - pagal detalųjį pl.
1.5. apželdintas žemės plotas	m ²	-	-
1.6. automobilių stovėjimo vietų skaičius požeminėje mechanizuotoje automobilių saugykloje	vnt.	8	
II. PASTATAS			
2.1. vietų (gyventojų) skaičius	vnt.	44	
2.2. numerių skaičius	vnt.	18	
2.2.1. 2 vietų numerių skaičius	vnt.	14	
2.2.2. 4 vietų numerių skaičius	vnt.	4	
2.3. bendrasis plotas	m ²	1880	
2.3.1. antžeminės dalies bendrasis plotas	m ²	1480	
2.3.2. rūšio bendrasis plotas	m ²	400	
2.2. naudingas plotas	m ²	1100	
2.3. tūris	m ³	8210	
2.4. aukštų skaičius	vnt.	3A+M	
2.5. pastato aukštis	m	16,50	16,60-pagal detalųjį pl.
2.6. energetinio naudingumo klasė		A+	
2.7. pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		B	
2.8. statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	

4.14. PARENGTO PROJEKTINIO PASIŪLYMO SKLYPO PLANO IR ARCHITEKTŪROS DALIES ATITIKIMAS DETALIAJAM PLANUI.

Parengtas projektinis pasiūlymas atitinka Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T2-148 patvirtintą Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B, Klaipėdoje, detalųjį planą, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-02-21 įsakymu Nr. AD1-326 dėl detaliojo plano korektūros patvirtinimo Žemės sklypų Žvejų g.2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T2-148 „Dėl žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A, 2B, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą sklype, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B), pagrindinius sprendinius, tai yra, pastato aukštis, sklypo užstatymo tankumas bei intensyvumas neviršija detalaus plano nustatytų rodiklių.

2917-01-PP-SP.A-1_AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	49	20	O