

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Planuojama teritorija:** Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-304 „Dėl teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Paryžiaus Komunos g. 4. Planuojamas teritorijos plotas 0,4281 ha.

**Pastaba:** Sklypo kadastriniai matavimai buvo atlikti vietinėje koordinačių sistemoje, todėl sklypo plotas pasikeitus sistemai į LKS 94 padidėjo 1 kv. m. Sklypo plotas galiojančiame detaliojame plane nurodytas 0,4281 ha, todėl sklypo kadastriniai matavimai turi būti tikslinami, o sklypo plotas ir ribos nurodomas remiantis galiojančiame detaliojame plane ir esamais registrų centro sklypo koordinačių duomenimis - 0,4281 ha.

**Planavimo organizatorius:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g.11, Klaipėda.

**Detaliojo plano iniciatorius:** UAB „Kietasis biokuras“

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Progresyvūs projektai“, J. Zauerveino g.5-7, Klaipėda.

**Planavimo pagrindas:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2018-10-23 įsakymas Nr. AD1-2521 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“.

**Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento** - Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-304 „Dėl teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Paryžiaus Komunos g. 4., **koregavimo 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, koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus.

**Planavimo uždaviniai:** detalizuojant bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** nenustatomi.

**SPAV atlikimas:** neatliekamas.

**Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas:** planavimo organizatoriaus sprendimu, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos reikšmingumą urbanistiniu ir viešojo intereso požiūriais, rengti koncepciją, nagrinėjant alternatyvas dėl funkcinių ir kompozicinių ryšių susiformavusioje urbanistinėje struktūroje. Parengtus koncepcijos variantus pristatyti planavimo organizatoriui, pateikiant aiškinamąjį raštą ir brėžinius.

Planuojamos teritorijos analizei atlikti panaudota UAB „Aidila“ parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka.

Detalioju plano koreguojama planuojama teritorija, kitos paskirties (komercinės paskirties objektų teritorijos) žemės sklypas, kadastro Nr. 2101/0005:132, kuris yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, Paryžiaus Komunos g. 4. Planuojamos teritorijos (žemės sklypo) plotas 0,4281 ha.



1 pav. Situacijos schema (Klaipėdos miesto teritorijų planavimo žemėlapis ištrauka)

Koncepcijos stadijos rengimo metu buvo nustatomi teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo principai, teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentavimo ypatumai, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos reikšmingumą urbanistiniu, kraštovaizdžio ir viešojo intereso požiūriais, siekiant vieningos architektūrinės išraiškos ir kontekstualumo.

Planuojamos teritorijos plėtros prioritetai numatomi laikantis Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano pagrindinių vystymo kryptių, siekiant sudaryti palankiausias sąlygas darniam teritorijos vystymui, užtikrinant prielaidas teigiamai socialinei plėtrai, kartu saugant gamtos bei kultūros vertybes. Klaipėdos miesto bendrajame plane, patvirtintame savivaldybės tarybos 2007.04.05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22, planuojama teritorija žymima kaip komercinės paskirties objektų teritorijos indeksu K (teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams I2 indeksu (teritorija, kurioje yra esami ar numatomi keliai, gatvės, geležinkelio infrastruktūros statiniai, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, vandentiekio, nuotekų šalinimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos, požeminio vandens (geriamojo, gėlo, mineralinio, pramoninio ir gamybinio) vandenviečių ir kitai gavybai reikalingi įrenginiai).

Siekiant išrinkti patį tinkamiausią teritorijos vystymo modelį, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. spalio 01 d. įsakymu Nr. AD2-1741 patvirtinta planavimo darbų programa, 2020 m. spalio 16 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. J9-2813 bei suinteresuotų institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis buvo parengta planuojamos teritorijos planavimo koncepcija, kuriai 2021-01-18 pritarė Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

**Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:**

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslas – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus.

Planuojama ūkinė veikla – kultūros paskirties pastatų bei statinių, prekybos, paslaugų ir maitinimo objektų statyba ir eksploatacija.

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas sklypo naudojimo būdo papildymui, kai nustatomas visuomeninės paskirties teritorijos būdas bei lieka esamas komercinių objektų teritorijos būdas.

Šiuo metu yra rengiamas Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimas, pagal kurį planuojamoje teritorijoje bus galimas ir visuomeninės paskirties naudojimo būdas, todėl atsižvelgiant į Bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje nurodomas visuomeninės paskirties žemės sklypo naudojimo būdas ir brėžinyje žymima grafiškai polifunkciniu žymėjimu. Šis naudojimo būdas bus galimas, kai bus patvirtinti Bendrojo plano keitimo sprendiniai.

Nustačius du naudojimo būdus numatomi ir nauji teritorijos reglamentai, t.y. numatomas didinti statinių aukštingumas iki 28 m.

Planuojamoje teritorijoje yra pradėtas buvusio „Vaidilos“ kino teatro rekonstrukcijos projektas, kuriame projektuojamas motociklų muziejus su kino teatru, konferencijų sale, kavine, restoranu ir parduotuve, todėl rekonstrukcijos projekte padidėja rekonstruojamo pastato plotas. Planuojama, kad pirmasis pastato aukštas bus komercinės patalpos bei muziejaus eksponatų patalpos. Parduotuvės, kino salės ir muziejaus eksponatų patalpos išsidėstytų per 1-4 pastato aukštus, 5 aukštas numatytas konferencijų salei, o mansarda terasai. Taip pat sklype planuojama ir dar vieno statinio vieta, kurio pirmojo aukšto ar pusrūsio patalpose bus parkuojami automobiliai (sprendžiama ir tikslinama techninio projekto metu), todėl numatoma detaliu planu didinti ir statinių statybos zonos plotą ir užstatymo ribą.

#### **Sklypas Nr. 1 yra esamas, sklypo plotas nekeičiamas. Nustatomi šie reglamentai:**

Sklypas Nr. 1: plotas – 4281 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K)/visuomeninės paskirties teritorijos (V). Sklype numatoma statyti iki 6 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 28 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 60 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 3.00 (nustatyta vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu bei STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitais teisės aktais).

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

Naujai planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti negyvenamosios paskirties pastatus (laisvo planavimo užstatymo tipas). Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsiami statiniai priskirtini prie:

- Negyvenamieji pastatai (7): 7.1. Viešbučių paskirties pastatai; 7.2. Administracinės paskirties pastatai; 7.3. Prekybos paskirties pastatai; 7.4. Paslaugų paskirties pastatai, 7.5. Maitinimo paskirties pastatai; 7.10. Kultūros paskirties pastatai – skirti kultūros reikmėms;
- 8. Susisiekimo komunikacijos: 8.1. keliai; 8.2 gatvės
- 9. Inžineriniai tinklai
- 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai

Ūkinio kiemo vieta planuojamoje teritorijoje numatoma, jei sklype bus statomi prekybos paskirties pastatai.

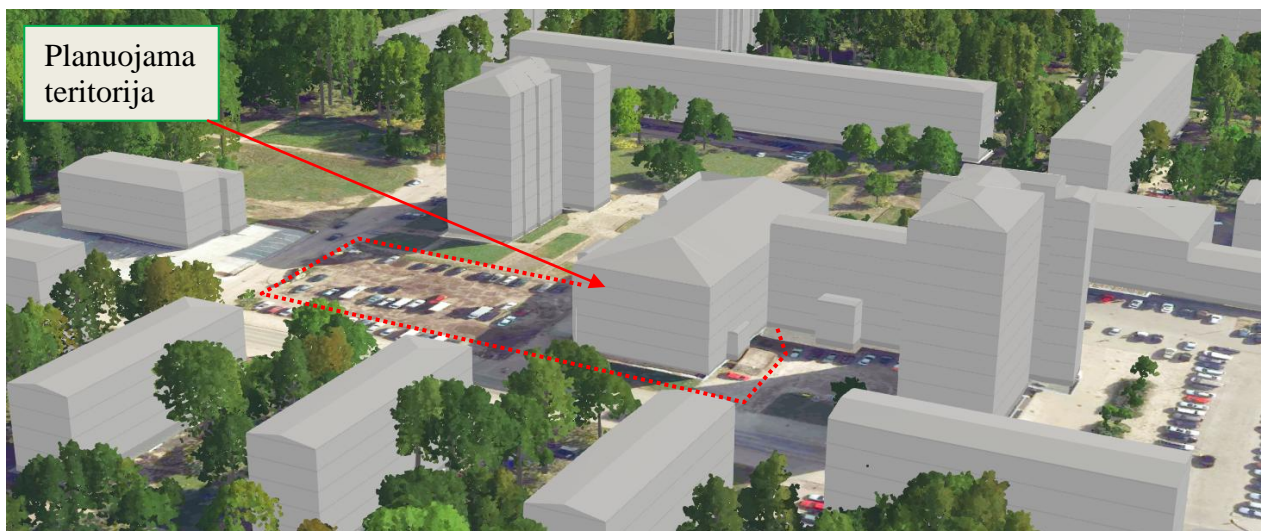
Galiojančiu teritorijų planavimo dokumentu formuojamos žemės sklypams nustatytos statybos ribos (linijos, už kurių pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą) ir statybos zonos (žemės sklypų dalys, kuriose yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių) koreguojamos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ 3 priede nustatytais statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais bei įvertinant teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Statybos užstatymo ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, išskiriant dvi užstatymo zonas su skirtingais statinių aukštingumais, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Statybos zonoje galima visų teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodytų paskirčių statinių statyba. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priede numatytais atvejais. Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminiai, insoliaciją užtikrinantys atstumai. Statinių iki 8.5 m aukščio nuo žemės paviršiaus altitudės- atstumas nuo sklypo ribos negali būti mažesnis kaip 3.0 m. Esant pastatų aukščiui didesniai nei 8,5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0,5 m kiekvienam papildomam 1m aukščiui. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

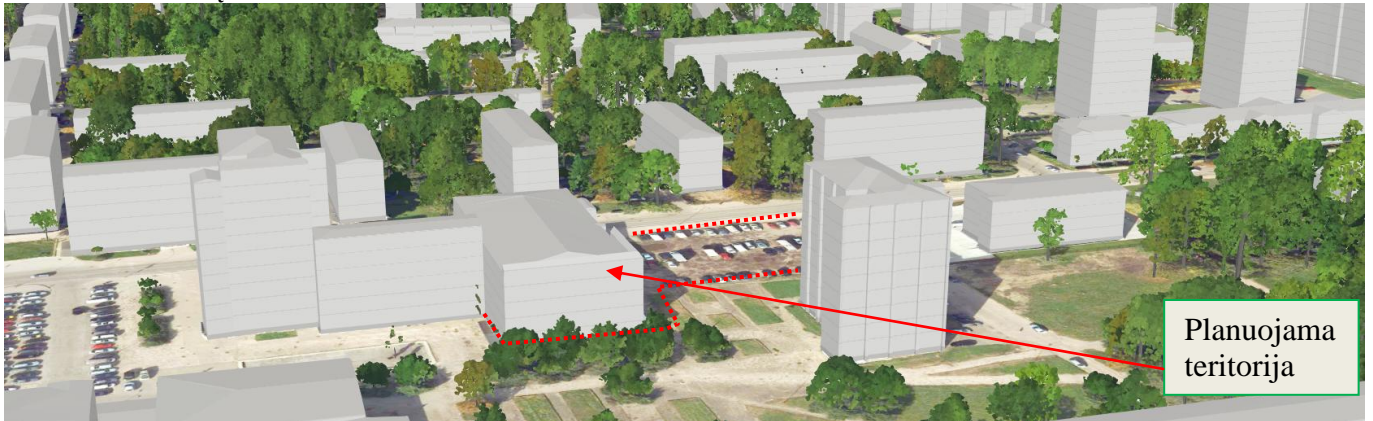
#### **Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (Architektūrinis planinis sprendimas)**

Detalioju planu planuojamų statinių aukštis numatomas iki 28 m, kas atlikus aplinkoje esančių pastatų aukščių analizę bei nustatčius Paryžiaus Komunos gatvės užstatymą, yra matoma, kad šiuo metu, aplink teritorijoje esantys statiniai Paryžiaus Komunos išklotinėje yra aukštesni, remiantis naujausiu Klaipėdos 3D miesto erdviu modeliu, kuris yra vienas tiksliausių 3D miesto modelių Lietuvoje, parengtas Klaipėdos miesto Geodezijos ir GIS skyriaus turimais duomenimis:

Vaizdas nuo Paryžiaus Komunos gatvės:



Pietvakarių vaizdas:



Pietinis vaizdas:



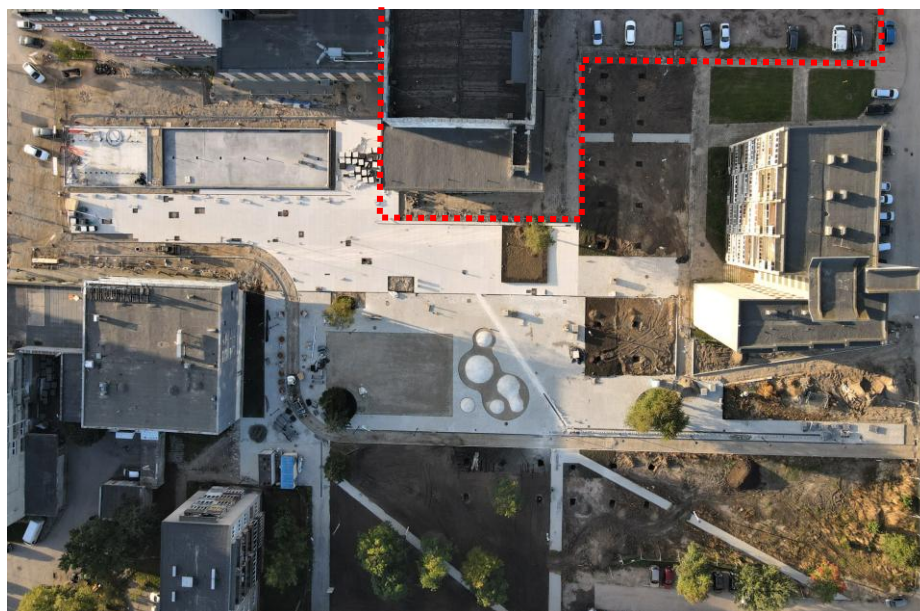
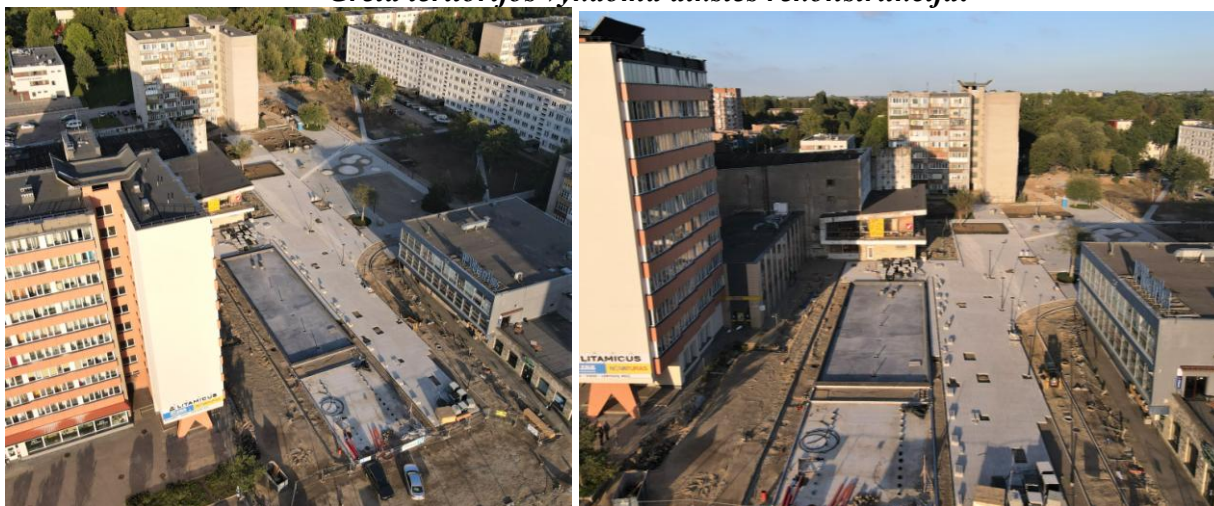
Planuojamoje teritorijoje esantis ir greta teritorijos esamas užstatymas. Fotofiksacija:



#### Analizuojamos teritorijos įvertinimas:

Analizuojamoje teritorijoje, Paryžiaus Komunos gatvėje, būdingi pastatai, numatyti teritorijų planavimo dokumentais: gyvenamieji - daugiabučiai pastatai, visuomeninės paskirties sklype Pastatas - Gydytojų pastatas, planuojama teritorija užstatyta esamu buvusiu „Vaidilos“ kino teatro pastatu, greta planuojamos teritorijos, bendro naudojimo teritorijoje, vyksta esančios aikštės atnaujinimas. Vadovaujantis statybos ir rekonstravimo projekciniais sprendimais, tvarkoma, rekonstruojami pėsčiųjų takai, šaligatviai, sovietmečiu įrengtas fontanas, nutiesti dviračių takai, lauko scena, vaikų žaidimų aikštelė, tvarkomi želdiniai.

#### *Greta teritorijos vykdoma aikštės rekonstrukcija:*



Pagrindinis statybos ir rekonstravimo projekto tikslas - atnaujinant Vaidilos aikštę yra sukurti patrauklią, saugią ir aktyvią miestiečių laisvalaikio praleidimui ir komercinei veiklai erdvę, išsaugant vertingą modernistinio visuomeninio centro savybes.

Nauji traukos objektai, interaktyvūs baldai ir fontanai aikštėje ir vaikų žaidimų aikštelė projektuojami dviejų tipų erdvėse: reprezentatyvioje aikštėje prie gatvės ir žaliojoje zonoje prie namų.

**Aikštės zona.** Aikštėje, esančioje arčiau pagrindinių gatvių yra kuriama miestietiška aikštė su interaktyviais traukos objektais, tokiais kaip: fontanas, grindinio fontanas, scena, suolai- baldai, alėja. Aikštės erdvė formuojama mažosios architektūros, želdinių bei grindinio dangos. Nuo automobilių

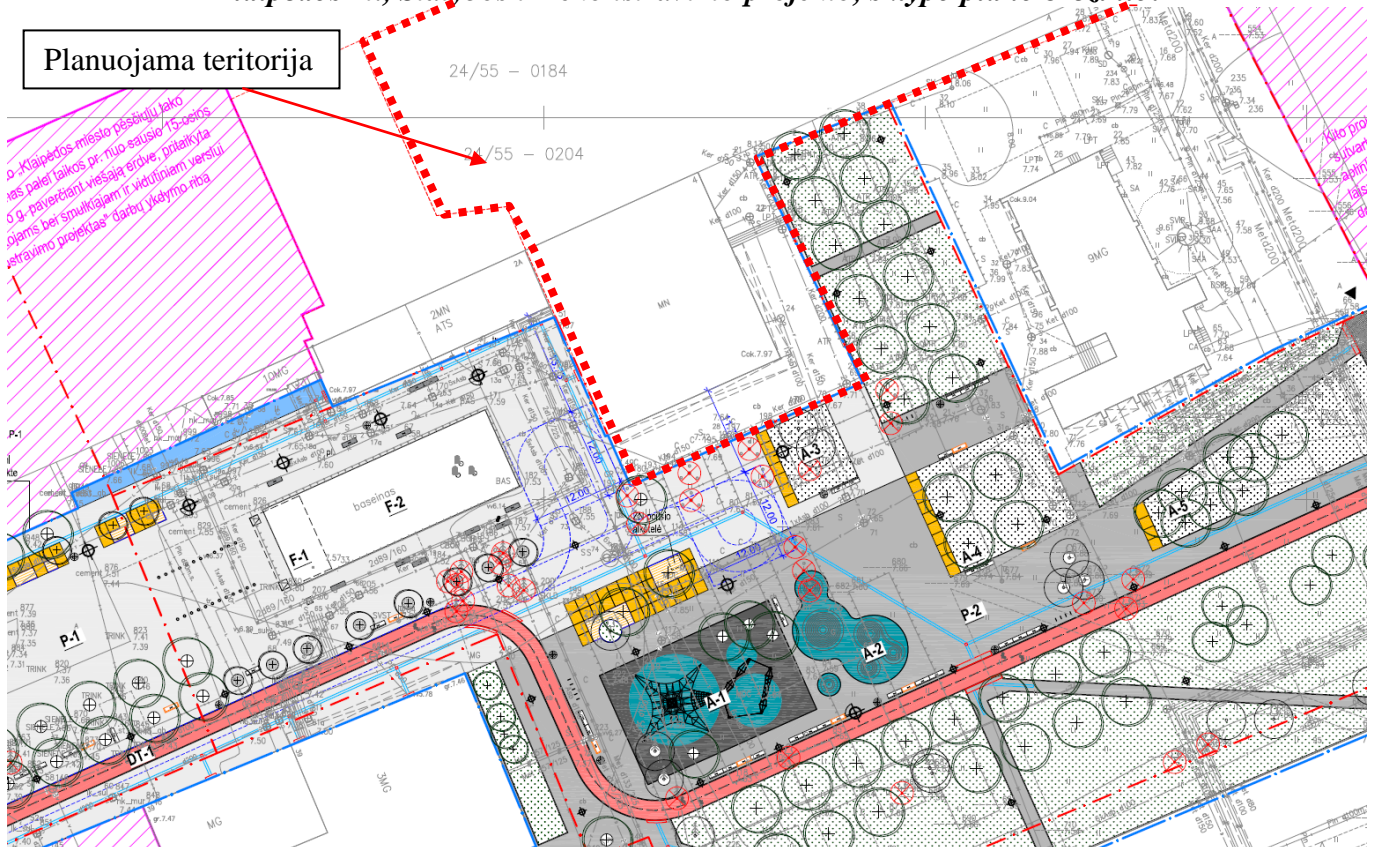
stovėjimo aikštelės šiaurinėje pusėje atskiriama grindinyje įsodinamais medžiais ir suolais-baldais. Nuo Taikos prospekto triukšmo ir vizualinės taršos aikštė atskiriama medžiais ir interaktyvia scena. Pietinėje pusėje, esamų nekokybiškų želdynų vietoje sukuriama medžių alėja veikia kaip aikštės erdvės formantas, vartai vedantys į Ažuolų giraitę, suteikia vizualinio daugiaplaniškumo priešais esantiems pastatams, atskiria aikštės pagrindinę erdvę nuo projektuojamo dviračių tako. Aikštės vakarinėje dalyje, prie Taikos prospekto, projektuojamas pravažiavimas automobiliams tarp gretimai esančių automobilių stovėjimo aikštelių. Jis projektuojamas lygaus su aikštės danga profilio, norint prioritetą patekimui į aikštę teikti pėstiesiems. Pravažiavimas atskiriamas ribojimo stulpeliais. Kaip esamos vertybės, aikštėje išlaikomas ir sutvarkomas esamas fontanas-baseinas ir jame esančios medinės skulptūros.

**Žalioji poilsio zona.** Žalioje zonoje esančioje arčiau gyvenamųjų namų yra kuriama poilsio erdvė su joje esančiais elementais: suolais-baldais, žemais želdynais, vaikų žaidimų aikšte bei nauja skulptūra.

Projektuojama toliau nuo judraus Taikos prospekto, kaip pereinamoji erdvė į Ažuolų giraitę. Per šią erdvę tęsiamas raudono asfalto dvikryptis dviračių takas. Ši erdvė skirstoma į poilsio ir žaidimų zonas. Poilsio zona formuojama iš naujai sodinamų želdinių, atraminių sienelių ir aikštės įvaizdį atkartojančių suolų- baldų. Žaidimų erdvėje numatomas karstymosi tinklo įrenginys vaikams, bei gumos kalneliai. Į šią erdvę taip pat orientuojama dalis suolų.

Tarp aikštės, žaidimų aikštelių, pietinėje aikštės dalyje esančių vejos plotų projektuojami pėsčiųjų takai. Aikštėje prioritetas teikiamas pėstiesiems, tad automobilių tranzitinis eismas neplanuojamas. Aikštės vakarinėje dalyje, prie Taikos prospekto, projektuojamas pravažiavimas automobiliams tarp gretimai esančių automobilių stovėjimo aikštelių. Dviratininkams projektuojamas raudonos dangos dvikryptis dviračių takas, jungiantis Taikos prospekte projektuojamą dviračių taką (magistralinė trasa pagal dviračių takų spec. planą) ir Ažuolų giraitėje projektuojamą pėsčiųjų - dviračių taką (vietinė trasa pagal dviračių takų spec. planą).

***Ištrauka iš kitos paskirties inžinerinio statinio (viešosios erdvės) prie buvusio „Vaidilos“ kino teatro Klaipėdos m., Statybos ir rekonstravimo projekto, sklypo plano brėžinio:***





kurių aukštingumas svyruoja nuo 14,2 m iki 18.2 m, iš rytų pusės visuomeninės paskirties žemės sklype Pastatas - Gydytojų pastatas, aukštingumas 12 m, iš pietvakarių pusės esamas gyvenamasis – daugiabutis pastatas, aukštis- 29,27m. Vadovaujantis fotofiksacijomis, teritorijos plėtra vykdoma tikslingai. Pastatų proporcingumas vyrauja santykinai panašus.

**Medžiagiškumas (fasadas, stogas).** Analizuojamos teritorijos pastatų fasaduose vyrauja tradicinės apdailos medžiagos - tinkas, plyta. Stogai rulonine danga, Ruberoidas.

**Galimybė plėtotis.** Teritorijoje plėtra galima atsižvelgus į esamą padėtį, įvertinus galimus užstatymo rodiklius.

Įvertinus teritoriją, galima išvelgti, kad teritorijos užstatymas vykdomas tikslingai. Planuojamoje teritorijoje jaučiamas tolesnis užstatymo plėtros vystymo potencialas. Atsižvelgus į esamą padėtį ir įvertinus galimus užstatymo rodiklius, planuojamoje teritorijoje yra tikslingai formuojamas užstatymas, kuris pagerins planuojamos teritorijos vizualinį išpūdį, tame tarpe ir miesto įvaizdį.

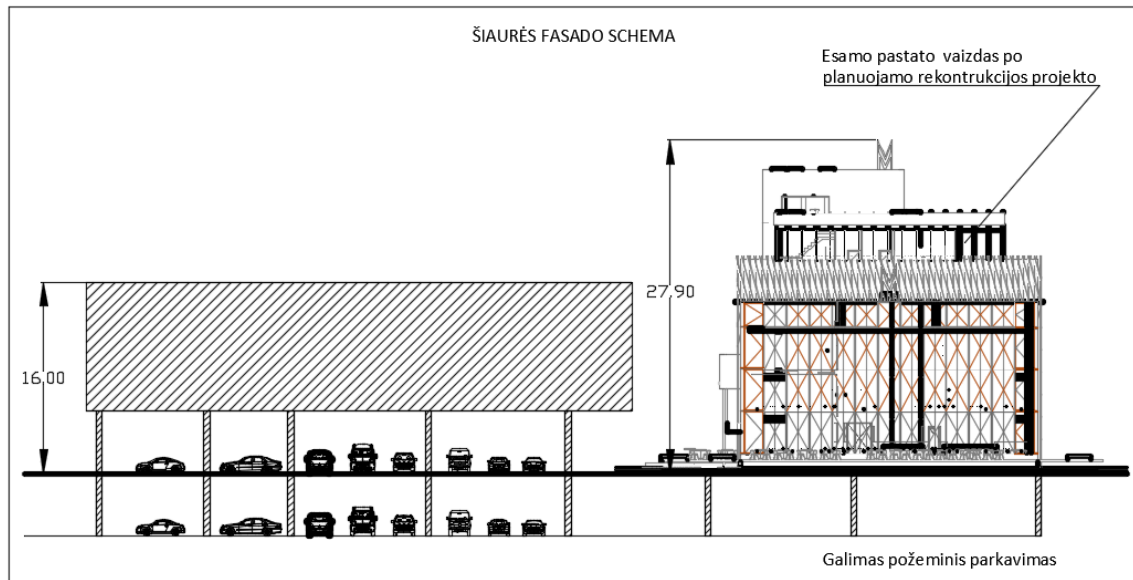
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės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

Numatomi teritorijos naudojimo reglamentai (nustatomo statinių aukščio ir kt.) pateikiami atsižvelgiant į galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

#### *Pietinės pusės vizualinis vaizdas su galimu projektiniu sprendiniu:*



Atlikus teritorijos urbanistinę analizę, bei darnaus vystymo principus, buvo nustatyta, kad teritorijoje toks pastatų aukštingumas įsilieja į esamų pastatų tūrius, nebus išsiskiriantis dydžiu ir forma. Aplinkui teritorijoje esantys pastatai yra 2-9 aukštų, P. Komunos gatvės linijoje (vertinant abi puses). Planuojamoje teritorijoje numatomi iki 6 aukštų su mansarda pastatai. Teritorijoje vietoj esamos parkavimo aikštelės planuojama statyti komercinės paskirties statinį, kuris darniai įsikomponuos į P. Komunos g. esančią linijinį užstatymą palei gatvę ir išpildys gatvės išklotinę, o parkavimo vietas bus sprendžiamos pastato tūryje arba įrengiant požeminį parkavimą.



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.

#### **Architektūriniai reikalavimai:**

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.
- Pastatų aukštis iki kraigo - 28,0 m

*Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartyje.*

*Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.*

#### **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius**

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Visos būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Klaipėdos mieste.

#### **Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu**

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamoje teritorijoje planuojama yra esami centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo inžinerinių tinklai.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesnei nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukiamą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukiamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukiamą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

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

**Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai** – į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas žemės sklypas nepatenka.

**Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai** – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija į Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonas nepatenka.

**Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai** – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

#### **Gretimybės poveikis formuojamai gyvenamajai 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.

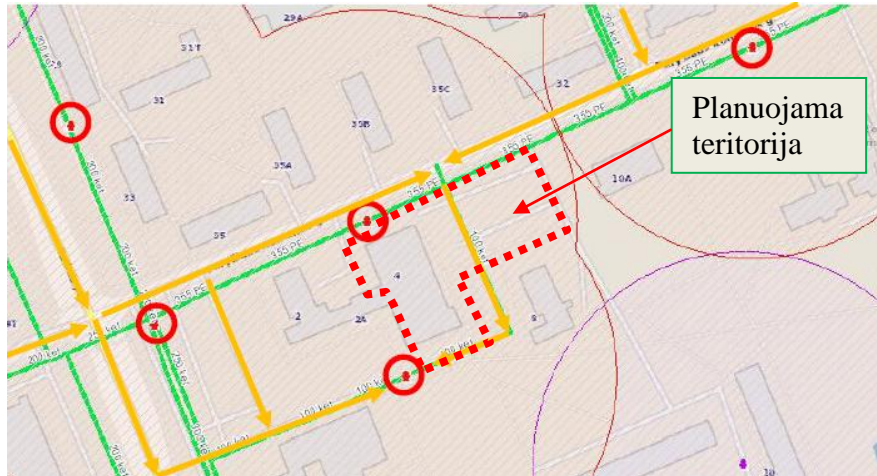
Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks numatytas normas.

#### **Gaisrinė sauga**

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas iš Paryžiaus Komunos gatvės arba esamu pravažiavimu, tai yra, nuo esamų susisiekimo komunikacijų, kurių

važiuojamosios dalies plotis apie 5,50 m. Sklype esančių pravažiavimų pločiai, ne siauresni nei 3,50 m, atitinka gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Esamų gaisrinių hidrantų vietos šalia Paryžiaus Komunos g. 4 planuojamos teritorijos ir esama gaisrinės technikos judėjimo schema:



Esamoje situacijoje gaisro gesinimui numatyti nemažiau kaip du esami hidrantai.

#### Inžineriniai tinklai

Sklype esamas pastatas prijungtas prie miesto centralizuotų tinklų. Esamų inžinerinių tinklų savininkams nėra apribojama galimybė juos aptarnauti ar naudoti. Detalioju planu išsaugomi esami inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Naujų pastatų statyba galima iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje nutiesti vandentiekio, nuotekų šalinimo, lietaus tinklai, dujotiekio tinklai, elektros tinklai, ryšių kabelis. Esamiems inžineriniams tinklams nustatytos apsaugos zonos. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, esami statiniai yra prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei lietaus, buitinių nuotekų šalinimas.

Vandens tiekimas. Vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų, esančių Paryžiaus Komunos gatvėje. Išsaugomi esami žemės sklype Nr. 1 esantys vandentiekio tinklai.

Buitinės nuotekos. Nuotekų tinklai esami. Nuotekos nuvestos į centralizuotus nuotekų tinklus, esančius planuojamoje teritorijoje.

Lietaus nuotekų kanalizacija. Lietaus nuotekos nuvestos į miesto lietaus nuotekų tinklus.

Elektros tiekimas. Planuojamoje teritorijoje Nr. 1 yra esami elektros tinklai. Esantis pastatas – Pastatas - Kino teatras (unikalus Nr. 2197-1003-5023), prijungtas prie elektros tinklų. Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Elektros kabelių požeminė linija – elektros tinklų dalis, skirta elektrai persiųsti po žeme įrengtais kabeliais, įskaitant kabelius, įrengtus po vandens telkinio dugnu, ar kabelius, įrengtus po vandens telkinio dugnu esančiuose inžineriniuose statiniuose. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos

ir žemė po šia juosta. Naujų pastatų statyba galima iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Elektros kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Šildymas: alternatyvia energetika: geoterminė energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją, kuri gaunama iš natūralių ir aplinkai nekenksmingų šaltinių. Numatoma galimybė šildyti centriniu šildymu iš centralizuotų sistemų, nutiestos šalia planuojamos teritorijos iš vakarų ir rytų pusių, dujomis, elektra ar geoterminiu būdu.

Ryšių tinklai: Išsaugomi esami ryšių tinklai. Ryšių kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Ryšių linijų apsaugos zona - žemės juostoje, kurios plotis po 1 metrą abipus požeminio kabelio trasos. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Dujotiekis: Esami dujotiekio tinklai. Dujotiekio tinklus patenkančius po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019 m. birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166LR, įsigaliojo 2020-01-01)**

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0028 ha
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0280 ha
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	0,0254 ha
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis)	0,0038 ha
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,1309 ha

Pastabos:

- 1) specialiosios sąlygos tikslinamos atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus;
- 2) planuojama teritorija nepatenka į taršių gretimųbių sanitarines apsaugos zonas.
- 3) vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustačius projektuojamų pastatų vietą, prieš atliekant statybos darbus atlikti inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, spręsti techninio projekto metu.

**Atliekos**

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta numatoma prie įvažiavimų/išvažiavimų sklypo ribose. Rengiant techninį projektą, vieta sklype bus parinkta priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

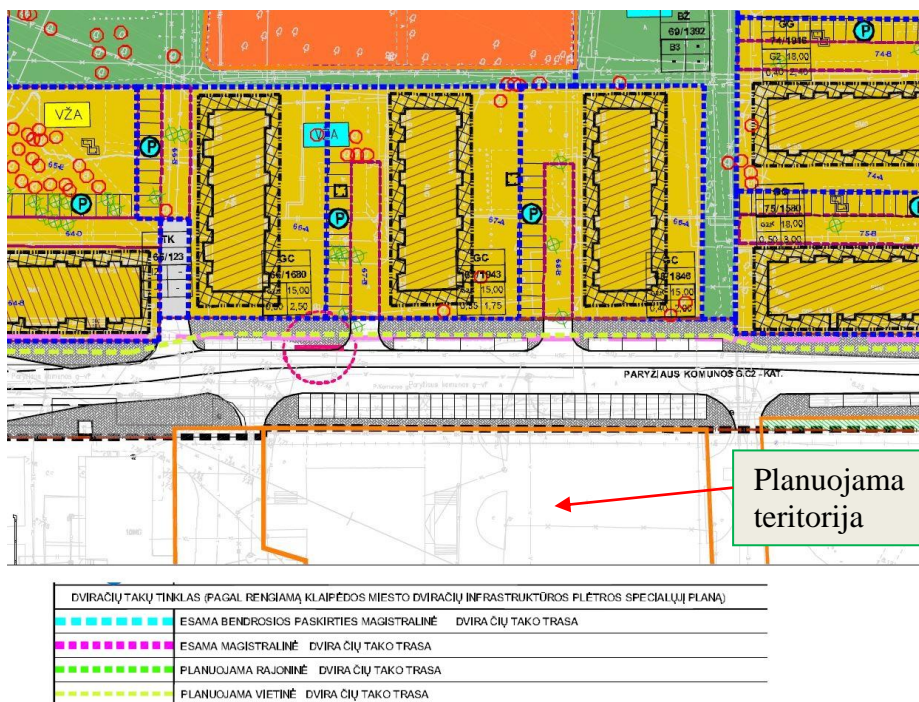
Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

**Dviračių ir pėsčiųjų takai**

Šalia planuojamos teritorijos yra Paryžiaus Komunos C kategorijos gatvė, dviejų eismo juostų kelias 7 m pločio, iš abiejų pusių yra esami pėsčiųjų takai po ~5,50 m pločio.

Vadovaujantis „Klaipėdos m. dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu“ patvirtintu 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247, netoli planuojamos teritorijos yra planuojamas vietinės trasos dviračių takas, kitapus Paryžiaus Komunos gatvės, į pertvarkomą sklypą takai nepatenka, todėl sprendiniai planuojamai teritorijai įtakos neturi. Taip pat atsižvelgiant į 2015-10-22 patvirtintą „Gyvenamųjų namų teritorijų tarp Taikos pr., Tilžės g., Rumpiškės g., Sausio 15-osios g., kitų detalai suplanuotų teritorijų Ryšininkų g. ir Paryžiaus

Komunos g. detalų planą Nr. AD1-3109 (žr. pav. ištrauką žemiau), kuriame dviračių takas nurodytas kitapus P. Komunos gatvės, o šalia planuojamos teritorijos yra numatytos įrengti automobilių parkavimo vietos.



Patekimo vietos į žemės sklypą pėstiesiems bei dviratininkams yra iš esamų ir naujai įrengiamų pėsčiųjų takų (Vaidilos aikštės pusės) šalia planuojamos teritorijos.

### Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste. Susisiekimas numatomas nuo Paryžiaus Komunos C kategorijos gatvės (raudonosios linijos - 20 m, dvi eismo juostos - po 3.50 m, dangos, pėsčiųjų takai) ir per toliau po kairę pusę esamu pravažiuoju, suplanuotame inžinerinės infrastruktūros teritorijoje. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

Vadovaujantis 2015-10-22 patvirtintu „Gyvenamųjų namų teritorijų tarp Taikos pr., Tilžės g., Rumpiškės g., Sausio 15-osios g., kitų detalai suplanuotų teritorijų Ryšininkų g. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano Nr. AD1-3109 sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos yra numatytos įrengti automobilių parkavimo vietos, todėl patekimas iš esamo privažiavimo iš P. Komunos g. šiuo metu negalimas, nes neatitinka galiojančio detaliojo plano sprendiniais, todėl parkavimo ir esamo įvažiavimo vieta bus sprendžiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka, siekiant išsaugoti esamą įvažiavimą.

Automobilių parkavimas sprendžiamas formuojamo sklypo ribose pažymėtoje statybos zonoje vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai". ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslios automobilių stovėjimo vietos projektuojamos techninio projekto rengimo metu.

Visos įvažiavimo į žemės sklypus vietos gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

### Servitutai

Nenustatomi.

### Želdiniai

Vadovaujantis 2020 m. UAB "Aidila" parengta toponuotrauka, planuojamoje teritorijoje **nėra medžių ir krūmų**. Vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose nėra medžių ir krūmų, priskirtinų saugotiniams.

Želdiniai sklypų 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 rekreacinės paskirties

želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso žemės sklypo ploto- komercinės paskirties objektų teritorijoje, 15 % - Visuomeninės paskirties teritorijos.

**Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:**

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
  - LR Teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr.76-3824.
  - LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
  - LR Žemės įstatymas.
  - LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
  - LR melioracijos įstatymas.
  - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
  - Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
  - Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
  - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
  - Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
  - Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
  - MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
  - Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
  - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
  - STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai".
  - 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“;
  - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
  - HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
  - Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258 (aktuali redakcija);
  - Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, LRV 2018-05-30 nutarimas Nr. 521. Įsakymai (aktuali redakcija);
- \*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:

Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:

Simona Kaušienė