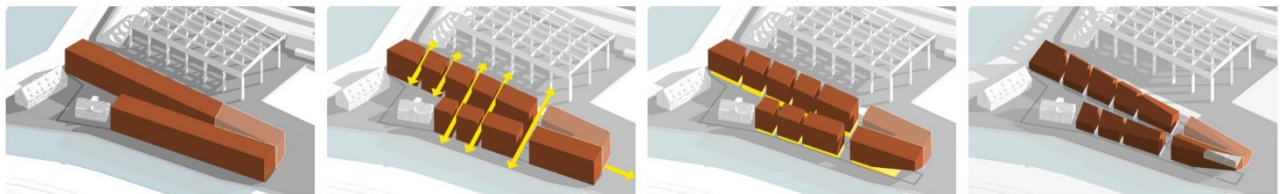




## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Urbanistinė idėja Senamiesčio ir Dangės krantinių aplinkoje, paveldosaugos reikalavimai

LINDENAU VARTAI – naujasis Klaipėdos senamiesčio židinys, akcentuojantis miesto ir vandens sandūrą, pasitinkantis miesto svečius, išlydintis išvykstančiuosius, užbaigiantis Danės krantinės formavimą. Sklype projektuojami du tūriai formuoja dviejų pagrindinių kvartalo kraštinių perimetrą – Danės upės krantinės bei Priešpilio gatvės išklotines. Kintamu aukštingumu sutelkiami akcentai į du pagrindinius kvartalo taškus – vakarinį korpusą, pasitinkantį žmones nuo terminalo pusės bei rytinį sklypo galą, orientuotą į pilies kompleksą. Šiuose taškuose kintamo aukščio tūriai pasiekia maksimalų leistiną aukštį - 20m. Pratęsiant esamo aplinkinio užstatymo struktūrą korpusai projektuojami dvišlaičiais stogais. Esamas pastatas sklype rekonstruojamas.



*Gretimų sklypų (detaliajame plane nr. 8d) užstatymo koncepcija.* Pateikiamuose kvartalo tūriniuose sprendiniuose užkoduota ir galima tūrių tąsa gretimame kaimyniniame sklype 8d. Sprendžiant 8d kvartalo užstatymą, siūloma pratęsti tūrių užstatymo koncepciją kaip pateikta schemose bei papildomame maketo sprendinyje, kad bendras šių dviejų sklypų kompleksas taptų išbaigto kvartalo sprendiniu.

### Teritorijos sutvarkymo bei transporto ir pėsčiųjų srautų sprendiniai

*Pėsčiųjų srautai.* Pirmojo aukšto visos kvartalo erdvės ir praėjimai skirti visuomeninei funkcijai. Pėstieji gali laisvai pereiti nuo krantinės pusės link Priešpilio g. per kvartalą pirmo aukšto praėjimais tarp komercinių erdvių. Privati gyventojų erdvė formuojama vidinio kiemo dalyje antro aukšto lygyje, ant komercinės dalies pirmo aukšto stogų, ji yra uždara ir skirta tik kvartalo gyventojams. Pėsčiųjų srautą nuo laivų terminalo pasitinka amfiteatras vakarinio korpuso pirmajame aukšte prie kurio formuojama visuomeninė erdvė. Čia yra siūloma parodų erdvė pastato antrame aukšte bei apžvalginis restoranas pastato viršutiniame aukšte.

*Transporto srautai.* Automobilių stovėjimo vietos planuojamos tik požeminiame aukšte, įvažiavimas vienpusiu pandusu projektuojamas iš Žvejų g., rytinėje sklypo kraštinėje. Komercinių patalpų aptarnavimas numatomas privažius transportu nuo Priešpilio g. Restorano aptarnavimui numatomas atskiras krovinis liftas iš požeminio aukšto. Gaisrinių mašinų privažiusimui užtenka krantinės ir Priešpilio g. trasų ir pravažiusimai per kvartalą nenumatomi.

*Dviračių eismas.* Dviračiais galima privažiuoti prie kvartalo iš krantinės pusės ir Priešpilio gatvės, pirmojo aukšto ribose numatomos dviračių pastatymo vietos po konsolinėmis statinių dalimis. Gyventojų dviračių saugyklos projektuojamos pastato rūsyje.

### **Architektūrinė idėja, tūriniai sprendimai**

Kompleksą sudaro du pailgi kintamo aukščio (3-5 a.) tūriai šlaitiniais stogais, perimetru formuojantys ilgąsias sklypo kraštines. Aukščiausi korpusai formuojami kertiniuose ir svarbiausiuose sklypo taškuose – vakarinėje dalyje prie kruizinių laivų terminalo ir rytinėje kraštinėje akcentuojant pilies komplekso gretimybę. Ilgieji tūriai skersiniais „prapjovimais“ suskaidyti mažesniais korpusais, tarp kurių yra praėjimai į kvartalo vidų pirmo aukšto lygyje. Toks skaidymas sudaro galimybę nuo krantinės pusės matyti laivų statyklos elingo pastatą bei patekti į vidinio kiemo erdves. Vidiniame kieme dalis korpusų pirmojo aukštų pratęsimi į kiemo gilumą suformuojant terasas antrojo aukšto lygyje butams. Pirmasis aukštas krantinės bei elingo kraštinėse įtraukiamas gilyn per 1,5-2,0 m paliekant daugiau erdvės pėsčiųjų srautui ir išryškinant viršutinių aukštų tūrius. Aplink esamas pastatą Priešpilio g. 6 pagal leidžiamą detalizajame plane statybos ribą pristatomas vieno aukšto restorano tūris su eksploatuojamu stogu, kiemo erdvėje pereinantis į laiptus-amfiteatrą. Prie esamo pastato numatomoje vidinio kiemo erdvėje siūloma įrengti aikštę su erdvėmis skirtomis žaidimams, koncertams ir kitai visuomeninei veiklai.

### **Pastatų funkcinis suplanavimas**

Pastatą sudaro vienas bendras požeminis aukštas ir atskirų devynių korpusų antžeminiai kintamo aukščio tūriai. Rūsio aukšte yra įrengiamos automobilių stovėjimo vietos, dviračių saugyklos, inžinerinių tinklų įvadinės bei kitos techninės patalpos. Pirmame aukšte visuose korpusuose projektuojama komercinė funkcija, į kurią gali būti patenkama tiek iš krantinės pusės, tiek iš vidinių kvartalo erdvių (prekybos, paslaugų, maitinimo patalpos). Korpusas A akcentuoja kvartalo pradžią, pasitinka pėsčiųjų srautus nuo terminalo pusės, jis viršutiniuose aukštuose padalintas į dvi sekcijas – gyvenamąją ir administracinę-komercinę. Gyvenamojoje sekcijoje planuojami butai, administracinėje sekcijoje 3-4a aukštuose biurai, 5 aukšte – panoraminis restoranas su vitriniais langais, pro kuriuos atsiveria vaizdingos panoramos. Pirmame korpuso aukšte projektuojamas amfiteatras su laiptais į antrame aukšte numatomą parodų ir kitų visuomeninių funkcijų erdvę. Likusiuose korpusuose nuo antro aukšto projektuojami įvairių dydžių butai. Komplekse numatomi 67 butai, viršutiniuose aukštuose planuojami butai per du aukštus. Esamame pastate Priešpilio g. 6 siūloma įrengti restoraną su visuomenine erdve aplink.

### **Pastatų konstrukciniai sprendimai**

Pastato konstrukcinė schema – monolitinio gelžbetonio kolonų ir perdangų karkasas, blokelių mūro nelaikančios sienos. Standumo branduoliai - liftų ir laiptinių šachtos iš monolitinio gelžbetonio. Požeminio aukšto sienos perimetrui įrengti susikertančių gręžtinių polių arba špuntinė siena, priklausomai nuo geologinių duomenų. Dvišlaičiams stogams - medinių sijų karkasas. Apdailai naudojamas kabinamas klinkerio plytų fasadas, stogo konstrukcija – dvigubas stogas su apatiniu hidroizoliaciniu sluoksniu virš kurio numatomas antrasis stogas su fasado plytų danga.

### **Inžineriniai sprendimai**

Inžineriniai sprendimai turi būti pritaikyti A+ klasei. Šildymui siūloma išsiaiškinus grunto galimybes naudoti geoterminį šildymą, šilumos siurblius oras-oras arba oras-vanduo. Butuose grindininis šildymas ir priverstinis mechaninis vėdinimas su rekuperacija. Vandentiekio ir nuotekų tinklai pajungiami prie kvartale esamų miesto tinklų. Elektros tinklai turėtų būti jungiami nuo miesto tinklų, šlaitiniuose stoguose galimybė įrengti saulės baterijas nenumatoma. Dūmų šalinimo, kitų oro šalinimo sistemų ortakius siūloma įrengti stoguose, išnaudojant šlaitinio stogo erdvę po kraigu, joje įrengiant techninį aukštą ortakių, alsuoklių kaminėliams

talpinti. Tokia erdvė iš išorės slepiama šlaitinio stogo ažūrine plokštuma ir panaikina atskirus kaminėlius stogų plokštumose.

#### Pastato ir sklypo bendrieji rodikliai

Sklypas	
1. Sklypo plotas	5396 m <sup>2</sup>
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	1,62
3. Sklypo užstatymo tankis	0,68
Pastatas	
2. Pastato bendrasis plotas	12 574,00 m <sup>2</sup>
3. Pastato naudingasis plotas	9 169,00 m <sup>2</sup>
4. Pastato tūris	51 700,00 m <sup>3</sup>
5. Aukštų skaičius	5
6. Pastato aukštis	20 m.
7. Butų skaičius	67 vnt.
7.2 2 kambarių	11
7.3 3 kambarių	42
7.4 4 ir daugiau kambarių	14
8. Energinio naudingumo klasė	A+
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius (požeminiame parkinge)	103 vnt.
12. Butų bendras plotas	5 313,00 m <sup>2</sup>
13. Administracinis plotas	340,00 m <sup>2</sup>
14. Komercinis maitinimo įstaigų plotas	628,00 m <sup>2</sup>
15. Prekybinis plotas (1a komercinės erdvės)	2033,00 m <sup>2</sup>
15. Garažo plotas	3405,00 m <sup>2</sup>
16. Užstatymo plotas	3679,00 m <sup>2</sup>
17. Antžeminės dalies plotas	8732,00 m <sup>2</sup>