



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL TERITORIJOS TARP J. KAROSO, LIEPŲ GATVIŲ, AB „GULBĖ“ TERITORIJOS
IR DANĖS GATVĖS DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO
TARYBOS 1999 M. SPALIO 21 D. SPRENDIMU NR. 196, KOREGAVIMO ŽEMĖS
SKLYPE LIEPŲ G. 38 (DETALIAJAME PLANE PAŽYMĖTO NR. 15) PATVIRTINIMO**

2017 m. rugpjūčio 22 d. Nr. AD1-2092

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 Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2017 m. rugpjūčio 11 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG39959:

1. T v i r t i n u teritorijos tarp J. Karoso, Liepų gatvių, AB „Gulbė“ teritorijos ir Danės gatvės detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1999 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 196, koregavimą žemės sklype Liepų g. 38 (detaliajame plane pažymėto Nr. 15) (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso 8 lapai).

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

2.1. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre;

2.2. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia teritorijos tarp J. Karoso, Liepų gatvių, AB „Gulbė“ teritorijos ir Danės gatvės detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1999 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 196, sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

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

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius



Saulius Budinas

Parengė

Urbanistikos skyriaus vyriausioji specialistė

Lina Požanovskienė, tel. 39 32 27
2017-08-16



ĪŠTRAUKA IŠ KLAIPĒDAS MIESTO BENDROJO PLANO



PLANUOJAMOS TERITORIJOS SITUACIJOS SCHEMA



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

n SKLYPO NUMERIS
m SKLYPO PLOTAS, m²

n	m
1	2
3	4
5	6

T KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS
1 GALIMI ŽEMĒS NAUDOJIMO BŪDAI.
2 LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTĪS (METRAIS).
3 LEISTINAS ŽEMĒS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS, %.
4 LEISTINAS ŽEMĒS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS.
5 UŽSTATYMO TIPAS.
6 PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DAĻYS, %

T MIŠRI CENTRO TERITORIJA (GC).
1 KITAS PASKIRTIES ŽĒME VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMĪJŲ PASTATŲ TERITORIJOS (G1), DAUGIABUČIŲ GYVENAMĪJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS (G2), KOMERCĪNES PASKIRTIES OBJEKTU TERITORIJOS (K)
2 LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTĪS METRAIS (skaidrijuojamas stacionāri stāybas zona, metrais nuo žemēs sklypo paviršāus vidutines altitūdes iki pastato stogo ar statinio konstrukcijas aukšācāusio taška)
3 LEISTINAS ŽEMĒS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS, %
4 LEISTINAS ŽEMĒS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS
5 UŽSTATYMO TIPAS (āšreikšātas tekstumu apibūdinimu ir grafiskāi - statinij stāybas zona, stāybas riba ar linija) (āšreikšāti sutartinus ženklus);
6 PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DAĻYS, % (Klaipēdas miesto centro teritorijojē nēmažāinti esamj želdynj plotj. Esamas želdynj plotas - 21%)
Pastaba: servitutu ribos sutampa su susisiekimo ir inženinrj tīnkj kondicijj riboms

GRETIMŲ SKLYPŲ/ PASTATŲ EKSPLIKACIJA

Sklypo Nr	Kadastrinis žemes sklypo Nr / pastato unikalus Nr	Sklypo plotas, ha	Tikslinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas/ pobūdis Pastato paskirtis	Žemes sklypo savininkas (naudotojas)
02	2195-3001-1010 Liepų g.40	-	Pastatas - gyvenamasis namas	Nustatytas turto administratorius - UAB "Danes būstas"
03	2195-4001-7010 Liepų g.40A	-	Pastatas - gyvenamasis namas	Nustatytas turto administratorius - UAB "Danes būstas"
04	K1 (2195-6004-0038), K2 (2195-6004-0016), K3 (2196-7005-8010), K4 (2195-6004-0027) Liepų g.36A	-	Pastatas - ūkinis pastatas	1 naktis, J
05	2101/0003 6 Liepų g.36A	0.2302	Kita/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Z se L IOS teise 3 Memel
06	2195-3000-8017 Liepų g.36	-	Pastatas - gyvenamasis namas	Nustatytas turto administratorius - UAB "Danes būstas"

REMIANTIS PATVIRTINTOMIS SĄLYGOMIS DETALIAJAM PLANUI REMGTI BEI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAIS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TEISĒS AKTAIS IR KITA SURIKINTA GRAFINĖ BEI JURIDINĖ MEDŖIAGA NUSTATOMI ŠIE DETALIOJO PLANO SPRENDIMAI:
Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai
Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentj lentelėje.
Galiojančio detaliojo plano sprendiniai užd planuojamos teritorijos ribj (už sklypo Liepų g. 38), lieka galioji, nekeičiami.

2016-09-22 d. Klaipēdas miesto Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos sprendimu Nr. ADM-607 (pridedamas) buvo nuarta, kad Objektui Liepų g. 38, Klaipēdoje netikslinga suteikti teisinj apsaugj. Vadovaujantis PTR 2 13 01 2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žm., 2011, Nr.109-5162) prieš žemēs judinimo darbus nejudintose vietose atlikti archeologinius tyrimus
Išsaugoti istorinj urbanistinj audinj ir charakteringj erdvinj struktūrj, paryškinti paveldo objektj savijbių savitumj, dominavimj naujos architektūros atšvilgij. Naujos architektūros siluetai, tūriai, uždarymo linijos, kompozicija, mases, mastelis ir fasadų medžiagos turi bti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvirj su kontekstu, jam nepakenkiant, nesumažinant bendro naudojimo erdvij, nuostatj taikymas. Projektuojamo pastato ilorės apdailos vyraujanāios medžiagos turi bti kokybiškos, patvarios, ilgaamžēs plytos, tinkas, medis.

Planuojamas žemes sklypas Liepų g. 38 yra centrinėje Klaipēdas miesto dalyje, Klaipēdas miesto istorines Jalties, vad. Naujamiesāiu, teritorijojē (kodas 22012).
Planuojamoje teritorijojē galima (-os) veikla (-os)
• komercines paskirties objektj. Pagal esamo administracinio pastato (unikalus Nr.2195-3001-0035) paskirtj, nekeičiant žemēs sklypo paskirties pakeičiamas naudojimo būdas j komercines paskirties objektj teritorijos
• gyvenamosios paskirties teritorijos. Vadovaujantis 2007-04-05 d. patvirtinto Klaipēdas miesto BP sprendiniais planuojamoje teritorijojē galima gyvenamosios paskirties teritorija: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatj teritorijos ir/arba daugiabučių gyvenamųjų pastatj ir bendrabučių teritorijos

Susisiekimas.
Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema yra suplanuota 1999-10-21 sprendimu Nr.196 patvirtintu Teritorijos tarp J Karoso, Liepų gatvių, AB „Gulbēs“ teritorijos ir Danes gatvēs detaliojuj planu, nekeičiama, perkeliama j rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniais.
Pateikimas j planuojamj sklypj yra esamas iš C1 kat. Liepų g., kurios RL-20 m (2 esimo juostos, dangj - asfaltas) vedanāio 3 5 m ploāio asfaltuoto privažiavimo kelio. Planuojamo sklypo ribose esantis 3 5 m ploāio privažiavimas yra servitutinis.
Bendro naudojimo pesāijų - dviraāij takai lieka esami.

Sprendinij jgyvendinimo programa.
Detaliojo plano iniciatoriai jspareigoja savo lešomis jrengti automobilių stovėjimo vietas planuojamo sklypo ribose iki pastato eksploatacijos pradžios

Želdiniai.
Planuojamoje teritorijojē yra 1 saugotinas medis - liepa (60 cm, h = 15 m, būkle - gera).
Klaipēdas miesto savivaldybēs administracijos uždakyму vykdamj Liepų gatvēs želdinij kirtimo darbus planuojamame žemēs sklype Liepų g. 38 buvo nukirsta (pašalinta): 2 liepos, 1 klevas uostalapis. 1 alyva LR AM 2007 12 21 jskaymu Nr D1-694 patvirtinto „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašj“ (Toliau - Tvarkos aprašas) 5 punkto reikalavimus - Tvarkos aprašas netaikomas sklypams, esantiems senamiēsliuose, miesto centro susiklosāijusioje uždarymo zonoje, taāiau esamj želdynj plotas, atitinkantis normas tuose sklypuose, neuiri bili mažiausias.
Detaliojuj planu planuojamas žemes sklypas yra centrinėje Klaipēdas miesto dalyje, Klaipēdas miesto istorinēs dalyje, vad. Naujamiesāiu, teritorijojē (kodas 22012). Esamas želdynj plotas planuojamame žemēs sklype - 21 %.

Detaliojo plano sprendinij vertinimas paveldosaugosj aspektu
2016 m. NKV apsaugos specialiste, atestato Nr.3345, M. Ramanauskienē parengē Pastato Liepų g.38 vertinimj paveldosaugosj aspektu (pridedama)
Išvados ir rekomendacijos.
Pastatas Liepų g.38 Klaipēdoje statytas XX a. IV dešimtmetyje, kaip gyvenamas namas. Karo metu apgriautas, pokaryje atstatytas ant tų paāij pamatj, o 1983 metas rekonstruotas, pritaikanti administracinē paskirtē: Pastatas yra praradęs autentiškj architektūrinē idvaižj, greičiausiai pakeista ir planinē struktūra. Pastato dekoras neišliko, pakeista stogo dangj, langai, planinē struktūra.
Pastatas vertingas kaip kvartalo urbanistinēs struktūros elementas, formuojantis Liepų gatvēs išklotinē. Tai atskirai stovintis pastatas su savo teritorija. Architektūrinē vertē paveldosaugos požiūriu pastatas yra nraardas, todėl jam netikslinga suteikti teisinē apsauga

PASTABA:
VISI SPRENDINIAI UŽ DETALIOJO PLANO PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBOS YRA TIK REKOMENDACINIO POBŪDŽIO.

PASTABA:
PLANUOJAMA TERITORIJA NEPATENKA Į TARŠIŲ GRETIMYBIŲ SANITARINES APSAUGOS ZONAS.

PLANAVIMO INICIATORIAI
Tais
Tais

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRASOMOJI LENTELĒ

Teritorijos (jos dalies) Nr	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
			teritorijos naudojimo tipas	žemēs naudojimo paskirtis	žemēs naudojimo būdas	leistinas pastatj aukštis		uždarymo tankis, %	uždarymo intensyvumas ar uždarymo tūrio tankis*	uždarymo tipas	galimi žemēs sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinij teritorijj dalyje, %	pastatj aukštj skaiāius	statinij paskirtis	kiti reglamentai		
						nuo žemēs paviršāus, m	altitūde, m				mažiaus, m²	didžiaus, m²				servitutu zonos	specialiosios žemēs naudojimo sąlygos	
-	01	550	Mišri centro teritorija	Kitos paskirties žemē	-	15	21.5	45	1.24	kitas	-	-	-	-	-	-	-	

PROGRESYVŲS PROJEKTAI
Atestato Nr. A947 ARCH. D ZUBAVIČIENE 2017

PROJEKTAS Teritorijos tarp J Karoso, Liepų gatvių, AB "Gulbēs" teritorijos ir Danes gatvēs detaliojo plano patvirtinto 1999-10-21 sprendimu Nr.196, koregavimas žemēs sklypu Liepų g.38 (detalijame plane pažymētas Nr.15)

BREŽINYS
PAGRINDINIAI SPRENDINIAI M 1:500
BREŽINIO NUMERIS DP-17.01.05-PS-001
FORMATAS LAPAS LAPŲ A2 1 1

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus



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.

Rengiamu detaliojo plano koregavimu numatoma nekeičiant 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 detaliajam planui, bei nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus (jei jie nenustatyti).

Galiojančio detaliojo plano sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų (už sklypo Liepų g.38), lieka galioti, nekeičiami.

Planuojamas žemės sklypas Liepų g.38 yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritorijoje (kodas 22012).

Planuojamoje teritorijoje galima (-os) veikla (-os):

- *komercinės paskirties objektų.* Pagal esamo administracinio pastato (unikalus Nr.2195-3001-0035) paskirtį, nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeičiamas naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijos.
- *Gyvenamosios paskirties teritorijos.* Vadovaujantis 2007-04-05 d. patvirtinto Klaipėdos miesto BP sprendiniai planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties teritorija: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir/arba daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Planuojamam žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo tipas – *mišri centro teritorija (GC)*.

Nekeičiant sklypo paskirties, galimi sklypo naudojimo būdai:

- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Pastatas, Liepų g.38, vertingas kaip kvartalo urbanistinės struktūros elementas, formuojantis Liepų gatvės išklotinę. Tai atskirai stovintis pastatas su savo teritorija. Architektūrinę vertę paveldosaugos požiūriu pastatas yra praradęs. 2016-09-22 d. Klaipėdos miesto Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos sprendimu Nr.ADM-607 (pridedamas) buvo nutarta, kad Objektui Liepų g.38, Klaipėdoje netikslinga suteikti teisinę apsaugą.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- Pastato aukštis – iki 15 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), 3 aukštų su mansarda (anksčiau parengtu detaliuoju planu buvo numatytas aukštingumas - 2 aukštai su mansarda).

- Žemės sklypo užstatymo tankumas – 45 %. Užstatymo tankumas padidėja dėl projektuojamų prieduobių, išorinių sienų apšiltinimo įrengimo, pagal 2017-04-11 d. išduotą Leidimą atlikti statinio kapitalinį remontą Nr.LSKR-31-170411-00007, ir LR Teritorijų planavimo įstatymo 2str. 40 punkte nurodytą Užstatymo tankio sąvokos reglamentavimą ir taikymą. (anksčiau parengtu detalioju planu buvo numatytas užstatymo tankumas – 34 %),
- Žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1.24. (anksčiau parengtu detalioju planu nebuvo numatytas).
- Įvertinus esamą užstatymą, esamo pastato fasado apšiltinimą (NŽT 2016-11-08 sutikimas Nr.13ST-467-(14.13.5) rengiamu detaliojo plano koregavimu statinių statybos riba sutapatinama su žemės sklypo riba.
- Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinyje statinių statybos zona ir statybos riba pažymėta įvertinus esamų inžinerinių statinių (STR 1.01.03:2017 12 punkte nurodyti statiniai, pvz.: terasos, kiemo aikštelės ir t.t.) išdėstymą ir esamo pastato projektuojamų prieduobių, išorinių sienų apšiltinimo įrengimo, pagal 2017-04-11 d. išduotą Leidimą atlikti statinio kapitalinį remontą Nr.LSKR-31-170411-00007, ir LR Teritorijų planavimo įstatymo 2str. 40 punkte nurodytą Užstatymo tankio sąvokos reglamentavimą ir taikymą. Statiniai sklype rekonstruojami, statomi nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėtų interesų, išlaikant normuojamus atstumus nuo statinio iki sklypo ribos sutinkamai reikalavimais nurodytais: STR 1.05.01:2017, 7 priede 3 p. ir 8 p., STR 2.02.09:2005, 8 priede, STR 2.02.01:2004, 193 p., STR 2.02.02:2004, 3 priede.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano iniciatoriai įsipareigoja savo lėšomis įrengti automobilių stovėjimo vietas planuojamo sklypo ribose iki pastato eksploatacijos pradžios.

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 planuojamoje teritorijoje galioja specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamas žemės sklypas į esamų ir planuojamų objektų sanitarines apsaugos zonas nepatenka. Vadovaujantis LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 patvirtintomis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių (Žin., 2004, Nr.134-4878) aktualia redakcija, planuojamoje teritorijoje vykdomos ūkinės veiklos rūšims – komercinės paskirties objektų ir gyvenamosios paskirties teritorijoms – sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas paveldosauginiu aspektu

2016 m. NKV apsaugos specialistė, atestato Nr.3345, M. Ramanauskienė parengė Pastato Liepų g.38 vertinimą paveldosaugos aspektu (pridedama).

Objekto ir aplinkos istorinė, urbanistinė charakteristika.

Pastatas stovi Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritorijoje (kodas 22012).

Dešinioji Dangės pakrantė buvo užstatyta vėliau. Iki XVI a. tai buvo pievos ir miestiečių ganyklos. Priskyrus dvarui priklausiusią teritoriją miestui, dešinėje Danės pusėje pradėjo kurtis Krūmamiėsčio priemiestis. Liepų gatvė buvo pagrindinė šio priemiesčio gatvė, šalia kurios XVII a. II pusėje buvo pastatyti pirmieji pastatai, sunaikinti per 1678 metų didįjį gaisrą, kai Klaipėdą puolė švedai. XVIII a. viduryje, laukiant rusų kariuomenės puolimo, Krūmamiestis komendanto įsakymu buvo sugriautas.

XVIII a. II pusėje ant Dangės kranto atsirado vis daugiau vėjinių lentpjūvių, didelius plotus užėmė miško medžiagos sankrovos aikštės, kūrėsi burlaivių statyklos. Visa pakrantė iki pat geležinkelio tilto buvo išnuomota Klaipėdos pirkliams ir pramoninkams, kurie pradėjo statyti prie Liepų

gatvės sau užmiesčio vilas – rezidencijas. Vyriausybė, išnuomodama sklypus prie Dangės, buvo nurodžiusi, kad sandėliai būtų statomi prie upės, o gyvenamieji namai prie Liepų gatvės. Taip prie Liepų gatvės susiformavo ilgi, iki pat upės sklypai. XIX a. pradžioje Liepų gatvė buvo prailginta – pratęsta užmiestinių dvarų link. Keitėsi pramonės charakteris prie Dangės – nustojo veikti vėjinės lentpjūvės, burlaivių statyklos. XIX a. I pusėje sklypai sutrumpėjo, juos nuo pramonės zonos atskyrė gatvė, davusi pradžią šiandieninei Dangės gatvei. XX a. pradžioje ant kranto veikė nedidelės metalo gaminių, miško medžiagos gamyklos, toliau atsirado trąšų, tekstilės fabrikai, miesto elektros stotis. Šios gamyklos jau priklausė kitiems savininkams, ankstesnio ryšio tarp pramonės ir gyvenamųjų kvartalų nebeliko. Namuose apsigyveno nemažai tarnautojų, gydytojų, inteligentijos. Senąsias tradicijas primindavo tik vadinamieji „valstiečių turgūs“, kurie vykdavo Liepų gatvės pradžioje.

Kvartalas, kuriame stovi nagrinėjamas namas, buvo užstatytas tik XIX a. pabaigoje, o dab. Liepų g. 38 vietoje namas statytas XX a. IV dešimtmetyje. II Pasaulinio karo metu, kaip matyti iš 1947-49 metų Klaipėdos miesto plano, namas buvo apgriautas, atstatytas pokaryje, kaip ir greta stovėjęs Liepų g.36 namas. Tačiau nei pirminis vaizdas, nei planinė struktūra greičiausiai nebuvo atstatyti. 1983 metais namas buvo rekonstruotas, pritaikytas administracinei paskirčiai. Pastate įsikūrė Krašto apsaugos ministerijos savanoriškos krašto apsaugos tarnybos Klaipėdos apskrities teritorinės gynybos rinktinė.

1942 m. plane prie namo suformuotas nedidelis sklypas, tačiau po karo inventorinėse bylose apibrėžtas faktiškai naudojamas žemės sklypas nuo Liepų gatvės iki Dangės gatvės, tačiau buvo suformuotas bendras sklypas su Liepų g. 36 ir naujai pastatytais Liepų g. 36A ir Dangės g.35 daugiabučiais gyvenamais namais. Parengus kvartalo detalų planą (1999 m., UAB „Restauravimo centras“) pastatui buvo suformuotas atskiras sklypas.

Šiuo metu pastatas Liepų g.38 yra įvardintas kaip administracinės paskirties pastatas, kuris kartu su žemės sklypu yra D. ir G. Zubavičių nuosavybė.

Objekto architektūrinė ir fizinė būklės charakteristika.

Liepų g.38 pastatas statytas XX a. IV dešimtmetyje kaip gyvenamas namas. Karo metu namas apgriautas, pokaryje atstatytas ant tų pačių pamatų, kaip ir šalia stovėjęs Liepų g.36 namas. Tikėtina, kad išliko dalis išorinių sienų, tačiau architektūrinė išraiška įgavo socialistinio realizmo bruožų. 1983 metais pastatas rekonstruotas, jame įrengtos administracinės patalpos.

Pastatas mūrinis, stačiakampio plano, dviejų aukštų su mansarda. Dengtas šlaitiniu stogu, šiuo metu stogo danga – skarda, čerpių imitacija. Perdangos gelžbetoninės, įrengtos rekonstruojant pastatą 1983 metais. Fasadų apdaila – lygis tinkas, kampai aprėminti rustų imitacija, išlikęs arba pokaryje atkurtas profiliuoto tinko dalijamas karnizas virš cokolio, paprastas vainikuojamasis karnizas. Greičiausiai pastatas, ypatingai gatvės fasadas, turėjo dekoru elementų, tačiau atstatant pastatą pokaryje jų neliko. Langai šiuo metu plastikiniai, be sudalinimų, durys metalinės.

Istoriniu, urbanistiniu požiūriu pastatas yra svarbus kaip gatvės apstatymo elementas. Architektūriniu požiūriu pastatas menkavertis, pokaryje praradęs autentišką architektūrinę išraišką, dekoru elementus. Fizinė būklė patenkinama.

Išvados ir rekomendacijos.

Pastatas Liepų g.38 Klaipėdoje statytas XX a. IV dešimtmetyje, kaip gyvenamas namas. Karo metu apgriautas, pokaryje atstatytas ant tų pačių pamatų, o 1983 metais rekonstruotas, pritaikant administracinei paskirčiai. Pastatas yra praradęs autentišką architektūrinę išvaizdą, greičiausiai pakeista ir planinė struktūra. Pastato dekoras neišliko, pakeista stogo danga, langai, planinė struktūra.

Pastatas vertingas kaip kvartalo urbanistinės struktūros elementas, formuojantis Liepų gatvės išklotinę. Tai atskirai stovintis pastatas su savo teritorija. Architektūrinę vertę paveldosaugos požiūriu pastatas yra praradęs, todėl jam netikslinga suteikti teisinę apsaugą.

2016-09-22 d. Klaipėdos miesto Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos sprendimu Nr.ADM-607 (pridedamas) buvo nutarta, kad Objektui Liepų g.38, Klaipėdoje netikslinga suteikti teisinę apsaugą.

Vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin., 2011, Nr.109-5162) prieš žemės judinimo darbus nejudintose vietose atlikti archeologinius tyrimus.

Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linijos, kompozicija, masės, mastelis ir fasadų medžiagos turi būti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvyrą su kontekstu, jam nepakenkiant, nesumažinant bendro naudojimo erdvių, nuostatų taikymas. Projektuojamo pastato išorės apdailos vyraujančios medžiagos turi būti kokybiškos, patvarios, ilgamžės: plytos, tinkas, medis.

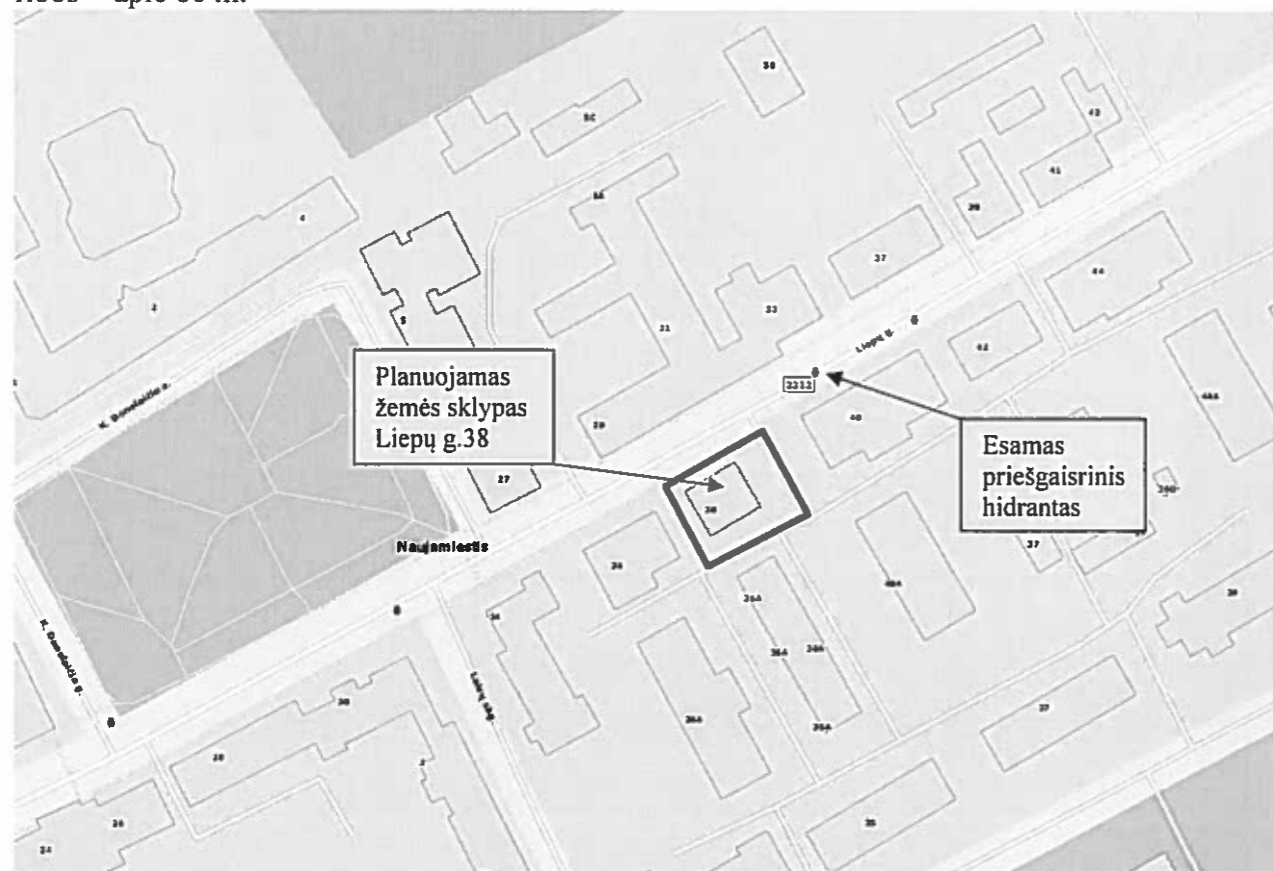
Gretimybės poveikis planuojamai veiklai

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.

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

Gaisrinės sauga.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto Liepų gatvėje. Maksimalus astumas nuo esamo priešgaisrinio hidranto Liepų gatvėje iki tolimiausios užstatymo ribos - apie 60 m.



Inžineriniai tinklai

Detaliojuju planu planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti Klaipėdos miesto inžineriniai tinklai. Planuojamo sklypo ribose išsaugomi esami inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos keičiamos (mažinamos) gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių suderinimą. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: prisijungimas prie vandentiekio tinklų liekas esamas, išsaugomi esami vandentiekio tinklai.
- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas prie buitinių nuotekų tinklų liekas esamas, išsaugomi esami buitinių nuotekų tinklai.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: prisijungimas prie lietaus nuotekų tinklų liekas esamas, išsaugomi esami lietaus nuotekų tinklai.
- *Šilumos tinklai*: išsaugomi esami šilumos tinklai.
- *Šildymo būdas*: planuojamas sklypas patenka į mišrią šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo būdai gali būti: centralizuotas šilumos tiekimas, dujomis, elektra (pasirenka vartotojas).
- *Elektros tinklai*: prisijungimas prie elektros tinklų liekas esamas, išsaugomi esami elektros tinklai.
- *Dujotiekis*: prisijungimas prie dujotiekio tinklų liekas esamas, išsaugomi esami dujotiekio tinklai.
- *Ryšių tinklai*: prisijungimas prie ryšių tinklų liekas esamas, išsaugomi esami ryšių tinklai.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992.05.12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (tikslinama) - 137 m²
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (19 skyrius) - 550 m²
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius) - 103 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) - 20 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) (tikslinama) - 29 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) - 187 m²
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius) - 550 m²

Pastaba: pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr.T2-17 patvirtintą Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų 49A sanitarinės apsaugos zonos specialųjį planą, žemės sklypas patenka į III-ią sanitarinę vandenvietės apsaugos (cheminės taršos apribojimo) zoną, todėl nustatoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos - 550 m².

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į stovinčius konteinerius. Atliekų konteinerių stovėjimo vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema yra suplanuota 1999-10-21 sprendimu Nr.196 patvirtintu Teritorijos tarp J. Karoso, Liepų gatvių, AB „Gulbės“ teritorijos ir Danės gatvės detaliojo planu, nekeičiama, perkeliama į rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendinius.

Pateikimas į planuojamą sklypą yra esamas iš C1 kat. Liepų g., kurios RL-20 m (2 eismo juostos, danga – asfaltas) vedančio 3.5 m pločio asfaltuoto privažiavimo kelio. Planuojamo sklypo ribose esantis 3.5 m pločio privažiavimas yra servitutinis.

Bendro naudojimo pėsčiųjų – dviračių takai lieka esami.

Pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius planuojamo sklypo automobilių parkavimas buvo numatytas suplanuoto kvartalo ribose. Rengiamu detaliojo plano koregavimu papildomas automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamo sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Planuojamas preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 11 vietų, pagal 2017-04-11 d. išduotą Leidimą atlikti statinio kapitalinį remontą Nr.LSKR-31-170411-00007. Automobilių stovėjimo vietų skaičius gali kisti nurodžius kitą pastato paskirtį ir planuojamą veiklą, sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 13 skyriaus reikalavimus, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

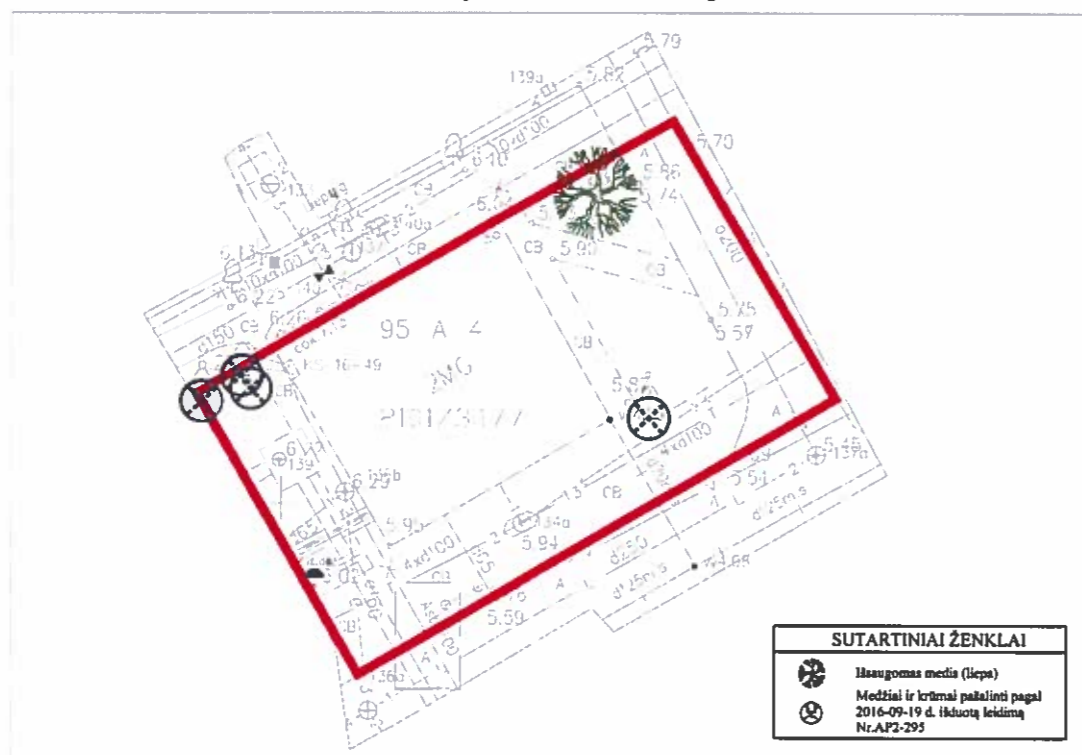
Įvažiavimų į sklypą vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Servitutai

Kiti servitutai (tarnaujantis). Apskritis viršininko įsakymas, 2003-10-14, Nr.13.6-3031. Teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per sklypo dalį į gretimus sklypus.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra 1 saugotinas medis – liepa (Ø 60 cm, h – 15 m, būklė - gera). Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos užsakymu vykdant Liepų gatvės želdinių kirtimo darbus, sutinkamai 2016-09-19 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento Aplinkos kokybės skyriaus išduotu Leidimu kirsti saugotinus medžius ir krūmus Nr.AP2-295, planuojamame žemės sklype Liepų g.38 buvo nukirsta (pašalinta): 2 liepos, 1 klevas uosialapis, 1 alyva.

Želdinių vertinimo situacijos schema

LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 patvirtinto „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ (Toliau – Tvarkos aprašas) 5 punkto reikalavimus - Tvarkos aprašas netaikomas sklypams, esantiems senamiesčiuose, miesto centro susiklosčiusioje užstatymo zonoje, tačiau esamų želdynų plotas, atitinkantis normas tuose sklypuose, neturi būti mažinamas.

Detalioju planu planuojamas žemės sklypas yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritorijoje (kodas 22012). Esamas želdynų plotas planuojamame žemės sklype – 21 %.

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 įsakymu 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 nutarimo Nr.1267.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- LR Žemės įstatymas.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija).
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“,
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“,
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“,
- 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“
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 2005, Nr.84-3105).
- LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr.1467 patvirtintas „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“.
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin., 2011, Nr.109-5162).

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė D. Zubavičienė

