



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO**

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2019 m. liepos 19 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG111982 bei 2019 m. rugpjūčio 12 d. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį Nr. J9-2287:

1. T v i r t i n u teritorijos tarp S. Daukanto, J. Karoso gatvių, žemės sklypo M. Mažvydo al. 9A ir akligatvio detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu Nr. 679 „Dėl teritorijos tarp S. Daukanto, J. Karoso gatvių, žemės sklypo M. Mažvydo alėja 9A ir akligatvio detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype J. Karoso g. 21A (koreguojamame detaliojame plane pažymėtas Nr. 7) (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso – 10 lapų).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamos detaliojo plano korektūros sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu Nr. 679 „Dėl teritorijos tarp S. Daukanto, J. Karoso gatvių, žemės sklypo M. Mažvydo alėja 9A ir akligatvio detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano korektūros sprendiniai;

2.2. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jos įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

3. Į p a r e i g o j u Urbanistikos skyrių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

4. P a p i l d a u esamą žemės sklypo J. Karoso g. 21A (kad. Nr. 2101/0003:616) naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), žemės sklypo naudojimo būdu – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) pagal detaliojo plano sprendinius.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Gintaras Neniškis

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2019-08-21 Nr. AD2-1403
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintaras Neniškis, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Sertifikatas išduotas	GINTARAS NENIŠKIS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2019-08-21 09:35:15 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2019-08-21 09:34:22 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-24 11:19:56 – 2022-05-23 11:19:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, i.k.188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2018-12-27 13:29:47 iki 2021-12-26 13:29:47
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.4.50
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2019-08-21 15:18:01)
Tiesioginis nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2019-08-21 15:18:02 Dokumentų valdymo sistema Avilys

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

20.....m.....d. įsakymu Nr.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra (vienam sklypui), kurios tikslai – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, jei jie nenustatyti.

Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties pastato statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas: pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas sklypo naudojimo būdo papildymui, kai nustatoma daugiabučių gyvenamųjų pastatų bei bendrabučių teritorijos bei lieka esama komercinių objektų teritorijos. Nustačius du naudojimo būdus numatomi ir nauji teritorijos reglamentai, t.y. numatomas didinti statinių **aukštingumas iki 13 m, kai būtų projektuojami ne aukštesni kaip 3 su mansarda pastatai.**

2018-06-20 d. sklype buvo pritarta užstatymo zonos keitimo projektui, kuriame numatoma komercinės paskirties statinio rekonstrukcija ir 2018-09-13 d. buvo gautas statybos leidimas, pagal kurį yra pradėtos teritorijoje rekonstrukcijos projektas. Pakoregavus detaliojo plano sprendinius bus koreguojamas ir statybos leidimas šiam pastatui, nes numatomos ir gyvenamosios paskirties patalpos.

Planuojama, kad pirmasis pastato aukštas bus komercinės patalpos, o sekantys aukštai gyvenamajai erdvei. Taip pat sklype planuojama ir dar vieno statinio vieta, kurios pirmojo aukšto ar pusrūsio patalpose bus parkuojami automobiliai (sprendžiama techninio projekto metu).

Sklypas:

Sklypas Nr. 01 yra esamas, sklypo plotas nekeičiamas. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 1156 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių ir gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)/ komercinės paskirties objektų teritorijos (K1). Sklype numatoma statyti iki 3 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 13 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 48 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.30 (nustatyta vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu bei STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitais teisės aktais).

Atlikus teritorijos urbanistinę analizę, buvo nustatyta, kad teritorijoje toks pastatų aukštingumas įsiliejęs į esamų pastatų tūrius, nebus išsiskiriantis dydžiu ir forma. Aplinkui teritorijoje esantys

TERITORIJOS TARP S. DAUKANTO, J. KAROSO GATVIŲ, ŽEMĖS SKLYPO M. MAŽVYDO AL. 9A IR AKLIGATVIO DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2003 M. RUGPJŪČIO 4 D. ĮSAKYMU NR. 679, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS SKLYPE J. KAROSO G. 21A (KOREGUOJAMAME DETALIAJAME PLANE PAŽYMĖTAS NR. 7)

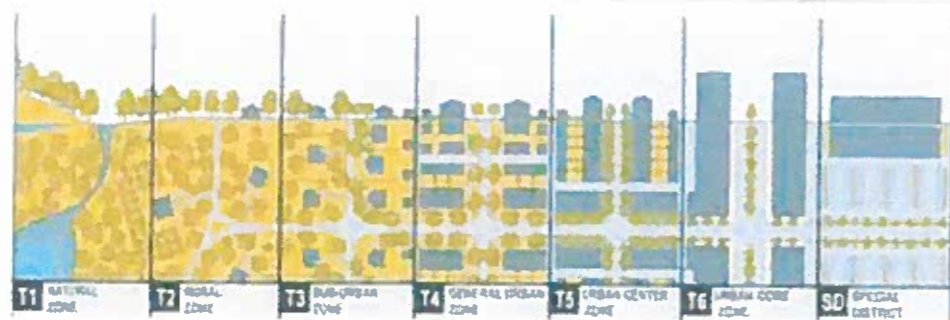
pastatai yra 3-4 aukštų, J. Karoso gatvės linijoje (vertinant abi puses). Planuojamoje teritorijoje numatomi iki 3 aukštų su mansarda pastatai.

Detalioju planu planuojamų statinių aukštis numatoma iki 13 m, kas atlikus aplinkoje esančių pastatų aukščių analizę bei nustatius Naujamiesčio kultūros vertybės užstatymą iki kraigo nuo 5,5 iki 16 m, yra matoma, kad aplink teritorijoje esantys statiniai J. Karoso gatvės išklotinėje yra aukštesni: Kraigo altitudės svyruoja nuo 22.20 iki 27.18. Pridedamas pastatų J. Karoso g. altitudžių planas. Statybos zona yra numatoma kartu su planuojamomis parkavimo vietomis, nors užstatymo tankumas tose zonose numatomas 0. Teritorijoje vietoj esamo metalinio garažo planuojama statyti komercinės paskirties statinį, kuris darniai įsikomponuoja į J. Karoso g. esantį linijinį užstatymą palei gatvę ir išpildo gatvės išklotinę.

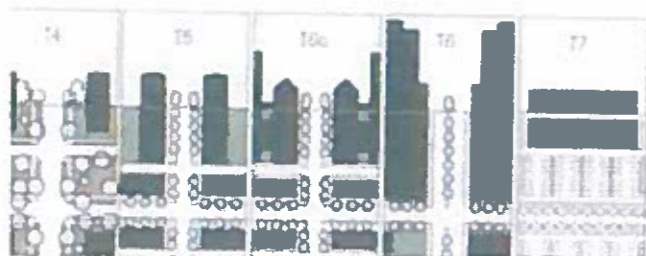
Atliekant teritorijos užstatymo urbanistinį vertinimą, bei darnaus vystymo principus toks teritorijos užstatymas išpildant gatvės išklotinę yra racionalus ir atitinkantis kompaktiško užstatymo principus esamoje naujamiesčio teritorijoje. Visi privalomieji sklypo elementai t.y. vaikų žaidimo aikštelė, jaunimo ir ramaus poilsio zonos, bei privalomieji želdiniai telpa sklypo ribose. Dalis parkavimo vietų bus sprendžiamos pastato tūryje.

Detalusis planas tik nurodo pagrindinius reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia tikslios statinio vietos, ir galimos jo formos kuri bus atliekama techninio projekto metu.

Miesto kraštovaizdžio skirstymo pagal urbanizavimo intensyvumą schema:

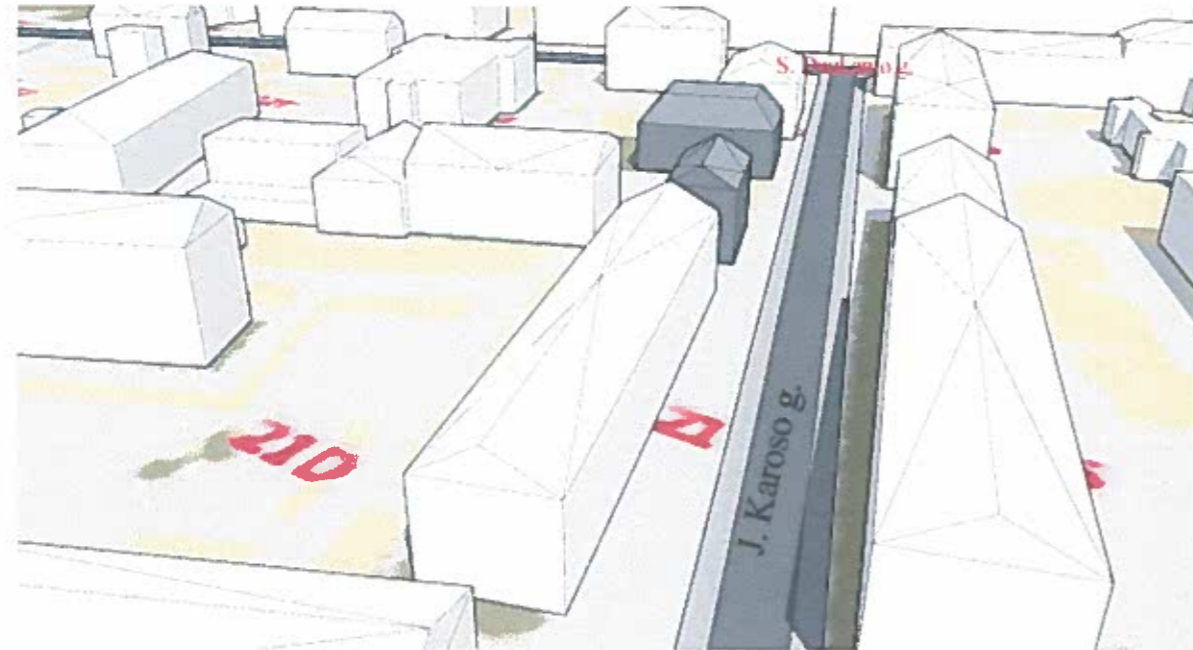


Duany Plater-Zyberk & Company² schema, iliustruojanti gamtos ir urbanizuotos teritorijos proporcijas (transect).



2 23 pav. Miesto kraštovaizdžio skirstymas pagal urbanizavimo intensyvumą. T1 – natūralus, neurbanizuotas. T2 – mažai sukultūrintas, beveik neurbanizuotas. T3 – sukultūrintas, mažai urbanizuotas. T4 – intensyviai urbanizuotas, vyraujančio miesto užstatymas. T5 – labai intensyviai urbanizuoto, miesto pacentrių užstatymas. T6c – istorinio miesto centro užstatymas. T6 – labiausiai urbanizuoto, urbanistinio branduolio, aukštybinio užstatymo. T7 – specializuotos paskirties, neapibrėžiamo ir ūkinio – technogeninio užstatymo teritorijos.

Gatvės vizualinis vaizdas



Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento 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 priede. Atstumas nuo šiaurėje esančio sklypo buvo gautas jau užstatymo zonos koregavimo projekte, kur gretimo sklypo savininkas sutinka su mažesniais atstumais iki sklypo ribos.

Architektūriniai reikalavimai:

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas.
- ▲ Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.
- ▲ Pastatų aukštis iki kraigo - 13,0 m.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimų poveikis formuojamai aplinkai:

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Vadovaujantis VĮ Registrų centras duomenimis, planuojama teritorija ribojasi su esamomis gatvėmis komercinės paskirties sklypu, gyvenamosios paskirties sklypu, bei visuomeninės paskirties sklypu. Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis atstumai yra išlaikomi. Planuojamos parkavimo aikštelės po 5 vnt. ir 7 vnt. Artimiausias gyvenamasis namas

nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 18 m, rytų kryptimi t.y. kitoje gatvės pusėje, o nuo visuomeninio pastato 14 m šiaurės vakarų kryptimi (gretimybių registro centro išrašai pateikiami bylos sudėtyje). Iki gretimiausios mokyklos yra apie 90 m.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Vaikų/paauglių žaidimo aikštelė bei senjorų poilsio zona:

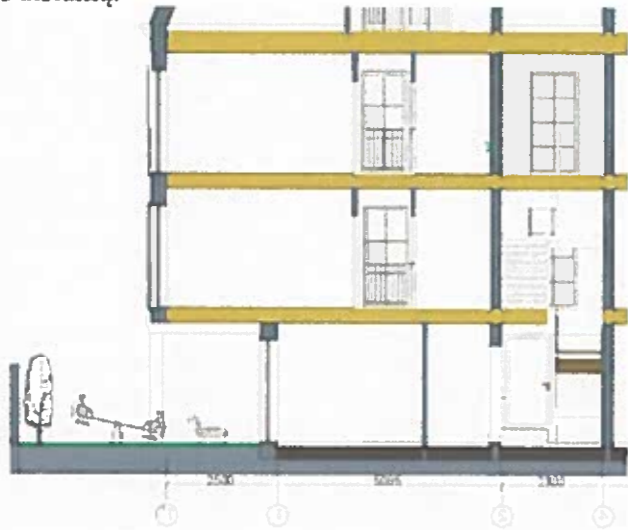
Nustačius papildomą naudojimo būdą daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos, sklype turi būti suprojektuota elementari sporto aikštelė paaugliams bei vaikams (minimalus leistinas projektuojamas vaikų žaidimų aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m²) ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui (Statybos techninis reglamentas STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ (toliau – STR „Gyvenamieji pastatai“, 242 punkto reikalavimas).

Vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Šiuo atveju vaikų žaidimo aikštelė yra planuojama nuo esamų bei m nuo šiuo detaliuoju planu planuojamų automobilių 10 m statymo vietų, o nuo ankstesniu planu suplanuotų laikino sustojimo vietų apsaugoma visą zoną atitveriant aikštelė yra pilnai uždara *betonine siena*. Įrengimo vieta gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu išlaikant atstumus nuo vaikų žaidimo aikštelės iki gatvės bei pastatų gretimuose sklypuose (STR „Gyvenamieji pastatai“ 243 punkto reikalavimas). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m². Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus [3.20, 3.37–3.43]. Vaikų žaidimo aikštelė turi būti rengiama ir prižiūrima vadovaujantis „Dėl Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ patvirtinimo“.

Vadovaujantis HN 131:2015 IV ir V skyriais vaikų žaidimo aikštelės turi būti įrengiamos:

- Žaidimų aikštelės turi būti įrengiamos ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo įrenginių ir ne arčiau kaip 15 m atstumu nuo automobilių saugyklų ištraukiamosios vėdinimo sistemos angų.
- Žaidimų aikštelė, kurios ribos nutolusios nuo gatvės važiuojamosios dalies mažiau nei 20 m, turi būti aptverta tvora, šiuo atveju aikštelė aptveriami betonine tvora.
- Žaidimų aikštelės turi būti prižiūrimos ir valomos. Žolė turi būti nušienauta. Žiemą takeliai turi būti neslidūs;
- Smėlis žaidimų aikštelėse įrengtose smėlio dėžėse turi būti pakeičiamas ar atnaujinamas kiekvieną pavasarį ir pagal epidemiologines reikmes, taip pat esant užteršimui šiukšlėmis ar kitomis priemaišomis. Smėlyje neturi būti askaridžių, plaukagalvių, toksokarų echinokokų ir kitų helmintų kiaušinių.
- Smėlio dėžės turi būti apsaugotos nuo užteršimo jas uždengiant. Smėlio dėžės uždangalas turi būti neslidus paviršius.
- Šiukšliadėžės turi būti reguliariai ištuštinamos.
- Turi būti užtikrinta žaidimų aikštelių, patalpų įrangos, įskaitant pagalbinę įrangą (tvorą, vartelius ir pan.), dangos techninė priežiūra ir kontrolė. Žaidimų aikštelės, patalpų eksploatuotojas ar savininkas turi: ne rečiau kaip 1 kartą per savaitę atlikti žaidimų aikštelių, patalpų apžiūrą, kurios metu turi būti įvertinta rizika, kylanti dėl įrangos naudojimo, vandalizmo (ar nėra sulūžusių detalių, ar jų netrūksta, kiti akivaizdūs pavojai); ne rečiau kaip 1 kartą per 3 mėnesius, jei įrangos gamintojas priežiūros instrukcijoje nenurodė kitaip, atlikti žaidimų aikštelių, patalpų eksploatacinę apžiūrą, kurios metu turi būti įvertintas įrangos veikimas ir stabilumas, susidėvėjimas (ypač judančių detalių), konstrukcinis vientisumas; užtikrinti, kad ne rečiau kaip 1 kartą per 12 mėnesių būtų atlikta žaidimų aikštelių, patalpų pagrindinė metinė kontrolė, kurios metu įvertinta jų įrangos, dangos atitiktis Lietuvos standartų LST EN 1176-1 [8.20], LST EN 1176-2 [8.21], LST EN 1176-3 [8.22], LST EN 1176-4 [8.23], LST EN 1176-5 [8.24], LST EN 1176-6 [8.25], LST EN 1176-10

[8.27], LST EN 1176-11 [8.28], LST EN 1177 [8.29] reikalavimams, įskaitant meteorologinių veiksnių poveikį, supuvimą ar koroziją, įrangos saugos lygio pasikeitimą dėl atlikto remonto, pridėtų, pakeistų sudedamųjų dalių. Žaidimų aikštelių ir patalpų įrangos pagrindinė metinė kontrolė turi būti atlikta įstaigos, akredituotos Lietuvos standarto LST EN ISO/IEC 17020 [8.30] atitikčiai kaip A tipo kontrolės įstaiga, laikantis Lietuvos standarto LST EN 1176-7 [8.26] reikalavimų. Žaidimų aikštelės, patalpų eksploatuotojas ar savininkas turi saugoti įstaigos, atlikusios pagrindinę metinę kontrolę, išduotą kontrolės ataskaitą arba kontrolės sertifikatą; jeigu atliekant žaidimų aikštelių, patalpų įrangos vertinimą nustatyti defektai, galintys kelti grėsmę saugai, – nedelsiant juos pašalinti. Jeigu to padaryti neįmanoma, užtikrinti, kad įranga nebūtų naudojama (ji blokuojama ar pašalinama); žaidimų aikštelės, patalpų priežiūros veiksmus, nurodytus šios higienos normos 48.1, 48.2 papunkčiuose, žaidimų aikštelės, patalpų įrangos remonto darbus registruoti (data, darbus vykdžiusio asmens vardas ir pavardė, parašas). Už žaidimų aikštelių, patalpų įrangos priežiūrą ir saugą atsako juos eksploatuojantys juridiniai ar fiziniai asmenys. Savininkams nepaskyrus žaidimų aikštelių ir (ar) patalpų eksploatuotojo, už jų priežiūrą ir saugą atsako savininkai. Vaikų žaidimo aikštelė yra numatyta pastato cokolio aukštyje, kur pastatas nestatomas. Taip daliai aikštelės suteikiamas stogas žaidimų metu. Pridedamas pastato pjūvis su nurodomu sprendimu. Vaikų žaidimo aikštelė bus aptverta nuo visų pusių betonine mūro siena apsauganti nuo stovėjimo aikštelės atstumų.



Sklypo rekreacijos reikalavimai:

Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas daugiabučių ir gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 30 % viso žemės sklypo ploto, komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose – 10 % viso žemės sklypo ploto. Sklype suplanuojama ir sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam naudojamas dalis želdynų ploto. Sporto aikštelė bus aptverta betoniniu aptvaru.

Nekilnojamosios kultūros vertybės vertinimas

Objekto architektūrinės, urbanistinės ir fizinės būklės charakteristika.

Vertinamoje teritorijoje ties J.Karoso g. 21A šiuo metu istorinių pastatų neišlikę. Vietoje J. Karoso g. 21A vieno aukšto garažų pastato vykdomi daugiabučio gyvenamojo namo statybos darbai. Kitas pastatas, neturintis adreso, neeksploatuojamas, užkaltomis angomis. Šis vieno aukšto pastatas, stačiakampio plano, vieno aukšto su plokščiu stogu. Miesto planuose žymimas tik nuo 1984 m. Architektūriniu požiūriu pastatas menkavertis fizinė būklė bloga. Klaipėdos miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) Apibrėžtų teritorijos ribų plane, užstatymo tipų schemeje

planuojama teritorija priskiriama pakitusioms, nesusiformavusioms urbanistinėms struktūroms. 36 kvartalo užstatymui būdingas perimetrinio – reguliaraus užstatymo tipas. Kvartalo pastatų mastelis yra pakitęs po XXa vykdytų naujamiesčio perplanavimo, perstatymo darbų. Pastatų tūriai išstambėję. Ties 36 kvartalu J. Karoso gatvės užstatymo linija pakitusi, o išklotinė vertingoms gatvių užstatymo išklotinėms nepriskiriama. Šios atkarpos išklotinėje dominuoja 3 aukštų su mansarda pastatai.

Kvartalo vidinė struktūra stipriai pasikeitusi, atsiradę daug pravažiavimų–gatvelių, be pavadinimų. Vietomis palei jas formuojasi naujo perimetrinio užstatymo fragmentai. Kvartalo viduje esantys statiniai pradeda formuoti naujas gatvėms būdingas erdves.

Išvados ir rekomendacijos:

- Detaliojo plano korektūros sprendiniai įtakoja J. Karoso gatvės išklotinę 36 kvartalo ribose. Šiuo metu J. Karoso gatvės išklotinėje dominuoja XX a. II pusėje statyti pastatai, o iš buvusių pastatų išlikęs tik vienas J.Karoso g. 23 numeriu pažymėtas pastatas, priskiriamas kai vertingų savybių požymių turintis pastatas.

- Architektūrinės vertės paveldosaugos požiūriu esami pastatai, patenkantys į detaliojo plano korektūros ribas, neturi.

- 2001-2003 m. Detaliajame plane buvo numatyta vietoj menkaverčio pastato suformuoti automobilių stovėjimo aikštelę, kas nėra būdinga istoriniai naujamiesčio urbanistinei struktūrai. 2018-2019 korektūroje numatyta pakeisti šį sprendinį numatant išplėsti statybos zoną Karoso gatvės kryptimi, o automobilių stovėjimą organizuoti pirmojo aukšto ar pusrūsio patalpose. Šis pakeitimas yra teigiamas, nes formuojama pilna gatvės užstatymo linija ir panaikinamos J.Karoso gatvei nebūdingos erdvinės struktūros.

- Naujai statomi pastatai būtų vertingi kaip kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros atkuriamieji elementai, savo siluetais atstatantys J. Karoso gatvės erdvinį kanalą ir užpildys pažeistas gatvės išklotinės vietas.

- Rekomenduojama kvartalą vystyti ne konservavimo, o urbanistinės raidos principu.

- Statinius projektuoti laikantis urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų, techninio projektavimo metu sprendinius būtina pagrįsti.

- Pastatų aukštis neturi viršyti gatvės išklotinę formuojančių statinių aukščio.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004). Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų S. Daukanto g. (vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti" (2014-02-10, Nr. 2014-01364) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Inžineriniai tinklai:

Detaliojame planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

• **Vandentiekio tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

• **Nuotekų tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

• **Lietaus nuotekų tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Šildymas:** Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Gatvių apšvietimas:** Pasijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojami. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.
Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir vėlesnės redakcijos):

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamos sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir jų plotai.

Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-17 patvirtintą Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos zonos specialųjį, pertvarkomas žemės sklypas patenka į III-ią sanitarinę vandenvietės apsaugos (cheminės taršos apribojimo) zoną, todėl sklypui taikoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Sklypas Nr. 01:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (19 skyrius) | - 1156 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) | - 290 m ² |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) | - 66 m ² |
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) | - 36 m ² |
| • Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (XX skyrius) | - 1156 m ² |

Servitutai:

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamas sklypui nustatytas ir įregistruotas esamas servituto plotas.

Sklypas Nr. 01:

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas - 206) – 0.0315 ha;

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas - 207) – 0.0315 ha;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas - 215) – 0.0119 ha;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas - 115).

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra J. Karoso g. 21A, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas iš J. Karoso gatvės.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė. Detaliuoju planu projektuojamos 5 vnt. ir 7 vnt. automobilių stovėjimo aikštelės lengviesiems automobiliams. Dalis automobilių numatoma parkuoti pastato viduje: 1-ajame aukšte arba pusrūsyje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). *Vadovaujantis 2019-04-12 d. Klaipėdos tarybos sprendimu nr.T2-82, dėl automobilių parkavimo 2 zonoje (centrinė miesto dalis), nurodoma, kad parkavimo koeficientas yra 0.50 vienam butui.* Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

Planuojamame žemės sklype yra kelio servitutas (kodas, 215, 115), per kurį kaimyninis sklypas (kad. Nr. 2101/0003:536) gali patekti į savo sklypą.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra *vienas medis, kuris lieka saugomas* ir jo aprašymas pateikiamas sprendinių brėžinyje, medžių taksacijos aprašomojoje lentelėje. Žemės sklype statinius formuoti saugant esamą medį. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas daugiabučių ir gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 30 % viso žemės sklypo ploto, komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose – 10 % viso žemės sklypo ploto.

Pastaba. Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. rugpjūčio 24 d. Nr. D1-565 redakcija) 5.2. punkto reikalavimai - medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR aplinkos apsaugos įstatymas;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- LR žemės įstatymas;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas;
- LR melioracijos įstatymas;
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

TERITORIJOS TARP S. DAUKANTO, J. KAROSO GATVIŲ, ŽEMĖS SKLYPO M. MAŽVYDO AL. 9A IR AKLIGATVIO DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2003 M. RUGPJŪČIO 4 D. ĮSAKYMU NR. 679, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS SKLYPE J. KAROSO G. 21A (KOREGUOJAMAME DETALIAJAME PLANE PAŽYMĖTAS NR. 7)

- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

PV. S. Kazlauskienė

