

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Objekto pavadinimas, adresas –

Teritorijos tarp J.Janonio, I.Kanto, Kalvos ir Karklų gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. balandžio 16 d. sprendimu Nr. 53 „Dėl teritorijos tarp J.Janonio, I.Kanto, Kalvos, Karklų gatvių detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui Kalvos g. 4.

1.2. Planavimo organizatorius –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502, Klaipėda.

1.3. Detaliojo plano korektūros rengėjas –

UAB “Klaipėdos projektas”, Kepėju g.Nr.11A, 91243, Klaipėda, tel. +370 650 26356, el. paštas ramargarita@gmail.com

Projekto vadovas M.Ramanauskienė, atestato Nr. A 702, NKPA specialisto atestatas Nr. 0538;

1.4. Planavimo pagrindas –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai dėl teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo ir planavimo tikslų 2020-05-14, Nr. AD2-872, planavimo darbų programos patvirtinimo 2020-06-02 Nr. AD2-967 ir planavimo darbų programa; planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

1.5. Vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai-

Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti žemės sklypo Kalvos g. 4 naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus; atsižvelgti į tai, kad pastate Kalvos g. 4 planuojama steigti bendruomeninius vaikų globos namus, sklype numatyti vaikų aktyvaus poilsio, želdynų ir kitas zonas.

1.6. Detaliojo plano rengimo etapai-

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

1.7. Esamos padėties analizė

Situacijos analizė atlikta atskira dalimi (žiūr. rengimo etapo „esamos padėties analizė“ dalį).

II. SPRENDINIAI

2.1. Detaliojo plano dalies koregavimo priežastys ir planavimo uždaviniai.

Teritorijos tarp J.Janonio, I.Kanto, Kalvos ir Karklų gatvių detalusis planas buvo patvirtintas 1998–04–16 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 53. 2006 metais buvo atlikti sklypo Kalvos g. 4 kadastriniai matavimai, nustatytas sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

2020-04-09 Klaipėdos miesto savivaldybės taryba priėmė sprendimą Nr. T2-55 dėl pritarimo projekto „Bendruomeninių vaikų globos namų steigimas Klaipėdos mieste“ įgyvendinimui. Klaipėdos miesto savivaldybės administracija priėmė sprendimą įsteigti nuosavybės teise savivaldybei priklausančiame dviejų aukštų name, adresu Kalvos g. 4 bendruomeninius vaikų globos namus.

2020-04-16 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos žemėtvarkos skyrius kreipėsi į savivaldybės administracijos direktorių dėl pavedimo rengti detaliojo plano korektūrą.

2020-05-14 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu AD2-872 buvo nuspręsta rengti teritorijos tarp J.Janonio, I.Kanto, Kalvos ir Karklų gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. balandžio 16 d. sprendimu Nr. 53 korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui Kalvos g. 4. Korektūros rengimo tikslas – nekeičiant pagrindinės žemės

naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti žemės sklypo Kalvos g. 4 naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

2020-06-02 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr. AD2-967 patvirtino planavimo darbų programą, kurioje be užduoties pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą, nustatyti papildomi planavimo uždaviniai – atsižvelgti į tai, kad pastate Kalvos g. 4 planuojama steigti bendruomeninius vaikus globos namus, sklype numatyti vaikų aktyvaus poilsio, želdynų ir kitas zonas.

Pastatas buvo įvertintas paveldosaugos požiūriu, priimtas Klaipėdos miesto kultūros paveldo vertinimo tarybos sprendimas pastatą vertinti kaip urbanistinės struktūros objektą.

2.2. Žemės naudojimo paskirtis, urbanistiniai, architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

Planuojamoje teritorijoje yra 1 suformuotas žemės sklypas

2.2.1. Sklypas Nr. 1- Kalvos g. 4 žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2101/0003:575. Sklypo plotas 0,077 ha, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorija. Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės Žemės tarnybos. Sudaryta nuomos sutartis su Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

Sklype stovi XX a. 4 dešimtmetyje statytas, 1970 m. rekonstruotas administracinis pastatas (u.n. 2194-6000-1013), 2002 metais statytas garažas (u.n. 4400-2644-0010) ir kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė, u.n. 2194-6000-1024). Pastatai ir kiti statiniai yra Klaipėdos miesto savivaldybės nuosavybė.

Koreguojant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Administraciniam pastatui galimi remonto darbai, pritaikant pastatą bendruomeninių vaikų globos namų poreikiams, keičiant pastato paskirtį į gyvenamąją paskirtį.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (GM) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdai- G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 10,50 m;

Užstatymo tankis- 35%;

Užstatymo intensyvumas- 0,6;

Užstatymo tipas- perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai (pr_a);

Galimi žemės sklypo dydžiai- 770 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 30%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 2 aukštai su mansarda;

Statinių paskirtys – gyvenamos paskirties, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trims šeimoms ir daugiau (6.3); gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai – skirti gyventi įvairių socialinių grupių asmenims (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai ir pan.) (6.4.);

Kiti reglamentai- sklypas su pastatais yra saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės-Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių teritorijoje (u.k. 22012). Darbai šioje teritorijoje vykdomi vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- ✓ kultūros paveldo vietovių teritorijos - 770 m² (V sk., pirmas skirsnis);
- ✓ vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 226 m² (III sk., dešimtas skirsnis);
- ✓ šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 121 m² (III sk., dvyliktas skirsnis);

- ✓ skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 49 m² (III sk., šeštas skirsnis);
- ✓ elektros tinklų apsaugos zonos - 19 m² (III sk., ketvirtas skirsnis);
- ✓ viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 12 m² (III sk., vienuoliktasis skirsnis);

Pastabos:

1. Pastatas Kalvos g. 4 stovi Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22012) teritorijoje. Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos sprendimu pastatas vertintinas kaip urbanistinės struktūros objektas. Rekomenduojama išsaugoti pastato tipologiją, tūrį, gatvės fasado apdailos tipą, stogo dangos medžiagiškumą. Būtina išsaugoti sklypą juosiančią dekoratyvinę tvorelę.
2. Želdinių inventorizavimo lentelę žiūr. br. EP-2.
3. Rekonstruojant esamą garažą Kalvos g. 4, būtinas Medžiotų g. 2 sklype stovinčio ūkinio pastato ir Kalvos g. 4A garažų savininkų sutikimas (garažas Kalvos g. 4 sublokuotas su šiais statiniais).
4. Vykdam statybos darbus sklype, žemės judinimo darbų vietose būtini archeologiniai tyrimai.

2.3. Susisiekimasis ir inžinerinė infrastruktūra:

2.3.1. Susisiekimo komunikacijos:

Žemės sklypas Kalvos g. 4 yra prie Kalvos gatvės (pagalbinė gatvė, indeksas D) ir iš šios gatvės įrengto įvažiavimo – išvažiavimo į kvartalo kiemus. Nuo gatvių sklypas atitvertas saugoma dekoratyvine tvorele su vartais įvažiavimui į sklypą ir pėstiesiems skirtais dvejetainiais varteliais prie Kalvos gatvės. Į sklypą įvažiuojama per vartus, įrengtus prie įvažiavimo į kvartalo kiemus.

Sklype stovi dviejų boksų garažas, kuriame laikomi 2 automobiliai, dar viena vieta numatyta aikštelėje prie įvažiavimo į garažus. Remiantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.”, nuo 2020-03-10 galiojančia suvestine redakcija, XIII sk. “automobilių stovėjimo reglamentavimas”:

1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties (įvairioms socialinėms grupėms) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą

Įrengiant pastate bendruomeninius vaikų globos namus, tikėtina, kad bus suplanuoti 4 gyvenami kambariai, formaliai turi būti numatyta 3,2 automobilių stovėjimo vietos. Realiai vaikų globos namų auklėtiniai vargu ar turės nuosavus automobilius, o globos namų transportas būtų laikomas garaže. Papildoma vieta laikinam stovėjimui numatyta sklype.

Jei pastate būtų numatyta gyvenama paskirtis – trijų ir daugiau butų – daugiabutis, jame gali būti suplanuota 3 arba 4 butai. Tokiu atveju reikėtų 3-jų arba 4-ių automobilių stovėjimo vietų.

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-10-29 Nr. T2-291, Klaipėdos centrinėje miesto zonoje taikytinas privalomų įrengti automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientas 0,75 statomam, rekonstruojamam ar kapitališkai remontuojamam statiniui, statinio ar jo dalies paskirties keitimo atveju.

Pritaikius koeficientą, daugiabučiui gyvenamam pastatui, jame numatant 4 butus, reikėtų 3-jų automobilių stovėjimo vietų (2 vietos garaže ir 1 vieta aikštelėje prie garažų), o įrengiant pastate bendruomeninius vaikų globos namus, pakanka 2-jų automobilių stovėjimo vietų (2 vietos garaže).

2.3.2. Inžinerinė infrastruktūra ir buitinių atliekų surinkimas

2.3.2.1. Elektros ir dujų tiekimas. Pastatas Kalvos g. 4 yra aprūpintas elektros energija, paklotas 0,4 kV kabelis nuo kalvos gatvėje einančios trasos į KS-239. Dujų įvadas PE d32.6/40 m.s. yra pastato kiemo pusėje.

2.3.2.2. Vandens tiekimas ir buitinės nuotekos. Vanduo į pastatą tiekiamas iš Kalvos gatvėje paklotos vandentiekio trasos, buitinės nuotekos išleidžiamos į Kalvos gatvėje paklotą buitinių nuotekų trasą.

2.3.2.3. Šildymas. Pastato šildymui naudojamos gamtinės dujos.

2.3.2.4. Buitinių atliekų surinkimas. Planuojamų pusiau požeminių komunalinių atliekų konteinerių aikštelių įrengimo vietų schema buvo paskelbta Klaipėdos miesto žemėlapyje, 2019 metais parengti konkrečių aikštelių įrengimo supaprastinti projektai.

Schemoje aikštelė Nr. 16 buvo numatyta prie Kalvos g. 4 sklypo ribos, tačiau rengiant aikštelės įrengimo projektą ji buvo perkelta prie Medžiotojų g. 6 daugiabučio gyvenamojo namo. Todėl sklype, prie įvažiavimo į sklypą, numatoma vieta pusiau požeminio buitinių atliekų konteinerio statybai. Antrinių atliekų pusiau požeminiai konteinerių vieta numatyta supaprastintu projektu apie 60 m atstumu.

2.4. Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje yra įrengta:

- **vandentiekio tinklai ir statiniai, skirti gaisrams gesinti** - planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai, pastatai aprūpinami vandeniu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Magistralinis vandentiekis paklotas Kalvos gatvėje. Gaisrinis hidrantas įrengtas Medžiotojų ir Kalvos gatvės sankryžoje (121.84d16). Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

- planuojamoje teritorijoje sudarytos **sąlygos gaisrų gesinimui** ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių. Pastatas Kalvos g. 4 stovi prie Kalvos gatvės (5,5 m pločio). Į sklypą įvažiuojama iš Kalvos gatvės, įvažiuojant į kvartalo kiemus (3,8 m. pločio). Nauja statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Esami planiniai sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

- gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Nauja statyba sklype nenumatoma. Galima garažo rekonstrukcija, garažas yra sublokuotas su gretimų sklypų ūkiniai statiniais ir garažais. rekonstruojant garažą, apsaugai nuo gaisro turi būti įrengta ugniasienė. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

2.5. Planuojamos veiklos poveikis visuomenės sveikatos saugos reikalavimams.

Planuojamoje teritorijoje nauja statyba nenumatoma. Esamas pastatas statytas XX a. 4 dešimtmetyje, rekonstruotas pritaikant administracinei paskirčiai 1970 metais. Detaliojo plano korektūros tikslas – pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties teritorijos į gyvenamąją teritoriją. Pastatą planuojama pritaikyti bendruomeninių vaikų globos namų poreikiams. Planuojama veikla visuomenės sveikatai poveikio neturės. Teritorija aptverta tvorele, sklype yra garažas 2-ms automobiliams, numatyta vieta pusiau požeminiam buitinių atliekų konteineriui, vieta vaikų žaidimų aikštei įrengti. Prie gatvių ir sklypo pakraščiais paliekami želdynų plotai, saugomi brandūs medžiai.

2.6. Gamtos apsauga.

Sklype, kuriam rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, aplinkinėje teritorijoje – prie Kalvos gatvės, kvartalo centrinėje dalyje (kiemuose) auga nemažai brandžių medžių, įrengtos vejos, pasodinti keli vaismedžiai. Prie Kalvos gatvės auga liepų eilė. Tai seni, tačiau pakankamai žali, brandūs medžiai, kurie yra saugomi. Pietinėje sklypo dalyje auga keli brandūs beržai, liepos. Kieme, ŠR sklypo dalyje auga grupė lapuočių medžių (klevai, liepos), o sklypo vakarų kampe, prie kaimyninio sklypo ūkinio pastato auga alyvos, tujos, keli vaismedžiai. Visi brandūs medžiai saugomi. Tačiau rengiant pusiau požeminę buitinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelę, šalinama viena liepa (ekspliciacijoje Nr. 12, ø 28 cm). Želdinių inventorizavimo lentelė pateikta brėžinyje EP-2.

Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, planuojamoje teritorijoje, kurios naudojimo būdas

keičiamas iš komercinės paskirties į gyvenamą teritoriją, numatoma 30% teritorijos priklausomųjų želdynų – veja, medžiai.

2.7. Kultūros paveldo apsauga.

Sklypas Kalvos g. 4 yra valstybės saugomos viešajam pažinimui bei naudojimui kultūros paveldo vietovės - Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad., Naujamiesčiu teritorijoje (u.k. 22012). Apibrėžtų teritorijos ribų plane pastatas įvardintas kaip teritorijoje esantis, vertingųjų savybių požymių turintis objektas. Pastatas Kalvos g. 4 statytas XX a. 4 dešimtmetyje, rekonstruotas 1970 metais. Tai naujosios architektūros stilistikos namas, kvartalo urbanistinės struktūros elementas, formuojantis Kalvos gatvės išsklotinę. Pastatui parengta vertinimo paveldosaugos požiūriu medžiaga, kuri pateikta Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybai. Tarybos sprendimu pastatui kaip atskiram objektui netikslinga suteikti teisinę apsaugą, vertintinas kaip urbanistinės struktūros objektas, kai saugotinas tūris ir vieta (išskyrus rekonstruotą verandą). Rekomenduojama išsaugoti pastato tipologiją – atskirai stovintis pastatas, formuojantis gatvės išsklotinę. Taip pat saugotinas pastato tūris, gatvės fasado (Kalvos g.) apdailos tipas (lygus tinkas), stogo dangos medžiagiškumas (keraminės čerpės). Būtina atkurti gatvės fasado dekorą – langų angas įreminančias reljefines klinkerio plytų plokštumas, horizontalias traukas. Būtina išsaugoti sklypą juosiančią dekoratyvinę tvorelę, vartus. Vartelius gaminti pagal esamų vartų tipą. Laiptų turėklus remontuoti, išsaugant kaltinio metalo elementus (pridedamas Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos protokolinis išrašas).

Prie Kalvos gatvės, už planuojamos teritorijos ribų išlikusios 2 senos metalinės konstrukcijos apšvietimo atramos, kurios turi būti saugomos.

Planuojama teritorija yra saugomos vietovės 66 kvartale, kurio vertingoji savybė – perimetrinis reguliarus užstatymo tipas, susiformavęs XIX a, II p. – XX a. I pusėje su XX a. vid. – XX I a. pr. tarpais. Tai 1-3 aukštų su pastogėmis pastatai (aukštis iki karnizo nuo 2,5 iki 12,5 m, iki kraigo nuo 5,5 iki 16,0 m). Kadangi nauja statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma, esamas pastatas, kaip jau buvo minėta, statytas XX a. 4 deš., yra kvartalo, kuriam būdingas perimetrinis reguliarus užstatymo tipas, sudėtinė dalis, pastato aukštis nekeičiamas (10,50 m nuo žemės paviršiaus), vietovės vertingosios savybės nekeičiamos.

Planuojama teritorija nepatenka į Klaipėdos Senojo miesto su priemiesčiais teritoriją (u.n. 27077, valstybės saugoma archeologinė vietovė), tačiau Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad., Naujamiesčiu teritorijos (u.k. 22012) vertingųjų savybių pobūdis nustatytas architektūrinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis, želdynų ir **archeologinis**. Dėl to vykdant statybos darbus teritorijoje, žemės judinimo darbų vietose būtini archeologiniai tyrimai.

Architektė

Margarita Ramanauskienė