




Statytojas	UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda
Projektuotojas	UP architektai, UAB, įm. k. 110784562, Turgaus a. 27, Klaipėda
Projekto pavadinimas	Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas
Projekto Nr.	2023-09-08
Projekto etapas	Projektiniai pasiūlymai
Statinio pavadinimas	Administracinės paskirties pastatas su prekybos paskirties patalpomis
Bylos išleidimo data	2024 05

Pareigos	Kvalifikacijos atestato Nr.	Vardas, Pavardė	Parašas
PV, Architektė Architektė	A473, NKP 0665	Snieguolė Stripinienė Jūratė Usanova	_____ _____

**PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ
BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS**

Eil. nr.	Dokumento pavadinimas	Žymėjimas	Psl.
TEKSTINIAI DOKUMENTAI:			
1.	Titulinis lapas		1
2.	Bylos sudėties žiniaraštis	2023-09-08 / 8 / PP / BSŽ	2
3.	Aiškinamasis raštas	2023-09-08 / 8 / PP / AR	3-8
4.	Bendrieji statinio rodikliai	2023-09-08 / 8 / PP / BR	9
BRĖŽINIAI:			
5.	Situacijos planas, M 1:1000	2023-09-08 / 8 / PP / B-01	10
6.	Sklypo planas, M 1:500	2023-09-08 / 8 / PP / B-02	11
7.	Pirmo aukšto planas, M 1:100	2023-09-08 / 8 / PP / B-03	12
8.	Antro aukšto planas, M 1:100	2023-09-08 / 8 / PP / B-04	12
9.	Mansardos planas, M 1:100	2023-09-08 / 8 / PP / B-05	12
10.	Fasadas tarp ašių 1-13 (vakarinis), M 1:100	2023-09-08 / 8 / PP / B-06	13
11.	Fasadas tarp ašių 13-1 (rytinis), M 1:100	2023-09-08 / 8 / PP / B-07	14
12.	Fasadas tarp ašių A-E (pietinis), M 1:100	2023-09-08 / 8 / PP / B-08	15
13.	Pjūviai A-A, B-B, C-C, M 1:100	2023-09-08 / 8 / PP / B-09	15
VAIZDINĖ MEDŽIAGA:			
14.	Vizualizacija Nr. 1	2023-09-08 / 8 / PP / V-1	16
15.	Vizualizacija Nr. 2	2023-09-08 / 8 / PP / V-2	17
16.	Vizualizacija Nr. 3	2023-09-08 / 8 / PP / V-3	18

O	2024 05	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Data	Keitimas, keitimo priežastis		
Kv. at. Nr.			PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis pirmajame aukšte, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas	
A 473 NKP 0665	PV, Arch.	S. Stripinienė	Projektinių pasiūlymų bylos sudėties žiniaraštis	Laida
	Arch.	J. Usanova		O
Kalba	STATYTOJAS:		2023-09-08 / 8 / PP / BSŽ	Lapas
LT	UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda			Lapų
				1
				1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRA INFORMACIJA APIE PROJEKTĄ

Projekto pavadinimas:

Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas

Projektuojamas statinys:

Numatomas statyti pastatas istoriškai pagrįstoje vietoje.

Statybos rūšis:

Naujo statinio statyba.

Statinio kategorija:


Ypatingas

Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis:

pagrindinė paskirtis - administracinė, pirmajame aukšte – prekybos.

Projekto etapas:

Projektiniai pasiūlymai.

O	2024 05	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Data	Keitimas, keitimo priežastis			
Kv. at. Nr.			PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas		
A 473 NKP 0665	PV, Arch.	S. Stripinienė	Projektinių pasiūlymų aiškinamasis raštas	Laida	
	Arch.	J. Usanova		O	
Kalba	STATYTOJAS: UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda		2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapų
LT				1	22

2. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO IR PAGRINDINIAI NORMATYVINIAI STATYBOS TECHNINIAI DOKUMENTAI

2.1. Projekto rengimo privalomieji dokumentai:

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas
1.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis (patvirtinta)
2.	Inžineriniai geodeziniai tyrinėjimai
3.	Projektuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:
3.1.	<ul style="list-style-type: none"> Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas 2021 m. rugsėjo 30 d., Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 (TPDRIS reg. Nr. T00086840).
3.2.	<ul style="list-style-type: none"> Žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detaliojo plano korektūra, patvirtinta 2024-04-18 Klaipėdos miesto savivaldybės mero potvarkiu Nr. M-437.

2.2. Pagrindiniai normatyviniai statybos techniniai dokumentai:

Eil. Nr.	Teisės akto Nr.	Dokumento pavadinimas
1. Lietuvos respublikos įstatymai		
1.1	I-446	Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas
1.2	I-1120	Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas
1.3	I-1240	Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas
1.4	I-2223	Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos įstatymas
1.5	VIII-787	Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymas
1.6	X-1241	Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas
1.7	XIII-425	Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymas
1.8	XIII-2166	Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas
2. Statybos techniniai reglamentai		
2.1	STR 1.01.03:2017	Statinių klasifikavimas
2.2	STR 1.01.08:2002	Statinio statybos rūšys
2.3	STR 1.04.04:2017	Statinio projektavimas, projekto ekspertizė
2.4	STR 1.05.01:2017	Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas
2.5	STR 1.12.06:2002	Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
2.6	STR 2.01.01(1):2005	Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“
2.7	STR 2.01.01(2):1999	Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga
2.8	STR 2.01.01(3):1999	Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga
2.9	STR 2.01.01(4):2008	Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“
2.10	STR 2.01.01(5):2008	Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“
2.11	STR 2.01.01(6):2008	Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
2.12	STR 2.01.02:2016	Pastatų energetinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas

2.13	STR 2.02.08:2012	Automobilių saugyklų projektavimas
2.14	STR 2.03.01:2019	Statinių prieinamumas
2.15	STR 2.06.04:2014	Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
3. Higienos normos		
3.1	HN 33:2011	Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje
3.2	HN 42:2009	Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas
3.3	HN 98:2014	Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai
4. Taisyklės		
4.1	1-223	Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės
4.2	217	Atliekų tvarkymo taisyklės
4.3	522	Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklės
4.4	D1-228	Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės
4.5	D1-343	Želdinių atkuriamosios vertės įkainiai
4.6	D1-831	Atliekų tvarkymo taisyklės
5. Reikalavimai, reglamentai, aprašai, metodiniai nurodymai		
5.1	1-338	Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai
5.2	LST 1516	Statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai
5.3	RSN 156-94	Statybinė klimatologija

3. ESAMOS BŪKLĖS APRAŠYMAS

3.1. Statinio statybos vieta

Sklypas Tilžės g. 51, kurio dalyje rengiami projektiniai pasiūlymai, yra Klaipėdoje, rytinėje miesto dalyje, ties vienu pagrindinių įvažiavimų į Klaipėdos miestą – Tilžės g.

Pats sklypas yra tarp geležinkelio, Tilžės ir Mokyklos gatvių: vakarinėje sklypo pusėje - buv. Sendvario dvaro sodybos teritorija, ribojama Mokyklos gatvės. Pietinėje – Tilžės gatvė, rytinėje – Tilžės turgaus teritorija (Tilžės g. 51 didžioji sklypo dalis). Šiaurinėje sklypo pusėje – pravažiavimas (buvęs dvaro sodybos kelias), už kurios UAB “Baltic Auto“ Volkswagen centras (Mokyklos g. 45), garažų blokai, o kiek toliau – Joniškės gyvenamųjų namų kvartalas.

Projektiniai pasiūlymai rengiami tik vakarinei sklypo Tilžės g. 51 daliai (sklypo dalies plotas 0,6811 ha). Ši, vakarinė sklypo Tilžės g. 51 dalis, yra kultūros paveldo objekto – Sendvario dvaro sodybos fragmentų (KVR 32837) – teritorijoje.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	22	0



1 pav. Sklypo Tilžės g. 51 vieta Klaipėdos mieste. Ryškesne linija išskirta sklypo dalis, kuriai rengiami projektiniai pasiūlymai. Duomenų šaltinis: www.regia.lt

Žemės sklypo Tilžės g. 51 duomenys:

- Žemės sklypas, kuriame projektuojamas pastatas, adresas – Tilžės g. 51, Klaipėda; kad. Nr. 2101/0004:96; unikalus numeris: 2101-0004-0096;
- Sklypo plotas 7,6318 ha;
- Žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos;
- Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos respublikai; patikėjimo teise – NŽT prie ŽŪM;
- Sklypo nuomininkas – UAB „Tilžės turgus“;
- **Sklypo dalies (0,6811 ha) nuomininkas – UAB „Augama“.**
- Žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Teritorija, kurioje rengiamas projektas yra pakankamai lygaus reljefo, turinti nežymų nuolydį į vakarinę pusę – link sklypo Mokyklos g. 33. Pietrytinėje planuojamos teritorijos dalyje aukščiausia abs. altitudė siekia 11.80 m, žemiausia – vakarinėje dalyje 11.51 m.

3.2. Susisiekimo sistema

Pagrindinis patekimas į sklypą Tilžės g. 51 – esamu įvažiavimu nuo Tilžės gatvės. Į sklypo dalį, kuriai rengiami projektiniai pasiūlymai, patenkama nuo Mokyklos g. per sklypą, adresu Mokyklos g. 33. Šios abi teritorijos – Tilžės g. 51 ir Mokyklos g. 33 - projektuojamos kompleksiskai, siekiant atkurti urbanistinę Sendvario dvaro sodybos struktūrą. Įvažiavimu bus naudojama bendrai, abiejų sklypų – tiek Mokyklos g. 33 savininkas, tiek Tilžės g. 51 sklypo vakarinės dalies nuomininkas yra tas pats statytojas, organizuojantis buvusio dvaro struktūros atkūrimą – UAB „Augama“.

3.3. Esami statiniai

Sklype Tilžės g. 51 esantys statiniai:

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	4	22	0

- Pastatas – Administracinis pastatas su remonto dirbtuvėmis (žym. 1B2b), un. Nr. 2197-6004-7061;
- Pastatas – Šiluminis mazgas (žym. 2H1p), un. Nr. 2197-6004-7048;
- Pastatas – Siurblinė (žym. 3H1p), un. Nr. 2197-6004-7026;
- **Pastatas – Benzino užpildymo stotis (žym. 4H1p), un. Nr. 2197-6004-7015 (*UAB „Augama“ nuosavybė);**
- Pastatas – Prekybos paviljonas Nr. 3 (žym.5E1g), un. Nr. 2197-6004-7070;
- Pastatas – Prekybos paviljonas Nr. 2 (žym. 6E1g), un. Nr. 2197-6004-7037;
- Pastatas – Oro šildymo pastatas (žym. 8H1p), un. Nr. 2197-6004-7059;
- Pastatas – Prekybos paviljonas Nr. 1 (žym. PE1g), un. Nr. 4400-4379-3106;
- Pastatas – Valymo įrenginių pastatas (žym. 7H1b), un. Nr. 2197-6004-7080;
- **Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė (žym. b1), un. Nr. 4400-5938-0540 (*UAB „Augama“ nuosavybė);**
- Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė (žym. b2), un. 4400-5938-0551;
- **Kiti inžineriniai statiniai – Tvora (žym. t1), un. Nr. 4400-5938-0532 (*UAB „Augama“ nuosavybė);**
- Kiti inžineriniai statiniai – Tvora (žym. t2), un. Nr. 4400-5938-0562.

3.4. Esama inžinerinė infrastruktūra

Esamų inžinerinių komunikacijų tinklas pakankamai išvystytas, inž. tinklai projektuojamoje teritorijoje:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tinklai;
- šilumos perdavimo tinklai;
- elektros tinklai;
- ryšių tinklai.

3.5. Kultūros paveldo objektai teritorijoje

Nagrinėjama teritorija yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, į rytus nuo Klaipėdos senamiesčio (KVR16075), netoli nuo senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio, tačiau į pozonio teritoriją nepatenka.

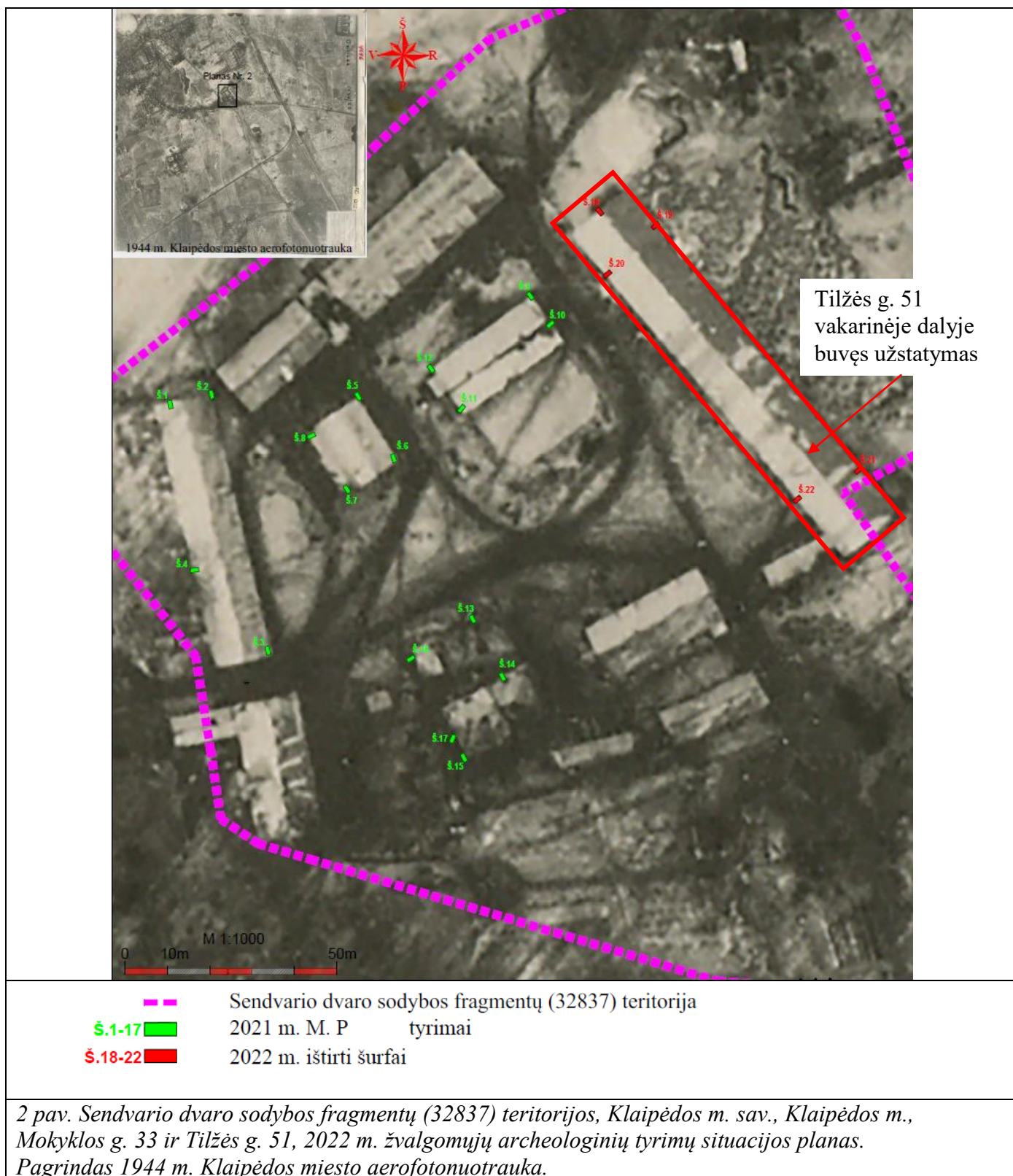
Vakarinė planuojamo sklypo Tilžės g. 51 dalis, yra kultūros paveldo objekto – Sendvario dvaro sodybos fragmentų (KVR 32837) – teritorijoje.

2017 m. UAB „Klaipėdos projektas“ ir 2021 m. kultūros paveldo ekspertas K. D. parengė istorinius-urbanistinius tyrimus „Sendvario dvaro sodybos (Sendvario dvaro sodybos fragmentai, u. o. k. 32837) teritorijos istorinės-urbanistinės raidos analizė ir rekomendacijos teritorijos apsaugai bei urbanistinės sodybos struktūros atstatymui, 2017“. Tyrimuose nustatyta, kad senoji dvarvietė buvo suskaidyta į kelias zonas: reprezentacinę zoną – kiemą sodybvietės vakarų pusėje, kur stovėjo dvaro rūmai, dvaro administracijos tarnautojų, tarnų gyvenamieji pastatai (dabartiniame Mokyklos g. 33 sklype); rytų pusėje įsikūrusią pagalbinę – ūkinę zoną kur laikyti galvijai, stovėjo daržinės, tvartai (dabartiniame Tilžės g. 51 sklype); dvaro sodybos pietų pusėje, iki kelio į Tilžę (dab. Tilžės gatvės trasa), užveistą dvaro parką – sodą (Mokyklos g. 33 sklype). Už sodybos kiemo į rytus, už sklypo ribos buvo dvaro kapinaitės; antrosios kapinaitės prie senojo įvažiavimo nuo Tilžės gatvės (Tilžės g. 49 sklype); taip pat už sodybos ribų, prie ūkinio įvažiavimo greičiausiai stovėjo nedidelė lauko koplytėlė, apsupta lapuočių medžių

Sklype Tilžės g. 51 istorinių pastatų nėra išlikę. Mokyklos g. 33 sklype yra išlikę trys istoriniai pastatai (šiuo metu restauruojami, remontuojami). Taip pat išlikęs ir trečiasis ūkinis pastatas Tilžės g. 49 sklype.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	5	22	0

2021 m. – 2023 m. archeologinius tyrimus buvusios dvarvietės teritorijoje atliko Klaipėdos archeologų tyrėjų grupė. Remiantis išlikusia ikonografinė medžiaga buvo identifikuotos buvusio neišlikusio užstatymo vietos (žr. 2 pav.). Tilžės g. 51 vakarinėje slypo dalyje tyrimuose fiksuojamas buvęs didelis ūkinio pastato – tvarto tūris, vientisas, masyvus pastatas šlaitiniu stogu.



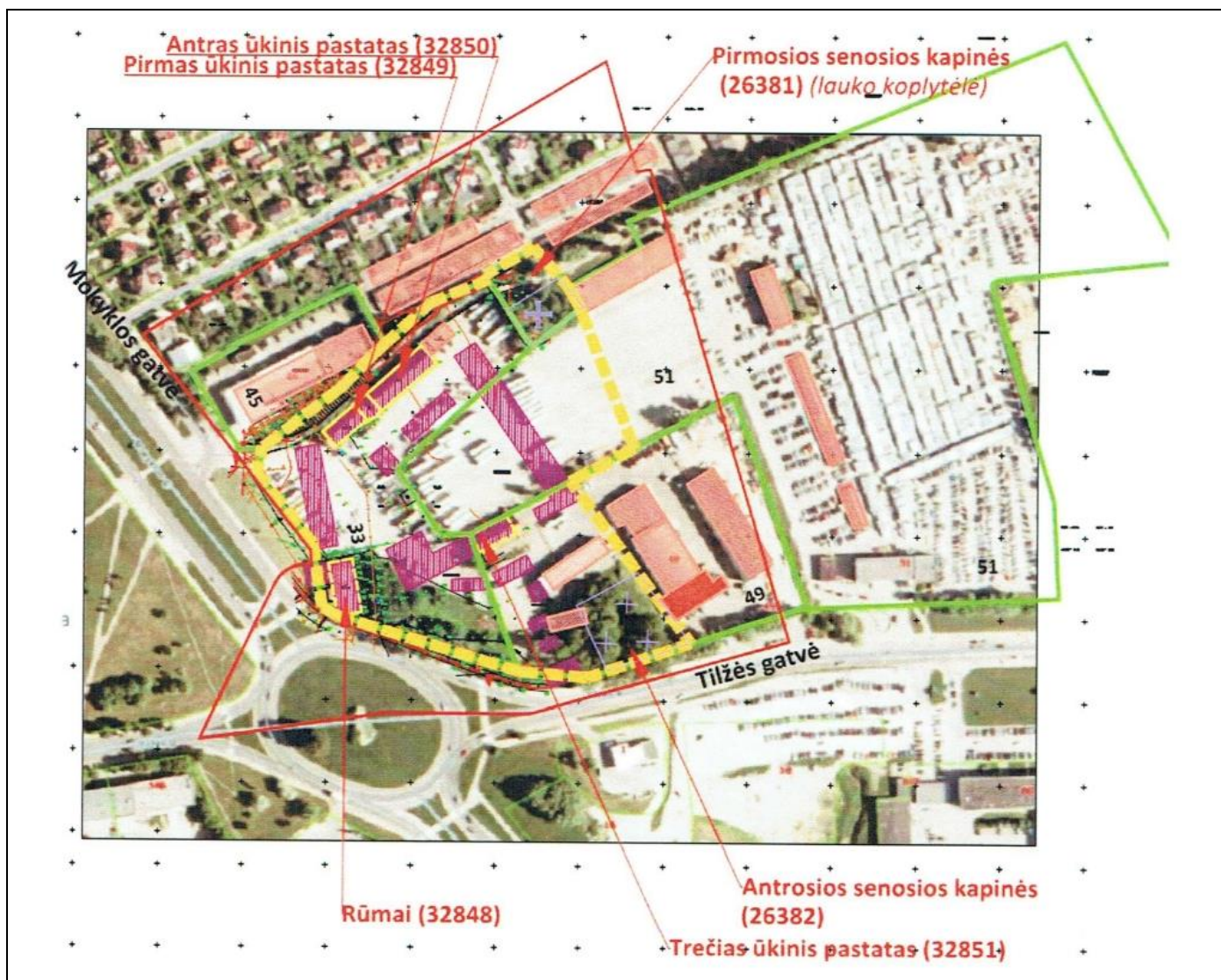
2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	6	22	0

Toliau pateikiami tekstas ir iliustracija iš UAB „Klaipėdos projektas“ parengtos „Sendvario dvaro sodybos (Sendvario dvaro sodybos fragmentai, u. o. k. 32837) teritorijos istorinės-urbanistinės raidos analizės ir rekomendacijų teritorijos apsaugai bei urbanistinės sodybos struktūros atstatymui“, 2017:

„<...> Sendvaris yra vienas seniausių dvarų Klaipėdos apylinkėse, susiformavęs XIV a. Klaipėdos priemiestyje įkurto gyvulių ūkio vietoje. 1402 metais toje vietoje buvo įkurtas avininkystės ūkis, kuris Klaipėdos pilies riterius aprūpindavo maistu ir kailiais. Nuo 1723 m. Sendvaris tapo Sendvario valsčiaus administraciniu centru. 1817 m. Sendvario dvarui suteiktas kilmingojo dvaro statusas. Per Pirmą pasaulinį karą, 1915 m. nudegė rūmai, tvartai. Po Pirmojo pasaulinio karo dvaro savininkas H. Conrad atstatė sodybą. Tuo metu Sendvaris tapo provokiškai nusiteikusios krašto visuomenės lyderių susitikimo vieta.

Per antrąjį pasaulinį karą dvaro sodyba nukentėjo nežymiai. Ryškiausi pokyčiai siejami su XX a. II puse – XXI a. pradžia – didžioji dalis ūkinių statinių nugriauta. Išlikę pastatai, nežiūrint XX a. II pusės remontų, išlaikė tradicinės Rytprūsių raudonų plytų statinių architektūros vaizdą, tačiau jų būklė kiekvienais metais vis blogėja. Dvaro sodybos teritorija sudalinta sklypais, pastatai ir kiemas atiteko skirtingiems savininkams, kurie savo teritorijas aptvėrė tvoromis. Buvusios dvaro sodybos teritorijoje yra Mokyklos g. 33 sklypas, dalis Tilžės g. 49 ir dalis Tilžės g. 51 sklypų bei Sendvario l-ujų senųjų kapinių sklypas.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	22	0



3 pav. Sendvario dvaro sodybos apibrėžtos teritorijos riba (geltona punktyrinė linija), buvusių ir išlikusių dvaro sodybos pastatų vietos (UAB „Klaipėdos projektas“, 2017. (M. R.), Sendvario dvaro sodybos (u. o. k. 32837) teritorijos istorinės-urbanistinės raidos analizė ir rekomendacijos teritorijos apsaugai bei urbanistinės sodybos struktūros atstatymui)

Tilžės g. 51 sklype dvaro laikotarpio pastatų neišliko. Sendvario dvaro sodybos fragmentų apibrėžtų teritorijos ribų plane į vertybės teritoriją patenka Tilžės g. 51 sklypo vakarinė dalis. Šioje sklypo vakarinėje dalyje stovėjo ūkinis pastatas, formavęs sodybos uždarytą kiemą. Pastatas nugriautas XX a. 7 dešimtmetyje, teritorijoje įrengta turgaus automobilių stovėjimo aikštelė. <...> Būtų tikslinga atkurti sodybos urbanistinę struktūrą ir, remiantis kartografinė medžiaga ir/ar archeologinių tyrimų duomenimis, statyti buvusio ūkinio pastato vietoje naują statinį, taip suformuojant perimetrinį sodybos kiemo apstatymą.

Paveldo objektai kituose sklypuose

Mokyklos g. 33 sklype išlikę dvaro rūmai (KVR 32848), kurie buvo rekonstruoti pokaryje, užstatant antrą aukštą. Pastatas saugotinas, restauruotinas. Prie rūmų išlikę seni lapuočiai medžiai, kaštonų alėja taip pat turi būti saugomi.

Mokyklos g. 33 sklypo šiaurinėje dalyje išlikęs Pirmas ūkinis pastatas (KVR 32849) ir Antras ūkinis pastatas (KVR 32850), kurie nors dalinai praradę autentišką išvaizdą, išlaikė dvaro sodybos ūkinių pastatų architektūros charakterį, medžiagiškumą.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	8	22	0

Šiaurinėje sodybos dalyje buvusi koplytėlė (nekilnojamojo kultūros vertybių registre vieta įvardinta kaip Pirmosios senosios kapinės, KVR 26381) sunaikinta, liko tik brandūs medžiai, žymintys atmintiną vietą, kurie yra saugotini, privaloma pastovi želdynų priežiūra, medžių sanavimas.

Tilžės g. 49 sklype išlikęs Trečias ūkinis pastatas (KVR 32851) yra buvusio didelio ūkinio pastato fragmentas. Kaip ir kiti ūkiniai pastatai, yra dalinai praradęs autentišką išvaizdą, tačiau išlaikė dvaro sodybos ūkinių pastatų architektūros charakterį, medžiagiškumą.

Mokyklos g. 33 sklypo pietinėje dalyje išlikusi Antrųjų senųjų kapinių (KVR 26382) vieta. Ši vieta negali būti užstatoma ar keičiamas reljefas. Saugotini seni medžiai, teritorijai būtina nuolatinė priežiūra, želdinių sanavimas. <...>“

Toliau pateikiamas teksto fragmentas iš kultūros paveldo eksperto K. D. parengtų „Sklypo Klaipėdos mieste, Mokyklos g. 33, istoriniai – urbanistinių ir ikonografinių tyrimų (2021, Klaipėda)“:

„<...> 1960 m. kovo 11 d. Klaipėdos miesto DŽDT Vykdomojo komiteto sprendimu Nr. 131 Sendvario kompleksas perduotas LTSR Plentų ir automobilinio transporto ministerijos Klaipėdos autotransporto kontorai Nr. 5 (Kadastrinė byla).

Sendvario kompleksas po Antrojo pasaulinio karo išliko beveik nenukentėjęs. Visi pastatai išskyrus keletą palei išvažiavimą į Gargždų kelią likę kaip ir 1942 m. plane. Tvirtinama, kad po karo čia, dvaro rūmuose veikė mokykla, tačiau Kadastrinė byla liudija komplekso savininkus tik nuo 1959 m. Manoma, kad rūmai buvo rekonstruoti pritaikant juos mokyklai – pristatytas antrasis aukštas.

1947–1949 m. plane ištiesinta Mokyklos gatvė vedė ne palei dvarą, bet nuo upelio tiesiai į Gargždų kelią. Kada nutiesta naujoji atkarpa, nežinoma: karo metais ar pokaryje.

1959 m. ruošiant perduoti kompleksą Autotransporto Nr. 5 įmonei parengtame Žemės sklypo plane matome detalai apmatuotą buv. dvaro sodybą, jos likusius pastatus. Rūmai vaizduojami su dviem verandom ir salės priestatu. Stebėtina ir džiugu, kad plane pažymėtas išlikusi ir II-ųjų kapinių medinė aštuonkampė kapinių laidojimo koplyčia.

1960 m. vasario 5 d. nutarta nugriauti tris pastatus: 1A1/m, 2A1/p, 3A1/p (išvada kadastro byloje). Pastatas 3A1/p (prie prūdelio) buvo viduryje kiemo ir trukdė transporto aikštei (Kadastro byla).

Senasis ūkinis (vakarų pusėje, šalia rūmų), matyt, buvo jau avarinės būklės todėl nugriautas. Jo vietoje įrengta transporto aikštelė. Todėl ir prūdelis užpiltas. Nugriautas ir seniausias gyvenamas tarnų namas 2A1/p, stovėjęs galu į rūmus. <...>“

Kompleksas – Sendvario dvaro sodybos fragmentai (KVR 32837)

Kompleksą sudaro:

1. Sendvario dvaro sodybos fragmentų rūmai (32848);
2. Sendvario dvaro sodybos fragmentų pirmas ūkinis pastatas (32849);
3. Sendvario dvaro sodybos fragmentų antras ūkinis pastatas (32850);
4. Sendvario dvaro sodybos fragmentų trečias ūkinis pastatas (32851);
5. Sendvario dvaro sodybos fragmentų pirmosios senosios kapinės (26381);
6. Sendvario dvaro sodybos fragmentų antrosios senosios kapinės (26382);

Kultūros paveldo objekto teritorija: – 38 506,00 kv. m

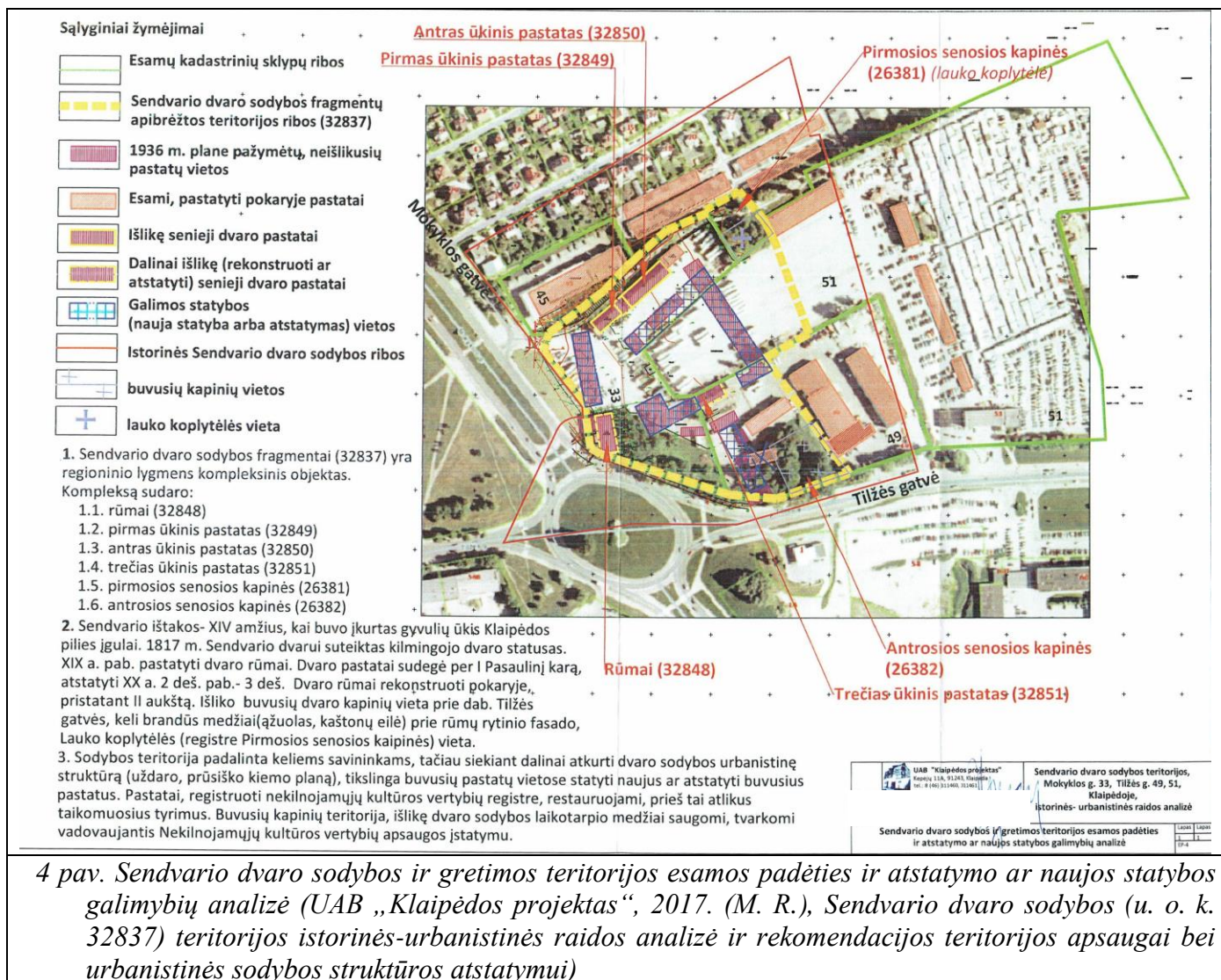
Visa buvusio Sendvario dvaro teritorija yra sudalinta ir patenka į Mokyklos g. 33 (M33) bei Tilžės g. 49 (T49) sklypus, kuriuose daugiausiai buvo ar tebevykdoma gamybos, pramonės veikla ir dalį Tilžės g. 51 (T51) sklypo, kuriame šiuo metu veikia Tilžės turgus.

Sklype Mokyklos g. 33 (jame išlikęs dalinis pagrindinių dvaro pastatų užstatymas) – tai buvusio dvaro dalis, kurioje pirmiausiai buvo parengti projektiniai sprendiniai buvusio užstatymo struktūros

	Lapas	Lapų	Laida
2023-09-08 / 8 / PP / AR	9	22	0

atkūrimui. Šiuo, antruoju etapu, vakarinėje sklypo Tilžės g. 51 dalyje rengiami likusios dvaro komplekso urbanistinės struktūros atkūrimui.

3.6. Sendvario dvaro teritorijoje numatomi darbai remiantis istorine - urbanistine analize ir urbanistinės struktūros atstatymo rekomendacijomis



4 pav. Sendvario dvaro sodybos ir gretimos teritorijos esamos padėties ir atstatymo ar naujos statybos galimybių analizė (UAB „Klaipėdos projektas“, 2017. (M. R.), Sendvario dvaro sodybos (u. o. k. 32837) teritorijos istorinės-urbanistinės raidos analizė ir rekomendacijos teritorijos apsaugai bei urbanistinės sodybos struktūros atstatymui)

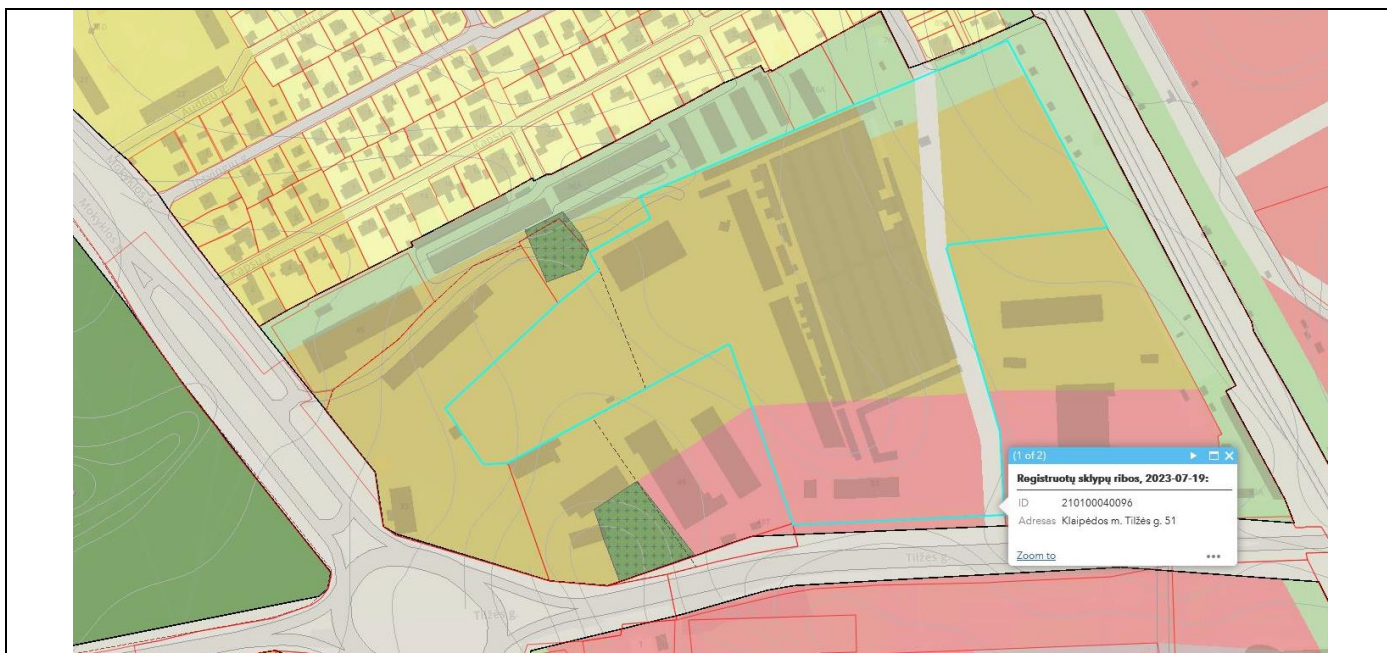
4. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

4.1. Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje galioja Klaipėdos miesto bendrasis planas (toliau tekste - BP), patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 (TPDRIS reg. Nr. T00086840).

Teritorijai taip pat parengtas ir detalusis planas (žr. skyrelį žemiau).

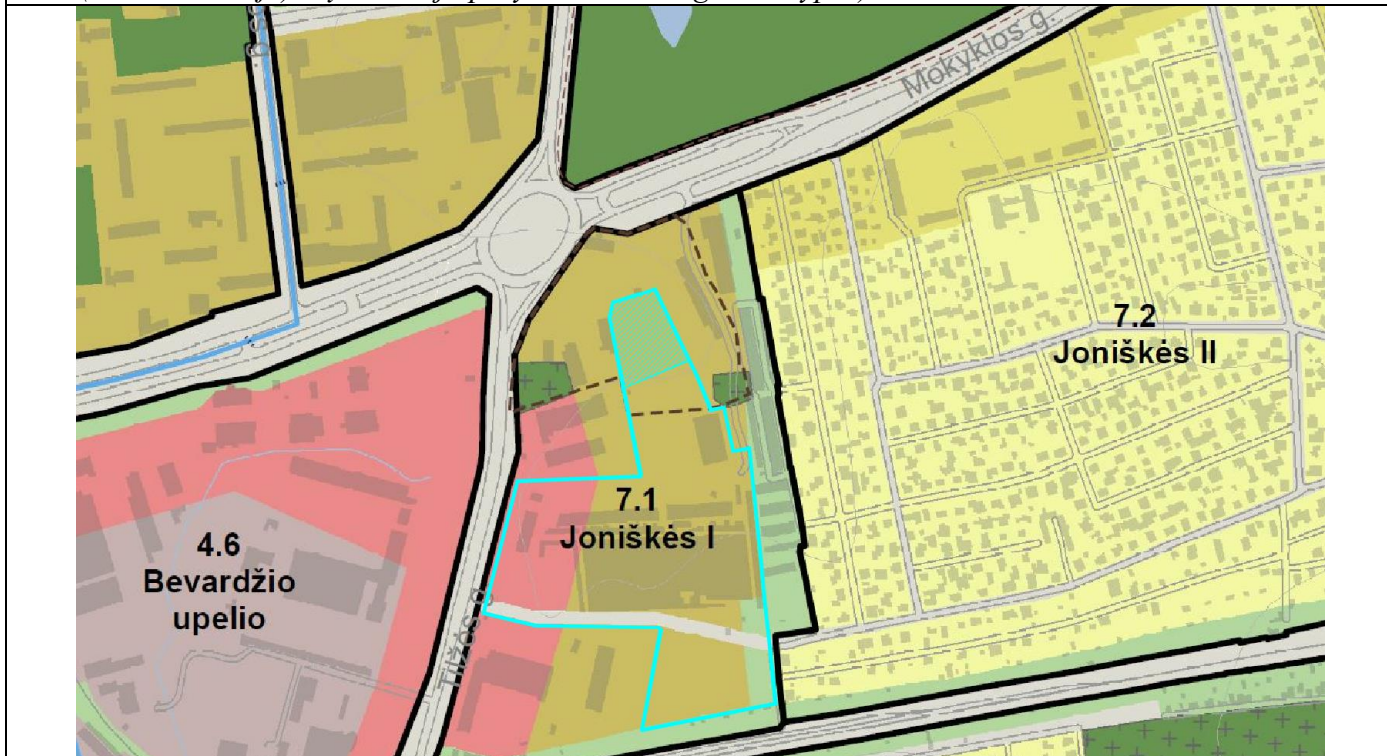
2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	10	22	0



7. SENDVARIO RAJONAS

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %	gyvenamoji	želdynai	Socialinė	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Didžiausias vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai
7.1	Joniškės I	Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	10	-	-	20	-	1,8	20000	-	Modernizavimas	2	2
		Intensyviausio užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	60	25	-	-	16	-	1,6	20000	-	Konversija	2	2,3,4,6,7
		Intensyviausio užstatymo želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2,3,4
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3

5 pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio ir reglamentų lentelės ištrauka su sklypo riba (BP GIS versija). Žydra linija pažymėtas Tilžės g. 51 sklypas



6 pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka su sklypo riba (žydra linija pažymėtas Tilžės g. 51 sklypas, žydrų štrichu – sklypo dalis, kuriai rengiami projektiniai pasiūlymai)

4.1.1. Klaipėdos miesto bendrojo plano reglamentai, taikomi planuojamai teritorijai:

Rajonas: 7. Sendvario,

Dalis: 7.1. Joniškės I (apimanti kvartalą, ribojamą geležinkelio, Tižės g., Mokyklos g. iki Joniškės gyvenamųjų namų teritorijos. 7.1. dalis dabar yra naudojama pramoninei – komercinei veiklai).

Funkcinė zona: intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona.

Teritorijos naudojimo tipas:

GG – gyvenamoji teritorija;

GM – mišri gyvenamoji teritorija;

PA – paslaugų teritorija;

SI – socialinės infrastruktūros teritorija.

Galimi žemės naudojimo būdai:

G2 – daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

K – komercinės paskirties objektų teritorijos;

V – visuomeninės paskirties teritorijos;

R – rekreacinės teritorijos;

B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

E – atskirųjų želdynų teritorijos;

C2 - kultūros paveldo objektų žemės sklypai.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

KT – kitos paskirties žemė.

Rekomenduojama teritorijų struktūra:

Gyvenamoji 60%;

Želdynai 25%;

Socialinė –;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus: 16 m;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI): 1,6;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.: 20 000;

Teritorijos plėtojimo būdas: konversija;

Įgyvendinimo prioritetasis: 2 (neprioritetinis);

Specialiųjų reikalavimų numeriai:

2 – Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais.

3 – Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.

4 – Įvertinti teritorijoje esančias kapines.

6 – Įvertinti geležinkelio poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai. Esant poreikiui numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.

7 – Įvertinti transporto priemonių poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai. Projektuojant gyvenamuosius, viešbučių, poilsio, gydymo, mokslo paskirties pastatus šalia intensyvių susisiekimo

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	12	22	0

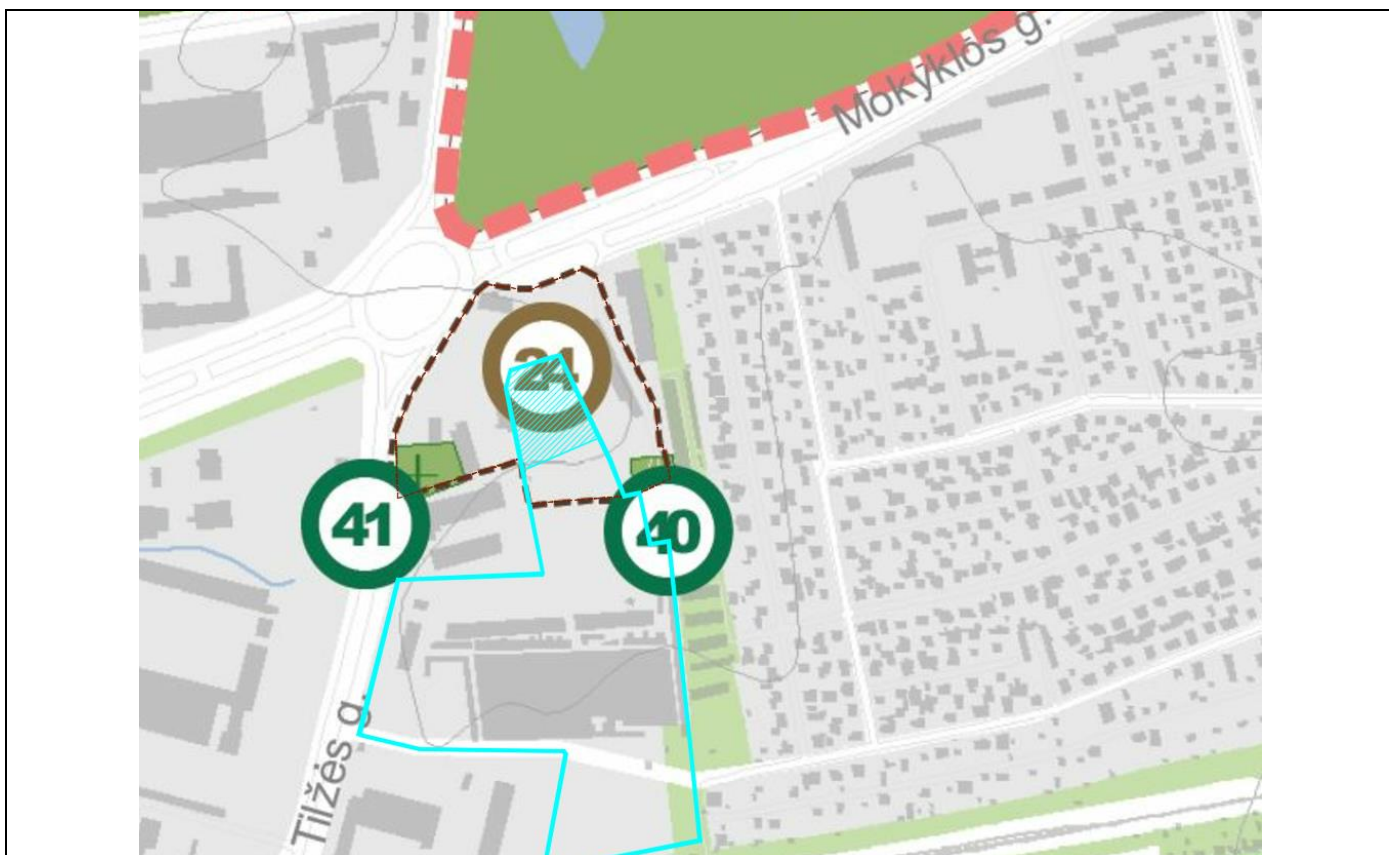
koridorių ar pramonės teritorijų būtina išnagrinėti esamą situaciją ekologiniu / higieniniu požiūriu ir atitinkamai parinkti ar keisti pastatų paskirtis ir, esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones.

4.1.2. Klaipėdos miesto bendrojo plano nekilnojamojo kultūros paveldo sprendiniai

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga miestui yra reikalinga ir būtina ne tik pavienių vertybių išsaugojimui ir jų naudojimui visuomenės reikmėms, bet ypač svarbi Klaipėdos savitumo išryškinimui. Saugotinos tos kultūros paveldo vietovės, kurios reprezentuoja miesto raidą bei jo savitumą. Šiuo požiūriu ypatinga reikšmė tenka kultūros paveldo vietovių ir jų apsaugos zonų – Klaipėdos Senamiesčio (u. k. 16075), Istorinės miesto dalies, vad. Naujamiesčio (u. k. 22012), Smiltynės gyvenvietės (u. k. 21809), o taip pat svarbiausių, ryškiausiai mieste matomų kompleksinių kultūros paveldo objektų ir jų apsaugos zonų tvarkymui ir veiklos juose plėtojimui.

Projektuojant Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatus ir pastatų kompleksus – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje.

Dvarai. Klaipėdos miestą praeityje supo daug dvarų, kurie savo žemės ūkio produkciją per uostą išgabendavo į visą Europą. Deja daug dvarų buvo suniokota ir išnyko, dalis jų tapo miesto dalimi ir įaugo į viešųjų miesto želdynų struktūrą (Joniškės, Sendvaris, Rumpiškės, Gedminų, Bachmano, Mažojo Tauralaukio dvarai). Dvarų pritaikymas naujoms veikloms gali prisidėti išsaugant šį kultūros paveldo sluoksnį.



7 pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinio fragmentas (žydra linija pažymėtas Tilžės g. 51 sklypas, žydru štrichu – sklypo dalis, kuriai rengiami projektiniai pasiūlymai)

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	13	22	0

Planuojamai teritorijai aktualūs šie nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:

Nr. 24 (patenka planuojamo sklypo vakarinė dalis)– Sendvario dvaro sodybos fragmentai, un. k.32837: Adresas Mokyklos g. 33, statusas – registrinis, reikšmingumo lygmuo – regioninis;

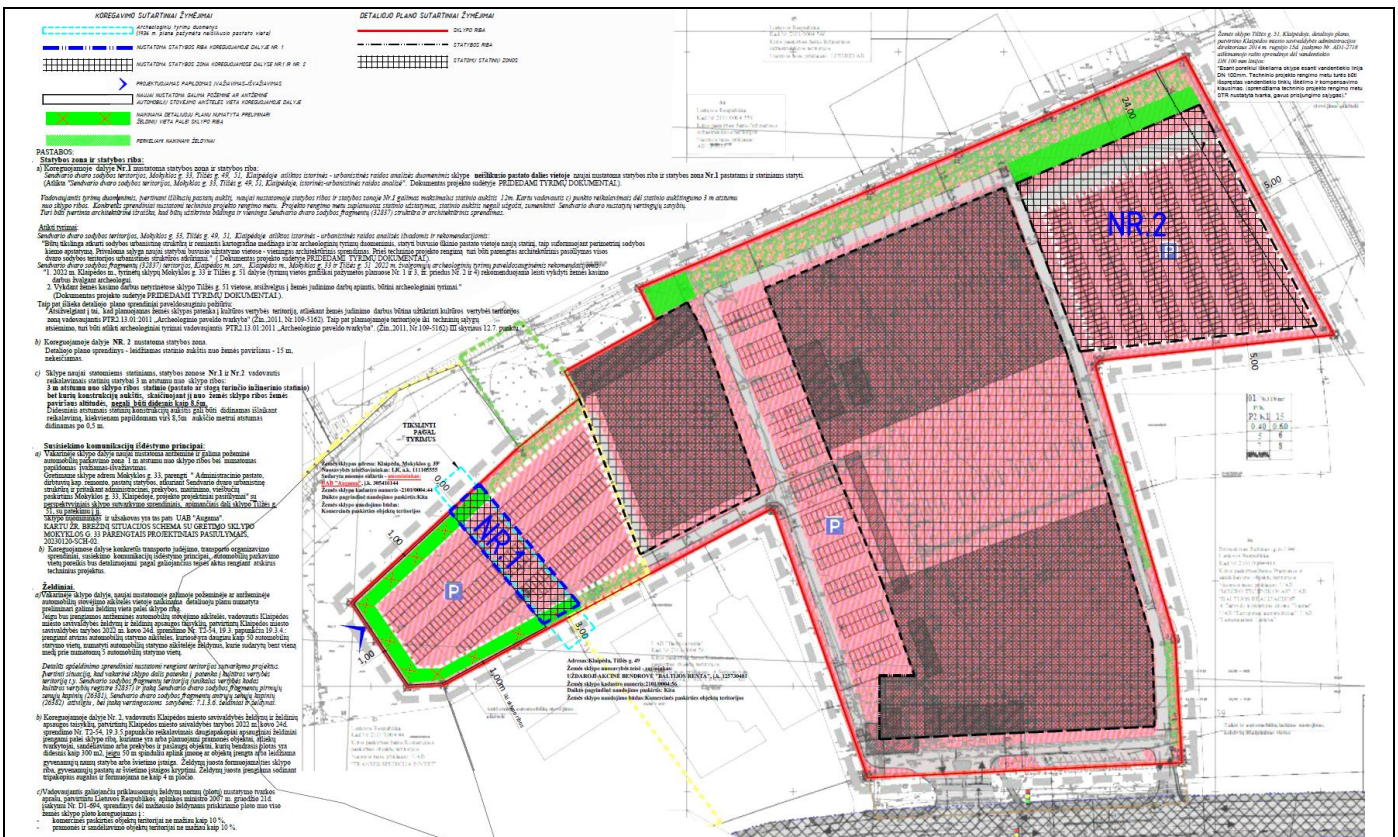
Nr. 40 (gretimybė) – Sendvario dvaro sodybos fragmentų pirmosios senosios kapinės, un. k. 26381: Adresas Mokyklos g., statusas – valstybės saugomas, reikšmingumo lygmuo – vietinis;

Nr. 41 (gretimybė) – Sendvario dvaro sodybos fragmentų antrosios senosios kapinės, un. k. 22063: Adresas Tilžės g., statusas – valstybės saugomas, reikšmingumo lygmuo – vietinis;

4.2. Detaliojo teritorijų planavimo sprendiniai

Didžiausią pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą indeksu 7.1. teritorijos dalį dabar sudaro Tilžės g. 51 sklypas – dabartinė Tilžės turgaus teritorija. Patvirtinus BP, 2014 m. šiam sklypui buvo parengtas detalus planas. Teritorija Mokyklos g. 33 ir Tilžės g. 51 sklypų nuomotojų sutarimu numatoma vystyti ir šiuo metu Tilžės turgaus teritorijoje esanti dvaro dalis. Įgyvendinus šį, paskutinį etapą dvaro vidinis kiemas įgaus rytinę ribą, kas leis suvokti visą dvaro kompleksą. Kad šie planai būtų įgyvendinti, buvo parengta Tilžės g. 51 detaliojo plano korektūra.

Detaliojo plano korektūra buvo patvirtinta 2024-04-18 Klaipėdos miesto savivaldybės mero potvarkiu Nr. M-437 “Dėl žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detaliojo plano korektūros patvirtinimo”. Detaliojo plano buvo pakoreguota statinių statybos zona, statybos riba, susisiekimo komunikacijų, želdynų ir želdinių teritorijos išdėstymas.



8 pav. Detaliojo plano “Žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detaliojo plano statybos ribos, statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo, želdynų ir želdinių teritorijos koregavimas” pagrindinis sprendinių brėžinys.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	14	22	0

Planuojamai teritorijai detaliuotu planu nustatyti šie reglamentai:

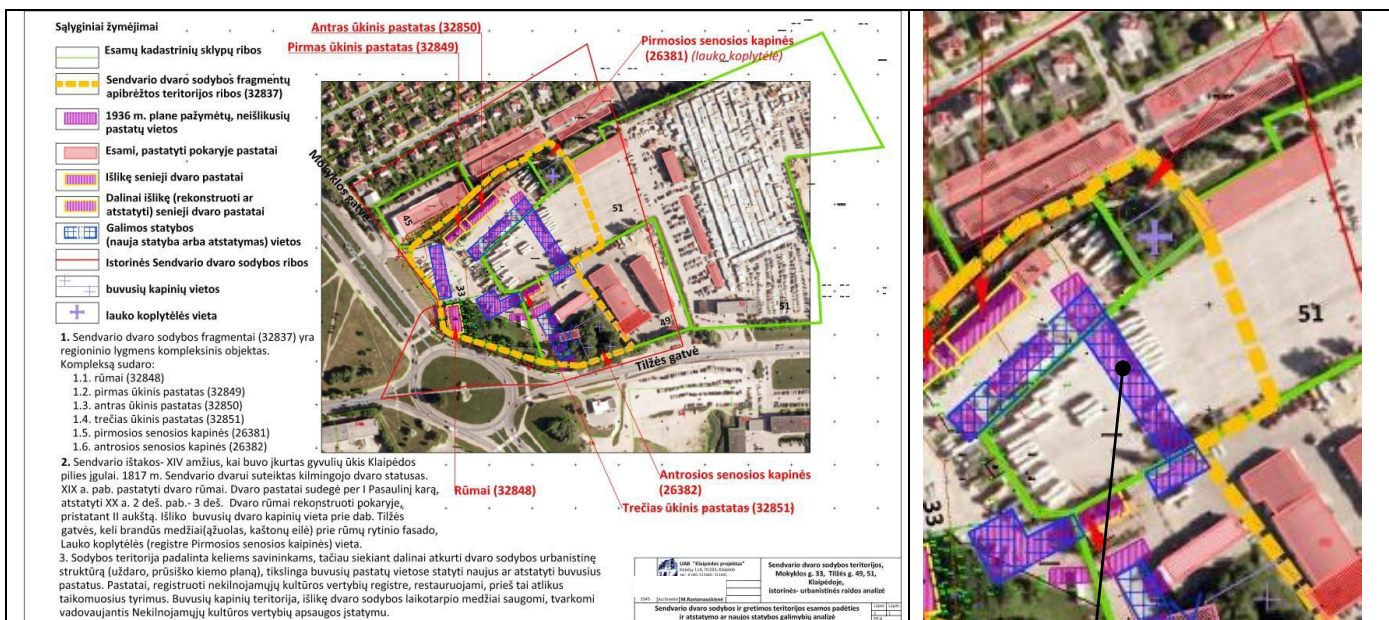
1) Statybos riba ir statybos zona:

“<...>Tyrimų analizės duomeninis sklype neišlikusio pastato dalies vietoje nustatoma statybos riba ir statybos zona Nr. 1.

Vadovaujantis tyrimų duomenimis, įvertinant išlikusių pastatų aukštį, naujai nustatomoje statybos ribos ir statybos zonoje Nr.1 galimas maksimalus statinio aukštis 12 m. Kartu vadovautis statinių statybai 3 m atstumu nuo sklypo ribos: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Dėl pastatų statybos ant sklypo ribos su galimybe blokuoti, su kaimyninio sklypo Mokyklos g. 33 užstatymu, ant koregavimo brėžinio pateiktas raštiškas kaimyninio sklypo nuomininko UAB “Augama” sutikimas. Konkretūs sprendiniai nustatomi techninio projekto rengimo metu.

Projekto rengimo metu suplanuotas statinio užstatymas, statinio aukštis negali užgožti, sumenkinti Sendvario dvaro nustatytų vertingųjų savybių.



9.1. pav.

Sendvario dvaro sodybos teritorijos, Mokyklos g.33, Tilžės g. 49, 51 Klaipėdoje istorinės- urbanistinės raidos analizė. Sendvario dvaro sodybos ir gretimos teritorijos esamos padėties ir atstatymo ar naujos statybos galimybių analizės brėžinys.

9.2. pav.

Tyrimų analizės duomeninis sklype Tilžės g. 51 neišlikusio pastato dalies vieta.

Kartu vadovautis detaliojo plano sprendiniais paveldosauginiu požiūriu: "Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į kultūros vertybės teritoriją, atliekant žemės judinimo darbus būtina užtikrinti kultūros vertybės teritorijos zoną vadovaujantis PTR 2.13.01:2011. „Archeologinio paveldo tvarkyba“. Taip pat planuojamoje teritorijoje iki techninių sąlygų atėmimo, turi būti atlikti archeologiniai tyrimai vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba" III skyriaus 12.7. punktu."

2) Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai:

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	15	22	0

Vakarinėje sklypo dalyje naujai nustatoma antžeminė ir galima požeminė automobilių parkavimo zona 1 m atstumu nuo sklypo ribos bei numatomas papildomas įvažiamas-išvažiavimas.

Gretimame sklype adresu Mokyklos g. 33, parengti "Administracinio pastato, dirbtuvių kap. remonto, pastatų statybos, atkuriant Sendvario dvaro urbanistinę struktūrą ir pritaikant administracinei, prekybos, maitinimo, viešbučių paskirtims Mokyklos g. 33, Klaipėdoje, projekto projektiniai pasiūlymai" su perspektyviniais sklypo sutvarkymo sprendiniais, apimančiais dalį sklypo Tilžės g. 51, su patekimu į jį. Sklypo nuomininkas ir užsakovas yra tas pats UAB "Augama".

3) Želdiniai:

Vakarinėje sklypo dalyje, koreguojamoje dalyje Nr. 1 naujai nustatomoje galimoje požeminėje ar antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelės vietoje naikinama detaliuotu planu numatyta preliminari galima želdinų vieta palei sklypo ribą. Naikinamų želdinių plotas perkeliamas į šiaurinę sklypo dalį. Jeigu bus įrengiamos antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės, vadovautis "Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių" (patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimo Nr. T2-54) 19.3. papunkčiu 19.3.4.: įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles, kuriose yra daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų, numatyti automobilių statymo aikštelėje želdynus, kurie sudarytų bent vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų.

Detalūs apželdinimo sprendiniai nustatomi rengiant teritorijos sutvarkymo projektus. Įvertinti situaciją, kad vakarinė sklypo dalis patenka į patenka į kultūros vertybės teritoriją t.y. Sendvario sodybos fragmentų teritoriją (unikalus vertybės kodas kultūros vertybių registre 32837 ir įtaką Sendvario dvaro sodybos fragmentų pirmųjų senųjų kapinių (26381), Sendvario dvaro sodybos fragmentų antrųjų senųjų kapinių (26382) atžvilgiu, bei įtaką vertingosioms savybėms: 7.1.3.6. želdiniai ir želdynai.

Vadovaujantis galiojančiu "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu" (patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694), sprendinys dėl mažiausio želdynams priskiriamo ploto nuo viso žemės sklypo ploto koreguojamas į:

- komercinės paskirties objektų teritorijai ne mažiau kaip 10 %;
- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijai ne mažiau kaip 10 %. <...>

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	16	22	0

5. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

Projektiniai sprendiniai parengti vadovaujantis patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo projektavimo užduotimi, normatyviniais techniniais dokumentais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, atliktų tyrimų ataskaitomis bei rekomendacijomis ir architektų idėjomis.

Šių projektinių pasiūlymų tikslas – atkurti Sendvario dvaro urbanistinę struktūrą ir numatyti pastatų bei teritorijos pritaikymą visuomeninei funkcijai ir atvėrimą visuomenei.

Apie Sendvario teritoriją yra pakankamai duomenų, kad dvaro urbanistinė struktūra būtų atstatyta: parengta išsami istorinės-urbanistinės raidos analizė su buvusio užstatymo ir galimo užstatymo vietomis (UAB „Klaipėdos projektas“); parengti archeologiniai tyrimai, identifikuojantys buvusio užstatymo vietas, išlikę keturi istoriniai pastatai – rūmai ir du ūkiniai sklype Mokyklos g. 33 ir vienas, trečiasis ūkinis – Tilžės g. 49 sklype, žymintys tris išorines dvaro kiemo teritorijos ribas.

Visa buvusio Sendvario dvaro teritorija yra sudalinta ir patenka į Mokyklos g. 33 (M33) bei Tilžės g. 49 (T49) sklypus, kuriuose daugiausiai vykdoma gamybos, pramonės veikla ir dalį Tilžės g. 51 (T51) sklypo, kuriame šiuo metu veikia Tilžės turgus.

Mokyklos g. 33 pirmiausia, remiantis, fotogrametriniais apmatavimais, architektūriniais ir konstrukciniais tyrimais, ikonografiniais duomenimis bei istorine medžiaga buvo parengti sklypo Mokyklos g. 33 istorinių pastatų paveldo tvarkybos projektai. Vėliau, parengus tvarkomųjų statybos darbų projektą, pastatai pritaikyti pagrinde administracinei paskirčiai, maksimaliai saugant ir eksponuojant istorinių pastatų vertingąsias savybes. Taip pat baigiamas rengti naujų pastatų buvusiųjų vietoje, M33, projektas.

Šiuo, antruoju etapu, vakarinėje sklypo Tilžės g. 51 dalyje rengiamas likusios dvaro komplekso urbanistinės struktūros atkūrimo projektas.

5.1. Sklypo plano sprendiniai

5.1.1. Sklypo planas

Siekiant, kad būtų atkurta kuo didesnė buvusio Sendvario dvaro teritorija, Mokyklos g. 33 ir Tilžės g. 51 sklypų nuomotojų sutarimu buvo numatyta vystyti ir šiuo metu UAB „Tilžės turgus“ vakarinėje teritorijoje esančią dvaro dalį. Įgyvendinus šį etapą dvaro vidinis kiemas įgaus rytinę ribą, kas leis suvokti visą dvaro komplekso urbanistinę struktūrą.

Remiantis istorinės-urbanistinės raidos analize, buvusios dvarvietės rytų pusėje (dabartinė Tilžės g. 51 vakarinė sklypo dalis) buvo įsikūręs uždaras ūkinis kiemas, kurio rytinį kontūrą formavo vientiso užstatymo tūris. Rengiant projektinius pasiūlymus, stengiamasi išlaikyti ir atkurti šią urbanistinę - uždaro sodybos ūkinio kiemo - struktūrą ir formuoti aikštelę, kuri atliktų ir automobilių stovėjimo aikštelės paskirtį, ir tuo pačiu – būtų viso komplekso viešoji erdvė.

Teritorijoje siekiama kurti bendrą sklypo Mokyklos g. 33 ir vakarinės sklypo Tilžės g. 51 dalies aplinkos struktūrą. Sklypo sprendiniais siekiama vieningo ir nepertraukiamo viso komplekso teritorijos naudojimo, t.y. atkuriami vientisa urbanistinė dvarvietės struktūra: formuojamas bendras susisiekimo, privažiavimų, pėsčiųjų takų tinklas, projektuojama vieninga želdinių sistema, vieningi mažieji architektūros elementai ir pan. Projektuojami tokie aplinkos tvarkymo sprendiniai, kurie apjungtų senosios ir naujosios architektūros sprendinius, kurtųsi jaukios naujos komplekso viešosios erdvės bei būtų sprendžiamas patogus teritorijos naudojimas tiek pėstiesiems, tiek automobilių transportui, tiek asmenims su ribotu judumu.

Priešais projektuojamo pastato tūrį projekuojama atvira automobilių aikštelė ir nedidelis skveras, kuris apželdinama, įrengiami suolai, vaikų žaidimų įrenginiai ir pan. Skveras susijęs ir funkciškai apsijungia su kitomis dvarvietės viešosiomis erdvėmis, esančiomis sklype Mokyklos g. 33.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	17	22	0

5.1.2. Susisiekimo sistema ir automobilių parkavimas

Pagrindinis patekimas (tiek įvažiavimas autotransportu, tiek pėsčiųjų įėjimas) į sklypą numatomas per Mokyklos g. 33 sklypą pro esamą įvažiavimą iš Mokyklos gatvės. Pagrindinis privažiavimas prie pastato numatomas iš vakarinės jo pusės. Privažiavimas prie projektuojamo pastato pagal atskirus sklypo nuomotojų susitarimus galės būti numatomas ir per rytinę sklypo Tilžės g. 51 dalį.

Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kuri būtų naudojama bendrai kartu su Mokyklos g. 33 sklypo naudotojais. Mokyklos g. 33 sklypui skirtos 39 automobilių stovėjimo vietos aikštelėje, o sklypo dalies Tilžės g. 51 projektuojamo pastato naudotojams – 44 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių vietų poreikio skaičiavimais¹ nustatyta, kad sklype reikalingos 44 automobilių stovėjimo vietos, iš jų – ne mažiau kaip 20 % vietų, t.y. 9 automobilių stovėjimo vietose turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Aikštelėje taip pat turi būti numatytos 2 vietos, skirtos neįgalųjų automobiliams, iš kurių – 1 vieta A tipo neįgaliojo automobiliui.

1 Lentelė. Automobilių stovėjimo vietų poreikio apskaičiavimas.

PASTATAI:	MINIMALAUS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ APSKAIČIAVIMAS:	PROJEKTUOJAMAS PATALPŲ PLOTAS, m ²	MINIMALUS REIKALINGAS AUTOMOBILIŲ VIETŲ SKAIČIUS:
4. Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	604,96	10
5.4. Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto	854,71	34
		IŠ VISO:	44
		Iš jų, vietos skirtos žmonės su ribotu judumu (ŽN)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimalus bendras neįgalųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius – 2 vietos; • Minimalus A tipo automobilių stovėjimo vietų skaičius iš neįgalųjų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus – 1 vieta.
		Iš jų, vietos skirtos elektromobiliams:	9 (ne mažiau 20%)

Projektuojamoje sklypo dalyje reikalingos mažiausiai 7 dviračių stovėjimo ir saugojimo vietos.

2 Lentelė. Dviračių vietų poreikio apskaičiavimas.

PASTATAI:	MINIMALUS DVIRAČIŲ VIETŲ SKAIČIAUS APSKAIČIAVIMAS:	PROJEKTUOJAMAS PATALPŲ PLOTAS, m ²	MINIMALUS REIKALINGAS AUTOMOBILIŲ VIETŲ SKAIČIUS:
1. Administracinės, visuomeninės įstaigos, biurai	1 vieta 250 m ² pagrindinio ploto	604,96	3
3. Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m ²	1 vieta 200 m ² pagrindinio ploto Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m ²	854,71	4
		IŠ VISO:	7

¹ Skaičiavimai atlikti pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 ir 43 lenteles.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapų	Laida
	18	22	0

5.1.3. Želdiniai

Išlaikant istoriškai susiformavusio uždaro kiemo idėją, želdinami plotai sklypo dalyje numatomi labiau aikštės pakraščiuose, koncentruotose zonose: projektuojamas skveras priešais vakarinį pastato fasadą, nedidelis pėsčiųjų pasažas šiaurinėje teritorijos dalyje bei žalioji zona pietinėje sklypo dalyje palei trečiąjį ūkinį pastatą, esantį. Tilžės g. 49. Taip želdiniais bus apjuosiami ir „suminkštinama“ atvira automobilių stovėjimo aikštelė. Skvere numatomos nedidelės aikštelės su suolais, dekoratyvinių gėlynų vietos, vaikų žaidimų įrenginių zona, įrengiamas lauko apšvietimas, mažieji architektūros elementai ir pan.

Visi esami želdiniai planuojamoje sklypo dalyje išsaugomi ir integruojami į naujas žaliąsias zonas.

Laikantis detaliojo plano reglamentų, numatoma, jog komercinės paskirties objektų teritorijai apželdinamas ne mažesnis nei 10 % sklypo dalies plotas. Projektiniais pasiūlymais vakarinėje sklypo dalyje šiuo metu projektuojama apie 800 m² apželdinamo ploto (tai sudaro apie 11,70 %).

Želdinių plotuose numatoma sodinti medžius ir dekoratyvinių krūmų grupes, formuoti daugiamečių augalų kompozicijas. Detalūs apželdinimo sprendiniai numatomi techninio projekto metu.

5.1.4. Inžineriniai tinklai

Projektiniais sprendiniais projektuojamų pastatų inžinerinis aprūpinimas numatomas iš esamų centralizuotų tinklų: prisijungiant prie esamų elektros, vandentiekio bei nuotekų surinkimo tinklo.

Vandentiekis, buitinių nuotekų, elektros, ryšių ir kiti inžineriniai tinklai projektuojami pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

5.1.5. Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Atliekas planuojama surinkti bendrai Mokyklos g. 33 sklype numatytoje rūšiuojamų atliekų konteinerių aikštelėje sudarant susitarimus tarp sklypo Mokyklos g. 33 ir Til-ės g. 51 savininkų.

Atliekos bus tvarkomos vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (patvirtintomis LR aplinkos ministro 1999 liepos 14 d. įsakymu Nr. 217). Pastato eksploatavimo metu buitinės atliekos bus surenkamos į rūšiuojamų atliekų konteinerius, numatytus Mokyklos g. 33 sklype, ties pagrindiniu įvažiavimu į sklypą nuo Mokyklos gatvės. Atliekas surinks ir iš teritorijos išgabens komunalinių atliekų surinkimo paslaugą teikiantys atliekų tvarkytojai, su kuriais bus pasirašyta buitinių atliekų tvarkymo sutartis.

5.2. Statinio architektūriniai sprendiniai

5.2.1. Projektuojamo pastato tūris, forma, aukštis, medžiagiškumas

Projektuojamu pastatu atkuriami ir užbaigiami buvusios dvarvietės urbanistinė struktūra – uždaras sodybos kiemas. Pastatas projektuojamas buvusio, bet neišlikusio, užstatymo vietoje. Čia buvęs masyvus vientisas ūkinis užstatymas (tvartas) formavo rytinę dvarvietės ribą. Projektiniais pasiūlymais siekiama laikytis šio istorinio urbanistinio sprendimo, todėl ir naujai projektuojamas pastatas – taip pat vientiso paprasto monumentalaus tūrio, uždarantis komplekso kiemą.

Projektuojamas nuosaikus, paprasto stačiakampio plano pastatas. Siekiant išlaikyti vieningus visos dvarvietės architektūrinius sprendimus, projektuojamas pastatas išlaiko pagrindinius viso Sendvario komplekso motyvus: projektuojamas 2 aukštų su mansarda pastatas dvišlaičiu stogu (aukštis iki 12,00 m). Kaip ir visoje komplekso teritorijoje fasadams pasirinkta naudoti vieningas apdailos medžiagas: apdailines klinkerio plytas, baltą tinką, valcuotą skardą ir rūdinto plieno detales.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapų	Laida
	19	22	0

Pagrindinei fasado apdailai pasirinkta tamsiai pilkos spalvos valcuotos skardos apdaila (vakariniam fasadui) ir tamsiai pilkos spalvos apdailinių klinkerio plytelių (rytiniam fasadui) – taip siekiant sukurti vientisą tamsų tūrį ir aiškią dvarvietės kompozicinę ribą. Šiam sumanymui įgyvendinti stogų ir fasadų apdailai numatyta naudoti vienodas arba spalviškai panašias medžiagas – tamsiai pilkas klinkeris ir tamsiai pilka valcuota skarda. Siekiant įvesti šie tiek lengvumo ir kontrasto į kompoziciją, pietinėje pastato dalyje komponuojami du į aikštelę atsukti šviesūs frontonai, kuriems numatoma balto tinko apdaila.

Rūdinto plieno detalės naudojamos siekiant vieningo medžiagiškumo su kitais, naujaisiais komplekso pastatais. Rūdinto plieno detales numatyta naudoti kuriant dekoratyvinius elementus: antrojo aukšto terasos turėklų apdailai, langinėms ir pan.

Durys, langai ir vitrinos – tamsiai pilkos spalvos.

Inžinerinės įrangos apdailos medžiagos bus derinamos prie fasado spalvų ir medžiagiškumo.

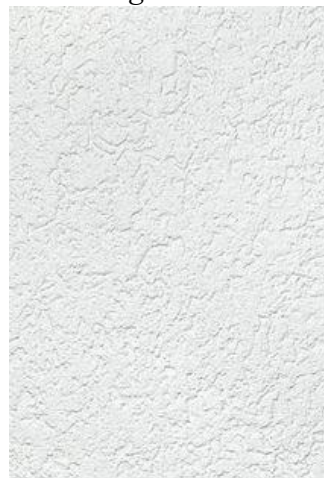
Projektuojamo pastato medžiagiškumas:



*Fasadai
tamsus klinkeris*



*Fasadai, stogas:
tamsi skarda*



*Fasadai:
baltas tinkas*



*Detalės:
rūdintas plienas*

Bendras projektuojamo pastato plotas – 1 900,00 m²;

Užstatymo plotas – 1 110 m²;

Pastato tūris – 8 800 m³;

Aukštų skaičius – 2 aukštai su mansarda;

Pastato aukštis – 12 m.

5.2.2. Pastato funkciniai ir planiniai sprendiniai

Pastatas projektuojamas funkciškai suskaidytas į dvi dalis: į šiaurę nuo pėsčiųjų bromo ir į pietus. Šiaurinė pastato dalis turi savo atskirą laiptinę, pietinė pastato dalis – savo atskiras dvi laiptines. Pirmajame ir antrajame aukšte šios dvi pastato dalys atskirtos, tačiau mansardiniame aukšte – gali būti apjungiamos į bendrą erdvę.

Pirmajame aukšte projektuojamos administracinės ir prekybinės paskirties patalpos. Antrajame ir mansardiniame aukštuose – tik administracinės paskirties patalpos.

Pagrindiniai įėjimai į pastatą projektuojami iš vakarinės pusės. Vakarinė pastato dalis – tai reprezentacinis pastato fasadas, kuris atgręžtas į atvirą aikštelę - pagrindinę sklypo viešąją erdvę. Būtent iš čia numatomi pagrindiniai lankytojų srautai, atvykstantys tiek viešuoju, tiek privačiu transportu. Papildomi, lygiaverčiai įėjimai į pastatą taip pat numatomi ir rytinėje pastato dalyje bei vidinėje pastato jungtyje – pėsčiųjų brome.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapų	Laida
	20	22	0

Pastate projektuojamos trys laiptinės, per kurias patenkama į antrą ir mansardinius aukštus. Laiptinės pritaikomos asmenims, su ribotu judumu.

5.2.3. Pastato konstrukciniai sprendiniai

Projektuojami poliniai gręžtiniai pamatai, apjungti rostverku. Pastato išorinės sienos mūrijamos iš silikatinių blokelių, apšiltinant iš išorės polistireno putplasčio plokštėmis. Vidinės sienos taip pat mūrijamos iš silikaitnių blokelių. Laiptinės projektuojamos gelžbetoninės.

Pirmojo aukšto perdanga įrengiama iš perdangos plokščių ir monolitinių ruožų. Antrojo aukšto perdanga įrengiama monolitinė.

Stogui numatomas medinių konstrukcijų karkasas.

5.2.4. Statinio (pastato) techniniai ir paskirties rodikliai

Pavadinimas	Mato vienetas	Projektuojamas	Pastabos
I. SKLYPAS, Tilžės g. 51, Klaipėda; kad. Nr. 2101/0004:96			
1. Sklypo plotas (išnuomota sklypo dalis)	m ²	76 318 (6 811)	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	0,1	
3. Sklypo užstatymo tankis	%	0,09	
II. PASTATAI			
2.1. Pastatas – administracinis pastatas		Pastatas – administracinis	Ypatingas; Naujo statinio statyba
1. Pastato bendras plotas *	m ²	1900,00	
2. Pastato tūris *	m ³	8900,00	
3. Aukštų skaičius	vnt.	2 su mansarda	
4. Pastato aukštis *	m	12,00	
5. Energinio naudingumo klasė		A++	
2.2. Pastatas – Benzino užpildymo stotis (žym. 4H1p), un. Nr. 2197-6004-7015		Pastatas – benzino užpildymo stotis	Statinio griovimas
1. Pastato bendras plotas *	m ²	11,36	
2. Pastato tūris *	m ³	62	
3. Aukštų skaičius	vnt.	1	
4. Pastato aukštis *	m	3,40	
5. Energinio naudingumo klasė		---	
III. KITI STATINIAI			
3.1. Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė (žym. b1), un. Nr. 4400-5938-0540		m ²	5315,00
3.2. Kiti inžineriniai statiniai – Tvorą (žym. t1), un. Nr. 4400-5938-0532		m	227,00

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapų	Laida
	21	22	0

5.3. Pritarimai projekto sprendiniams

Kadangi dvaro teritorija apima kelis sklypus, taigi užstatymas formuojamas ant sklypo ribos, tam būtinas kaimynų pritarimas. Toks pritarimas yra gautas detaliojo plano patvirtinimo metu.

UAB „Augama“ ir UAB Tilžės turgus pasirašė tarpusavio patvirtinimą ir sutikimą, kad: „Statybos zonoje Nr. 1 pastatų statyba būtų vykdoma ant sklypo ribos su galimybe blokuoti pastatus su gretimo sklypo Mokyklos g. 33 žemės sklypo kad. Nr. 2101/0004:44 užstatymu“.

5.4. Numatomų projektuoti statinių sąrašas ir statinio statybos rūšis

Sklypo Tilžės g. 51 vakarinėje dalyje projektuojami statiniai:

Statinių sąrašas:	Statinio statybos rūšis:
Pastatai:	
Pastatas – administracinis pastatas	Statinio nauja statyba (buvusio istorinio užstatymo vietoje)
Pastatas – benzino užpildymo stotis (žym. 4H1p), un. Nr. 2197-6004-7015	Statinio griovimas
Kiti inžineriniai statiniai:	
Kiti inžineriniai statiniai – automobilių stovėjimo aikštelė (žym. b1), un. Nr. 4400-5938-0540	Statinio rekonstravimas
Kiti inžineriniai statiniai – tvora (žym. t1), un. Nr. 4400-5938-0532	Statinio rekonstravimas

5.5. Sprendinių atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams

Projektiniai pasiūlymai Tilžės g. 51, Klaipėda, vakarinėje sklypo dalyje atitinka savivaldybės lygmens bendrojo plano – Klaipėdos miesto bendrojo plano (TPDRIS reg. Nr. T00086840) – sprendinius, teisė statyti įgyvendinama vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalimi.

Sklypui Tilžės g. 51, Klaipėda, yra parengtas ir detalusis planas. Vakarinėje sklypo Tilžės g. 51 dalyje, Klaipėda, siekiant įgyvendinti projektinius pasiūlymus nereikės keisti žemės sklypo naudojimo būdo. Projektinių pasiūlymų statinių techniniai ir paskirties rodikliai atitinka detaliojo plano sprendinius.

2023-09-08 / 8 / PP / AR	Lapas	Lapu	Laida
	22	22	0

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas

Statybos rūšis: Naujo statinio statyba.

Statinio kategorija: Ypatingas

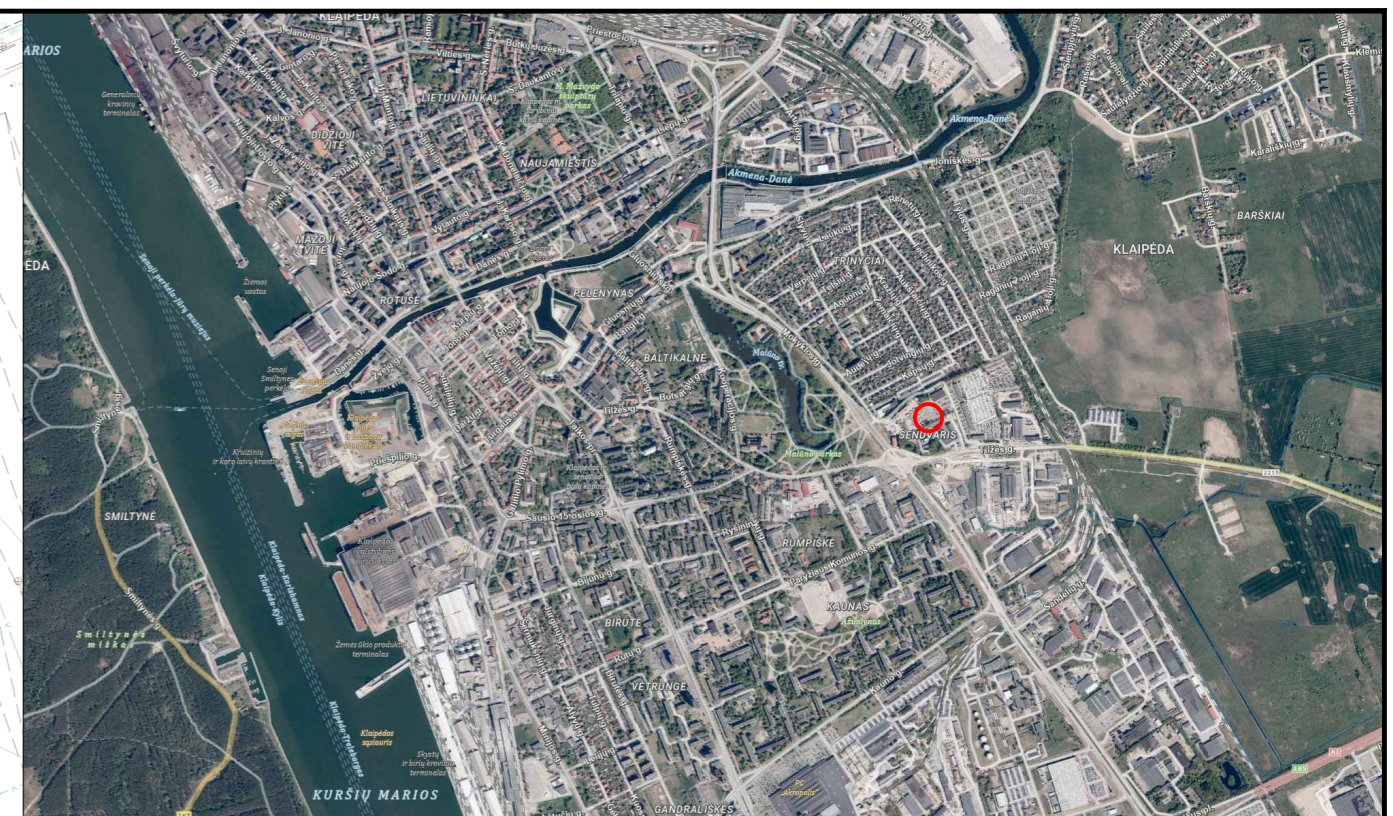
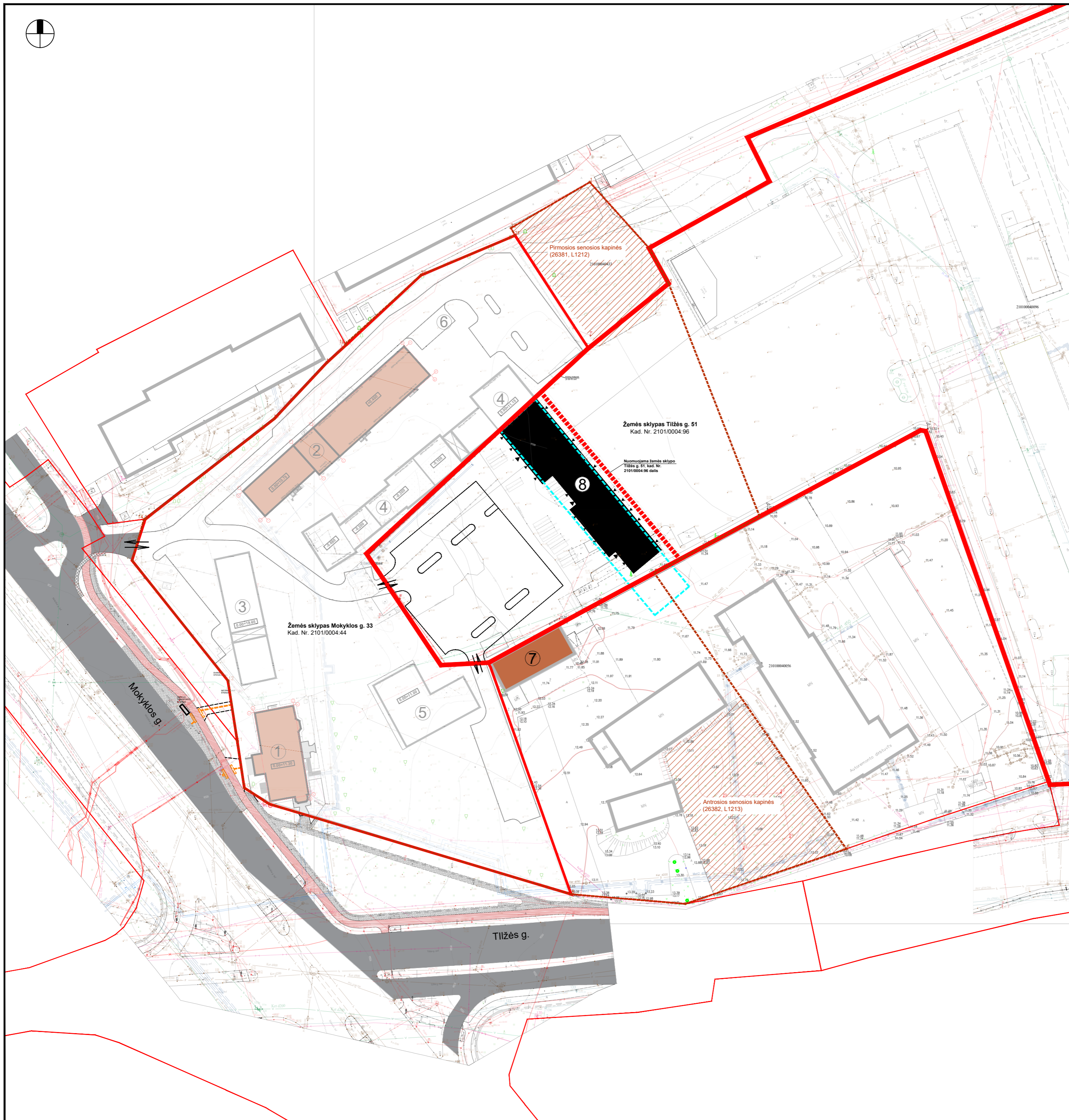
Pavadinimas	Mato vienetas	Projektuojamas	Pastabos	
I. SKLYPAS:				
Tilžės g. 51, Klaipėda, kad. Nr. 2101/0004:96				
1. Sklypo plotas (išnuomota sklypo dalis)	m ²	76 318 (6 811)		
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	0,1		
3. Sklypo užstatymo tankis	%	0,09		
II. PASTATAI				
2.1. Pastatas – administracinis pastatas		Pastatas – administracinis	Ypatingas; Naujo statinio statyba	
1. Pastato bendras plotas *	m ²	1900,00		
2. Pastato tūris *	m ³	8900,00		
3. Aukštų skaičius	vnt.	2 su mansarda		
4. Pastato aukštis *	m	12,00		
5. Energinio naudingumo klasė		A++		
2.2. Pastatas – Benzino užpildymo stotis (žym. 4H1p), un. Nr. 2197-6004-7015		Pastatas – benzino užpildymo stotis	Statinio griovimas	
1. Pastato bendras plotas *	m ²	11,36		
2. Pastato tūris *	m ³	62		
3. Aukštų skaičius	vnt.	1		
4. Pastato aukštis *	m	3,40		
5. Energinio naudingumo klasė		A++		
III. KITI STATINIAI				
3.1. Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė (žym. b1), un. Nr. 4400-5938-0540		m ²	5315,00	Statinio rekonstravimas
3.2. Kiti inžineriniai statiniai – Tvora (žym. t1), un. Nr. 4400-5938-0532		m	227,00	Statinio rekonstravimas

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų

Projekto vadovė

S. Stripinienė (at. Nr.: A476, NKP 0665)

O	2024 05	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Data	Keitimas, keitimo priežastis			
Kv. at. Nr.			PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas		
A 473 NKP 0665	PV, Arch.	S. Stripinienė	Bendrieji statinio rodikliai	Laida	
	Arch.	J. Usanova		O	
Kalba	STATYTOJAS:		2023-09-08 / 8 / PP / BSR	Lapas	Lapų
LT	UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda			1	1



SITUACIJOS SCHEMA, duomenų šaltinis: www.regia.lt

Žemės sklypas Tilžės g. 51
Kad. Nr. 2101/0004:96
Žemės sklypo Tilžės g. 51
dalis, kurioje rengiami
projektiniai pasiūlymai

Žemės sklypas Mokyklos g. 33
Kad. Nr. 2101/0004:44
SLD 2024 m.

STATINIŲ EKSPLIKACIJA:

- ADMINISTRACINIS PASTATAS (RŪMAI KVR 32848), SUPROJEKTUOTAS KOMPLEKSO PASTATŲ (NR. 1 IR 2) KAPITALINIO REMONTO PROJEKTE (SLD 2024 M.)
- PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAS (PIRMAS KVR 32849 IR ANTRAS KVR 32850 ŪKINIAI PASTATAI), SUPROJEKTUOTI KOMPLEKSO PASTATŲ (NR. 1 IR 2) KAPITALINIO REMONTO PROJEKTE (SLD 2024 M.)
- ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
- ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
- ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
- STOGINĖ, STATINIO REKONSTRAVIMAS (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
- GAMYBINIS PASTATAS (TREČIAS ŪKINIS PASTATAS KVR 32851, IŠLIKĘS DVARO URBANISTINĖ STRUKTŪRĄ FORMUOJANTIS PASTATAS GRETIMAME SKLYPE, NEPROJEKTUOJAMAS).
- ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA, BUVUSIO ŪKINIO PASTATO VIETOJE, ATKURIANT DVARO URBANISTINĖ STRUKTŪRĄ

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

	Žemės sklypų ribos
	Tilžės g. 51 Žemės sklypo dalis, UAB „Augama“ valdoma nuomos teise
	Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos (Sendvario dvaro sodybos fragmentai, 32837)
	Tyrimais pagrįsto istorinio užstatymo, ribojančio dvaro kiemą, vieta
	Esami, išlikę senieji dvaro pastatai
	Projektuojami pastatai
	Esami gretimi pastatai
	Projektuojamas įvažiavimas į sklypą
	Projektuojami įėjimai į pastatą

0	2024 05	Viešinimui		
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
Kv. dok. Nr. A 473 NKP 0665 BK024890	Projektuojantis: uparchitektai PV, Arch. S. Stripinienė Arch. J. Usanova	Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas	Dokumento pavadinimas: Situacijos planas M 1:1000	Laida 0
Kalba	Statytojas: UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Dokumento žymuo: 2023-09-08 / 8 / PP / B-01	Lapas 1	Lapų 1



SITUACIJOS SCHEMA, duomenų šaltinis: www.regia.lt



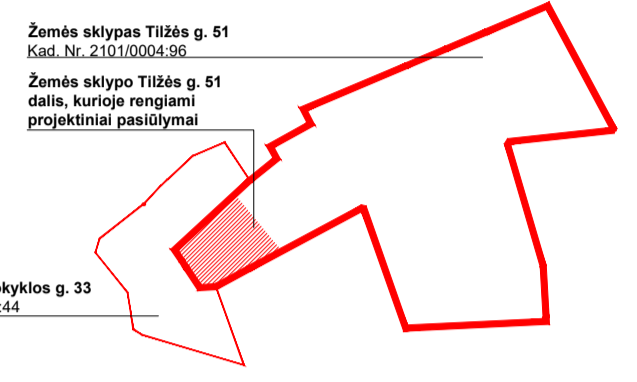
PAGRINDINIAI PROJEKTO SPRENDINIAI

Siekiant užbaigti dvaro urbanistinės struktūros formavimą Tiližės g. 51 sklype rengiamas trečiasis projektas naujo pastato statybai (sklypo plano brėžinyje - pastatas Nr. 8).
 UAB „Augama“ Mokyklos g. 51 sklypo vakarinę dalį valdo nuomos teise, automobilių stovėjimo aikštelę sklypo dalyje - nuosavybės teise.

- Pirmuoju etapu, Mokyklos g. 33 sklypas buvo projektuojamas kompleksiška, parengti keli atskiri projektai:
1. Rūmų (KVR 32848); dirbtuvių, pirmo (KVR 32849) ir antro (KVR 32850 ūkiniai pastatai), Mokyklos g. 33, Klaipėda paveldo tvarkybos projektai;
 2. Administracinio pastato (rūmų, KVR 32848); dirbtuvių, keičiant paskirtį į prekybos (pirmo KVR 32849 ir antro KVR 32850 ūkiniai pastatai), Mokyklos g. 33, Klaipėda - kapitalinio remonto projektas;
 3. Trijų administracinių paskirties pastatų Mokyklos g. 33, Klaipėdoje, statybos projektas.

Kultūros paveldo pastatų remonto ir pritaikymo projektu buvo suprojektuoti komplekso pastatai Nr. 1 ir 2. Sklypo plano gerbūvio (dangų, apželdinimo, apšvietimo, automobilių stovėjimo aikštelių, požeminių inžinerinių tinklų) sprendiniai suprojektuoti atskirai pirmuoju projektu (parengtas 2023 m., projekto Nr. 2021-06-08/1.2/TP-01, SLD 2024 m.).

Trijų administracinių paskirties pastatų statybos projektu planuojami pastatai Nr. 3, 4, 5 (naujo statinio statyba) ir statinys Nr. 6 (rekonstravimas) ir šių statinių prijungimo prie inžinerinių tinklų sprendiniai. 2023 m. projekto sprendiniai nekeičiami.



STATINIŲ EKSPLIKACIJA:

1. ADMINISTRACINIS PASTATAS (RŪMAI KVR 32848), SUPROJEKTUOTAS KOMPLEKSO PASTATŲ (NR. 1 IR 2) KAPITALINIO REMONTO PROJEKTE (SLD 2024 M.)
2. PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAS (PIRMAS KVR 32849 IR ANTRAS KVR 32850 ŪKINIAI PASTATAI), SUPROJEKTUOTI KOMPLEKSO PASTATŲ (NR. 1 IR 2) KAPITALINIO REMONTO PROJEKTE (SLD 2024 M.)
3. ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
4. ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
5. ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
6. STOGINĖ, STATINIO REKONSTRAVIMAS (PROJEKTUOJAMA ATSKIRU PROJEKTU);
7. GAMYBINIS PASTATAS (TREČIAS ŪKINIS PASTATAS KVR 32851, IŠLIKĘS DVARO URBANISTINĖ STRUKTŪRĄ FORMUOJANTIS PASTATAS GREITINAME SKLYPE, NEPROJEKTUOJAMAS)
8. ADMINISTRACINIS PASTATAS, NAUJO STATINIO STATYBA, BUVUSIO ŪKINIO PASTATO VIETOJE, ATKURIANT DVARO URBANISTINĖ STRUKTŪRĄ

ESAMŲ ŽELDINIŲ TAKSAČIJS LENTELĖ*

EL. NR.	VEIDŲ KRAŠTO RIBOS	KEIKS. VEI.	DMETRAS (M)	PASTABOS
1	Beržas karpotasis	1	49	
2	Pušis paprastoji	1	33	Išsaugomi
3	Tuopa	1	66	
4	Tuopa	1	76	

*PASTABA: Visi želdiniai sklypo dalyje išsaugomi.

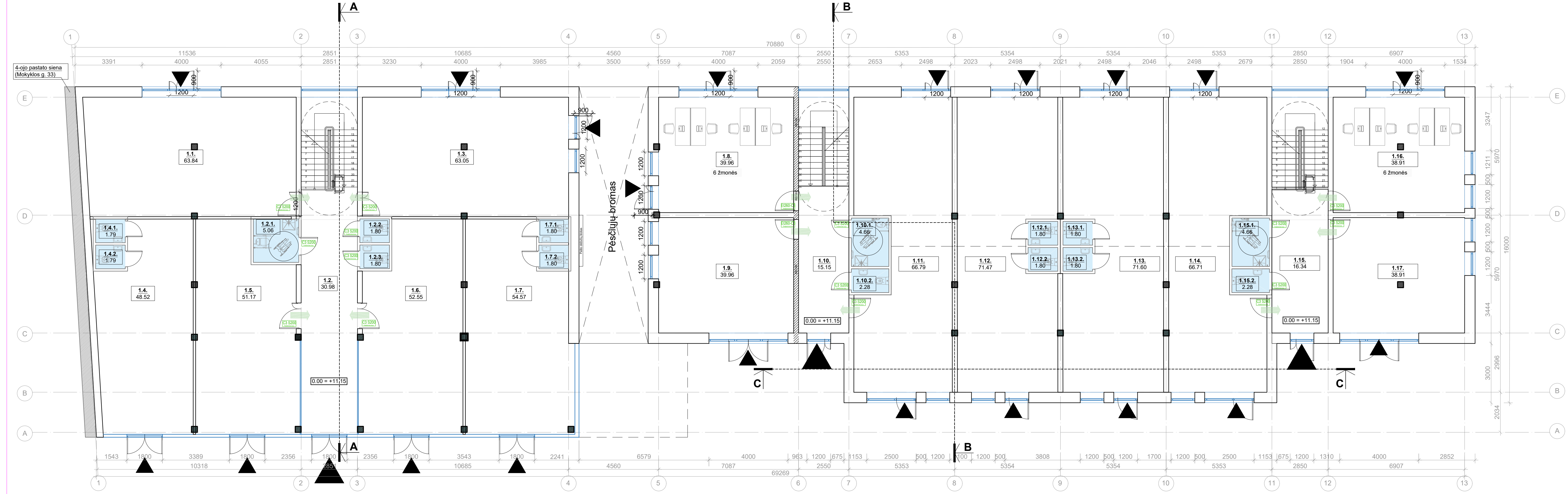
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Tiližės g. 51 žemės sklypo riba
	Tiližės g. 51 žemės sklypo dalis, UAB „Augama“ valdoma nuomos teise
	Tyrimais pagrįsto istorinio užstatymo, ribojančio dvaro kiemą, vieta
	Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos (Sėdvario dvaro sodybės fragmentai, 32837)
	Esamos aikštelės Tiližės g. 51 dalis, kuri bus naudojama Mokyklos g. 33 poreikiams
Esami statiniai ir elementai:	
	Mokyklos g. 33 sklype išlikę senieji dvaro pastatai, suprojektuoti komplekso pastatų (Nr. 1 ir 2) kapitalinio remonto projekte (SLD 2024 m.)
	Greitame sklype išlikęs senasis dvaro pastatas (Tiližės g. 49)
	Pastatų greitimo sklypuose
	Ašiniai esamus pastatus
	Esama tvora
	KVR registruotos senosios kapinės
	A-15-1 Esama automobilių stovėjimo aikštelė Tiližės g. 51 sklype (un. Nr. 4400-5938-0540)
	Esami želdiniai
Esamos dangos:	
	Esama asfalto danga
	Esama spalvoto asfalto danga (esami dviračių takai)
	Esama betoninių trinkelų danga
	Esami vejos plotai
Projektuojami statiniai ir elementai:	
	Projektuojami pastatai
	Projektuojami ašiniai pastatus
	Projektuojami pėsčiųjų takai: betoninės trinkelės, spalva - šviesiai pilka
	Projektuojama važiuojamoji dalis: betoninės trinkelės, spalva - juoda
	Lietos gumos granuliu danga vaikų žaidimų aikštelėje. Spalva - šviesiai pilka
	Taktilinio paviršiaus betoninės trinkelės, spalva - geltona
	Betoniniai važiuojamosios dalies bortai, spalva - pilka
	Granitiniai vejos bortai, spalva - šviesiai pilka
	Rūšiujamųjų atliekų konteinerių aikštelė (sklype Mokyklos g. 33, numatyta naudoti bendrai)
	Projektuojami želdiniai
	Projektuojami vejos plotai
	Projektuojam krūmų/daugiamiečių augalų masyvai
	Suolikai
	Elektrromobilių įkrovimo stotelės
	Įvažiuojamasis sklypas
	Projektuojami stupelės tipo lauko šviestuvai, h iki 80 cm
	Projektuojami lauko šviestuvai ant atramų, h 400 cm
	Projektuojamos automobilių stovėjimo vietos

0	2024 05	Vešininiai			
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
Kv. dok. Nr. A-15-1 N2-3665 BK024890	PV. Arch. S. Stripinienė J. Usanova	Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sėdvario dvaro sodybės fragmentų KVR 32837 urbanistinę struktūrą, Tiližės g. 51, Klaipėda, statybos projektas	Projektuotojas:	Projektavimas: Sklypo planas M 1:500	Laida 0
Kalba LT	Stovykla: UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Dokumento žymuo: 2023-09-08 / 8 / PP / B-02			Lapas Lapų 1 1

1 AUKŠTO PLANAS

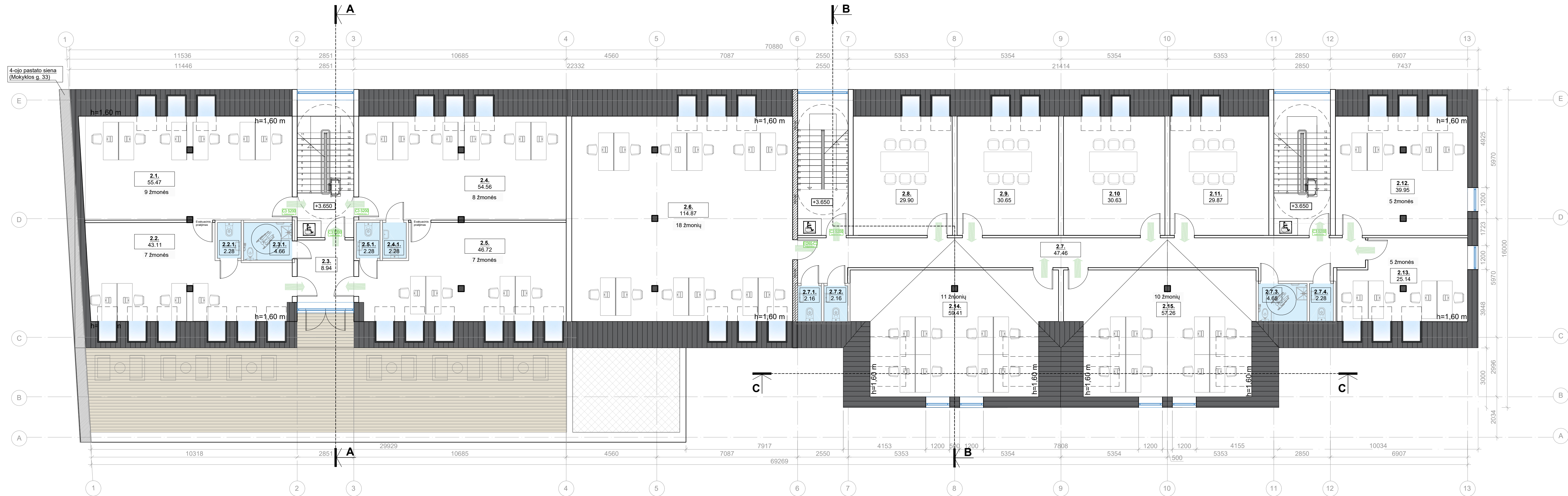
1 AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Eil. Nr.	PATALPA	Plotas, m ²
1.1.	Prekybinė salė	63.84
1.2.	Laiptinės holas	30.96
1.2.1.	San. mazgas (A tipo ŽN)	5.06
1.2.2.	San. mazgas (vyrų)	1.80
1.2.3.	San. mazgas (moterų)	1.80
1.3.	Prekybinė salė	63.05
1.4.	Prekybinė salė	48.52
1.4.1.	San. mazgas (moterų)	1.79
1.4.2.	San. mazgas (vyrų)	1.79
1.5.	Prekybinė salė	51.17
1.6.	Prekybinė salė	52.55
1.7.	Prekybinė salė	54.57
1.7.1.	San. mazgas (moterų)	1.79
1.7.2.	San. mazgas (vyrų)	1.79
1.8.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	39.96
1.9.	Prekybinė salė	39.96
1.10.	Laiptinės holas	15.15
1.10.1.	San. mazgas (ŽN B tipo ir moterų)	4.66
1.10.2.	San. mazgas	2.28
1.11.	Prekybinė salė	66.79
1.12.	Prekybinė salė	71.47
1.12.1.	San. mazgas (moterų)	1.80
1.12.2.	San. mazgas (vyrų)	1.80
1.13.	Prekybinė salė	71.60
1.13.1.	San. mazgas (moterų)	1.80
1.13.2.	San. mazgas (vyrų)	1.80
1.14.	Prekybinė salė	66.71
1.15.	Laiptinės holas	16.34
1.15.1.	San. mazgas (ŽN B tipo ir moterų)	4.66
1.15.2.	San. mazgas (vyrų)	2.28
1.16.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	38.91
1.17.	Prekybinė salė	38.91
BENDRAS PLOTAS:		867.38



0	2024 05	Viešinimui
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)
Kv. dok. Nr. A 473, NRP 0665, BK024890	Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas	Projekto autorius: uparchitektai
PV, Arch.	S. Stripinienė	Dokumento pavadinimas: Pirmo aukšto planas, M 1:100
Arch.	J. Usanova	Laida
Kalba	Statybos: UAB „Augama“, a. k. 305416144	Dokumento žymus: 2023-09-08 / 8 / PP / B-03
LT	Saulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Lapas
		Lapų
		1
		1

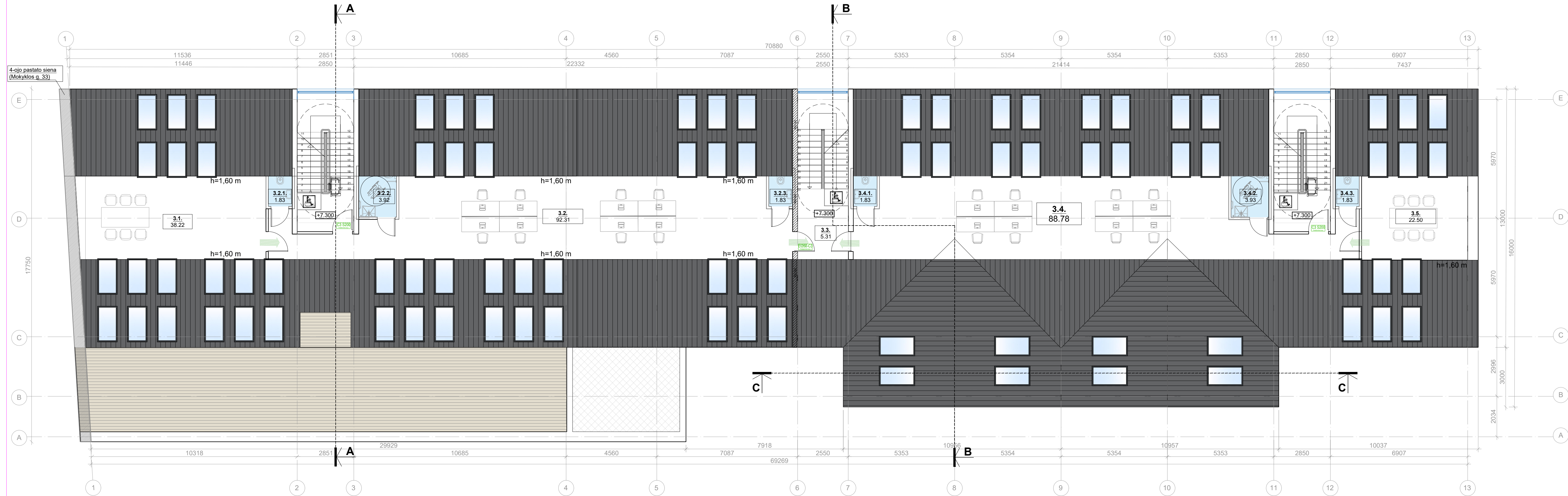
2 AUKŠTO PLANAS

2 AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Eil. Nr.	PATALPA	Plotas, m ²
2.1.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	55.47
2.2.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	43.11
2.2.1.	San. mazgas	2.28
2.3.	Koridorius	8.94
2.3.1.	San. mazgas (ŽN B tipo)	4.66
2.4.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	54.56
2.4.1.	San. mazgas	2.28
2.5.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	46.72
2.5.1.	San. mazgas	2.28
2.6.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	114.87
2.7.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	47.46
2.7.1.	San. mazgas	2.16
2.7.2.	San. mazgas	2.16
2.7.3.	San. mazgas (ŽN B tipo)	4.65
2.7.4.	San. mazgas	2.28
2.8.	Pasitarimų zona	29.90
2.9.	Pasitarimų zona	30.65
2.10.	Pasitarimų zona	30.63
2.11.	Pasitarimų zona	29.87
2.12.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	39.95
2.13.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	25.14
2.14.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	59.41
2.15.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	57.26
BENDRAS PLOTAS:		696.69



0	2024 05	Viešinimui
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)
Kv. dok. Nr. A 473, NKP 0665, BK024890	Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas	Projekto autoritetas: uparchitektai
Kalba: LT	Statytojas: UAB „Augama“, a. k. 305416144, Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Dokumento pavadinimas: Antro aukšto planas, M 1:100
	Dokumento žymus: 2023-09-08 / 8 / PP / B-04	Lapų: 1 / 1

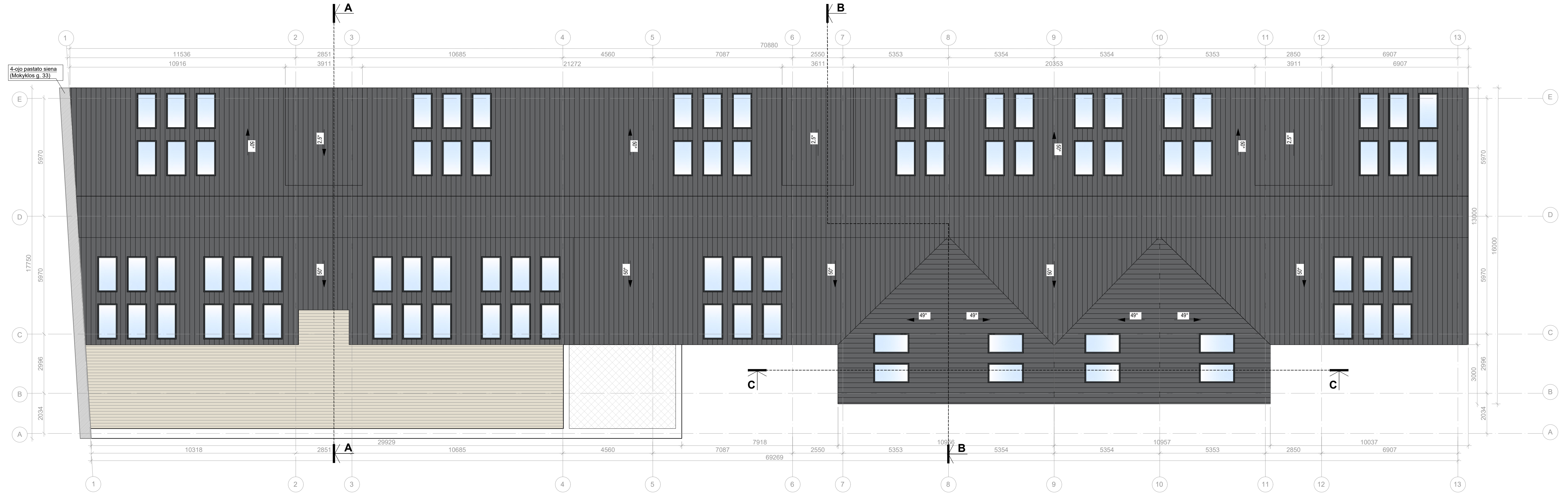
MANSARDOS PLANAS



MANSARDINIO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Eil. Nr.	PATALPA	Plotas, m ²
3.1.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	38.22
3.2.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	90.85
3.2.1.	San. mazgas (vyrų)	1.83
3.2.2.	San. mazgas (ŽN)	3.92
3.2.3.	San. mazgas (moterų)	1.83
3.3.	Laiptinės holas	5.87
3.4.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	87.07
3.4.1.	San. mazgas (vyrų)	1.83
3.4.2.	San. mazgas (ŽN)	3.93
3.4.3.	San. mazgas (moterų)	1.83
3.5.	Administracinės paskirties patalpa (biuras)	21.45
BENDRAS PLOTAS:		258.63

0	2024 05	Viešinimui
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)
Kv. dok. Nr.	Projekto pavadinimas:	Projekto pavadinimas:
A 473	Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas	Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas
NKP 0665	Projekto autorius:	Projekto autorius:
BK024890	Arch. J. Usanova	Arch. J. Usanova
Kalba	Statybos:	Dokumento pavadinimas:
LT	UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Mansardos planas, M 1:100
		Dokumento žymus:
		2023-09-08 / 8 / PP / B-05
		Lapas
		Lapų
		1
		1

STOGO PLANAS



0	2024 05	Viešinimui		
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
Kv. dok. Nr.	Projekto pavadinimas:	Projekto pavadinimas:		
A 473	Projekto pavadinimas:	Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas		
NKP 0665	PV, Arch.	S. Stripinienė		
BK024890	Arch.	J. Usanova		
Kalba	Statybos:	Dokumento pavadinimas:	Mansardos planas, M 1:100	Laida
LT	UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Dokumento žymus:	2023-09-08 / 8 / PP / B-06	0
		Lapas	Lapų	
		1	1	

FASADAS TARP AŠIŲ 1-13 (VAKARINIS)



MEDŽIAGIŠKUMO EKSPLIKACIJA:

SPALVA	PASTATO ELEMENTAI	MEDŽIAGIŠKUMAS	SPALVOS ANALOGAS
	Fasadai	VALCINĖ SKARDA ARBA APDAILINĖS KLINKERIO PLYTELĖS	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Laiptinių tūriai	TINKAS	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Frontonai	TINKAS	Balta (RAL 9010)
	Stogas	VALCINĖ SKARDA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Langų rėmai, durys, vitrinų rėmai	ALUMINIO KONSTRUKCIJOS RĖMAI/ PVC KONSTRUKCIJA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Skardinami elem.: palangės, stogeliai, lietvamzdžiai ir pan.	SKARDA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Langinės, terasos turekias, kiti dekoratyviniai elementai	CORTEN® RŪDINTAS PLIENAS	Natūrali rūdžių (RAL 8023)

0	2024 05	Viešinimui
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)
Kv. dok. Nr. A 473, NRP 0665, BK024890	Projekto autorius: PV, Arch. S. Stripinienė, Arch. J. Usanova	Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas
Kalba LT	Statytojas: UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Dokumento pavadinimas: Fasadas tarp ašių 1-13 (vakarinis), M 1:100
		Dokumento žymuo: 2023-09-08 / 8 / PP / B-07
		Lapas 1
		Lapų 1

FASADAS TARP AŠIŲ 13-1 (RYTINIS)



MEDŽIAGIŠKUMO EKSPLIKACIJA:

SPALVA	PASTATO ELEMENTAI	MEDŽIAGIŠKUMAS	SPALVOS ANALOGAS
	Fasadai	VALCINĖ SKARDA arba APDAILINĖS KLINKERIO PLYTELĖS	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Laiptinių tūriai	TINKAS	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Frontonai	TINKAS	Balta (RAL 9010)
	Stogas	VALCINĖ SKARDA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Langų rėmai, durys, vitrinų rėmai	ALUMINIO KONSTRUKCIJOS RĖMAI/ PVC KONSTRUKCIJA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Skardinami elem.: palangės, stogeliai, lietvamzdžiai ir pan.	SKARDA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Langinės, terasos turekias, kiti dekoratyviniai elementai	CORTEN® RŪDINTAS PLIENAS	Natūrali rūdžių (RAL 8023)

0	2024 05	Viešinimui
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)
Kv. dok. Nr. A 473, NR 0665, BK024890	Projekto pavadinimas: Projekto autorius: PV, Arch. S. Stripinienė Arch. J. Usanova	Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas
Kalba LT	Statytojas: UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Dokumento pavadinimas: Fasadas tarp ašių 13-1 (rytinis), M 1:100
	Dokumento žymus: 2023-09-08 / 8 / PP / B-08	Laida 0
		Lapas 1
		Lapų 1

FASADAS TARP AŠIŲ A-A (PIETINIS)

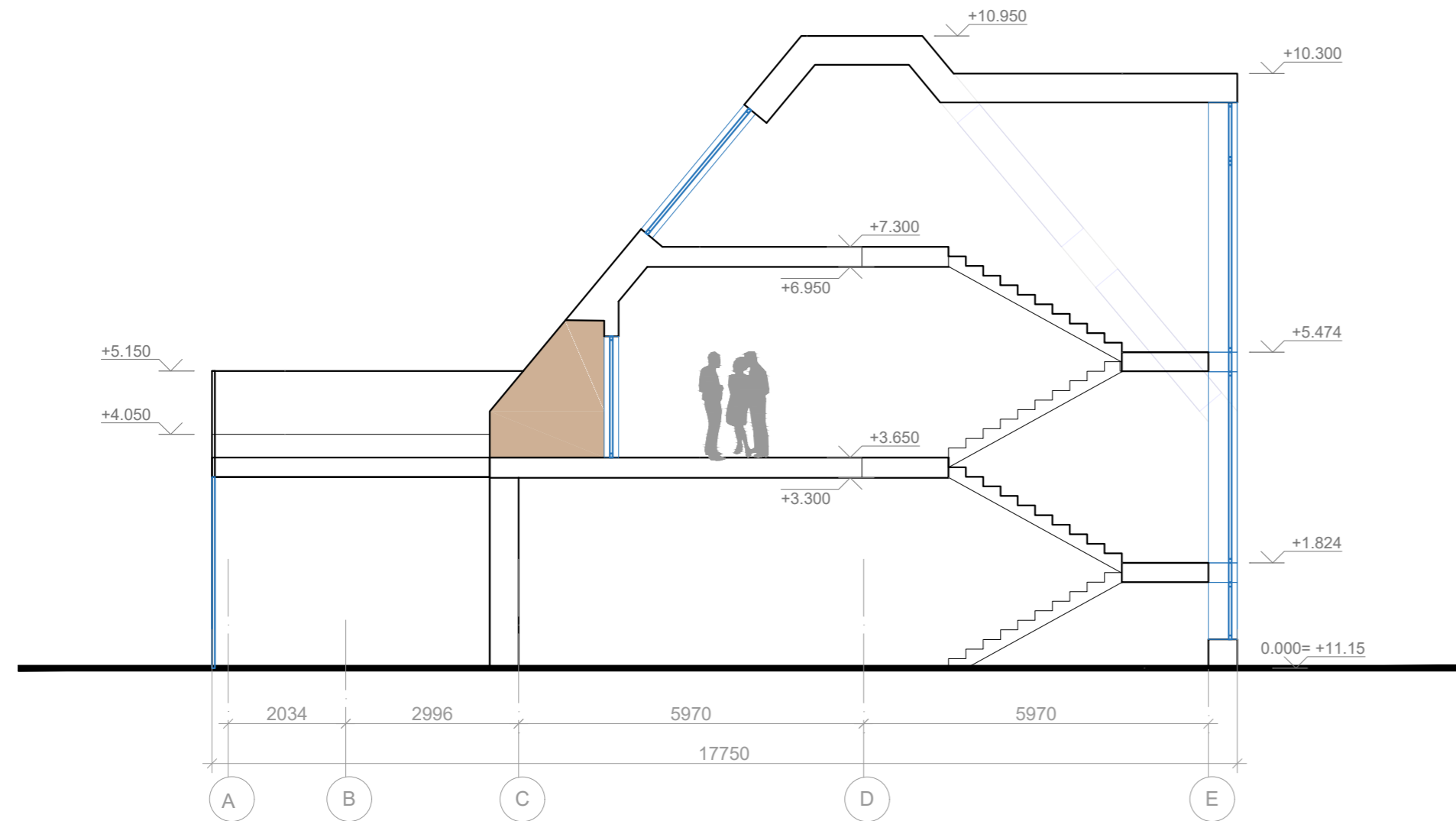


MEDŽIAGIŠKUMO EKSPLIKACIJA:

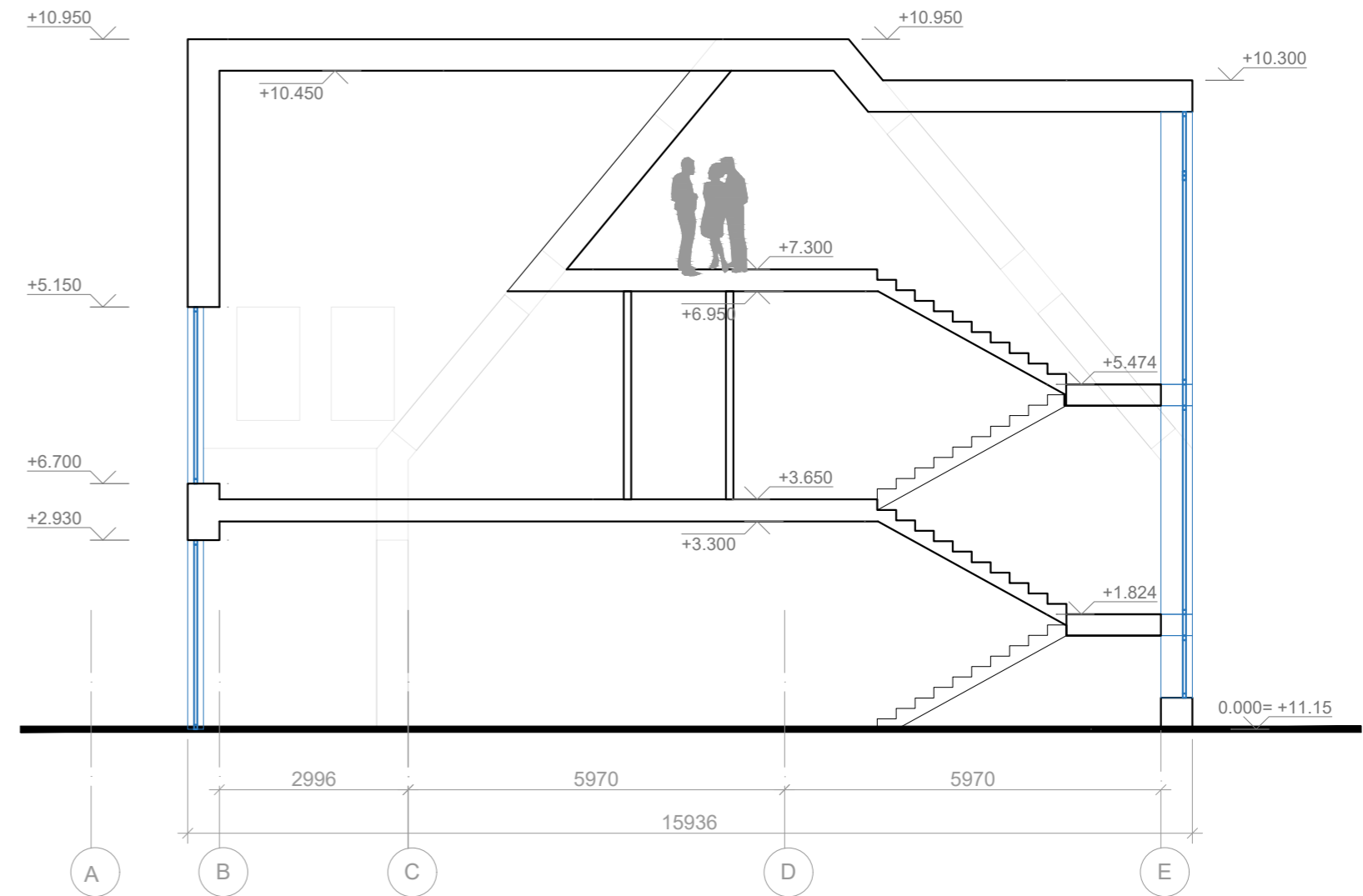
SPALVA	PASTATO ELEMENTAI	MEDŽIAGIŠKUMAS	SPALVOS ANALOGAS
	Fasadai	VALCINĖ SKARDA arba APDAILINĖS KLINKERIO PLYTELĖS	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Laiptinių tūriai	TINKAS	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Frontonai	TINKAS	Balta (RAL 9010)
	Stogas	VALCINĖ SKARDA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Langų rėmai, durys, vitrinų rėmai	ALIUMINIO KONSTRUKCIJOS RĖMAI / PVC KONSTRUKCIJA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Skardinami elem.: palangės, stogeliai, lietvamzdžiai ir pan.	SKARDA	Tamsiai pilka (RAL 7016 - antracito pilka)
	Langinės, terasos turėklas, kiti dekoratyviniai elementai	"CORTEN" RŪDINTAS PLIENAS	Natūrali rūdžių (RAL 8023)

0	2024 05	Viešinimui		
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
	Projektuotojas:			Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas
Kv. dok. Nr. A 473 NKP 0665 BK024890	PV, Arch. Arch.	S. Stripinienė J. Usanova		Dokumento pavadinimas: Fasadas tarp ašių A-E (pietinis), M 1:100
Kalba	Statytojas: UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda		Dokumento žymuo: 2023-09-08 / 8 / PP / B-09	Laida 0
LT				Lapas 1

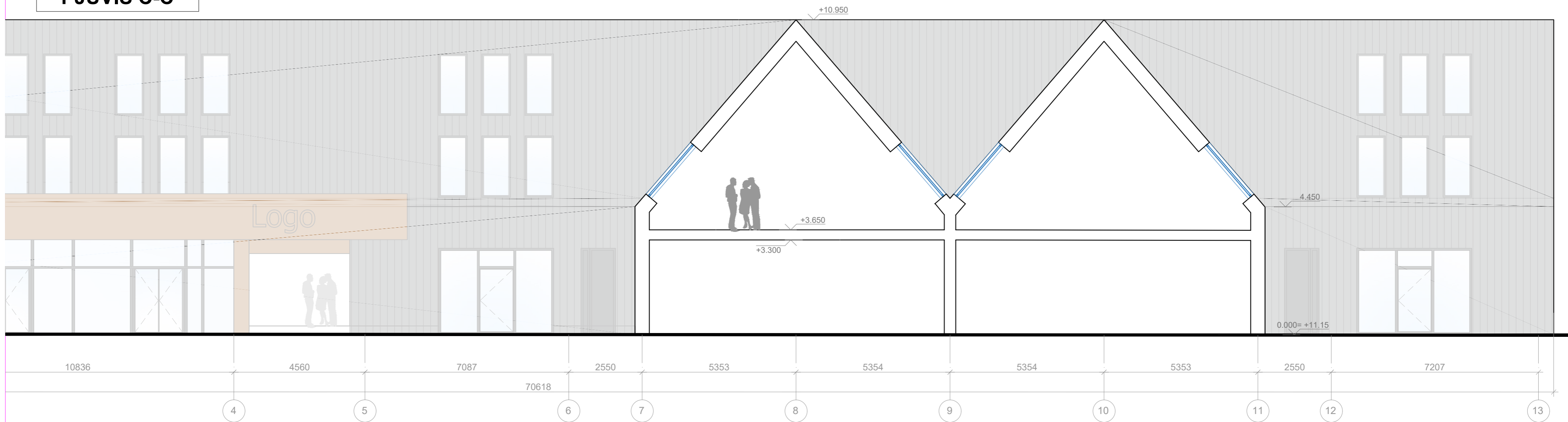
PJŪVIS A-A




PJŪVIS B-B



PJŪVIS C-C



0	2024 05	Viešinimui		
Laida	Data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
Kv. dok. Nr.	Projektuotojas:	Projekto pavadinimas:	Laida	
A.473 NKP.0685 BK024890	 PV, Arch. S. Stripinienė Arch. J. Usanova	Administracinės paskirties pastato, su prekybos paskirties patalpomis, atkuriant Sendvario dvaro sodybos (fragmentų KVR 32837) urbanistinę struktūrą, Tilžės g. 51, Klaipėda, statybos projektas	0	
Kalba	Statytojas:	Dokumento pavadinimas:	Lapas	
LT	UAB „Augama“, a. k. 305416144 Šaulių g. 42-1, LT-92226 Klaipėda	Pjūviai A-A, B-B, C-C, M 1:100	Lapų	
		Dokumento žymuo:	1	
		2023-09-08 / 8 / PP-1 / B-10	1	