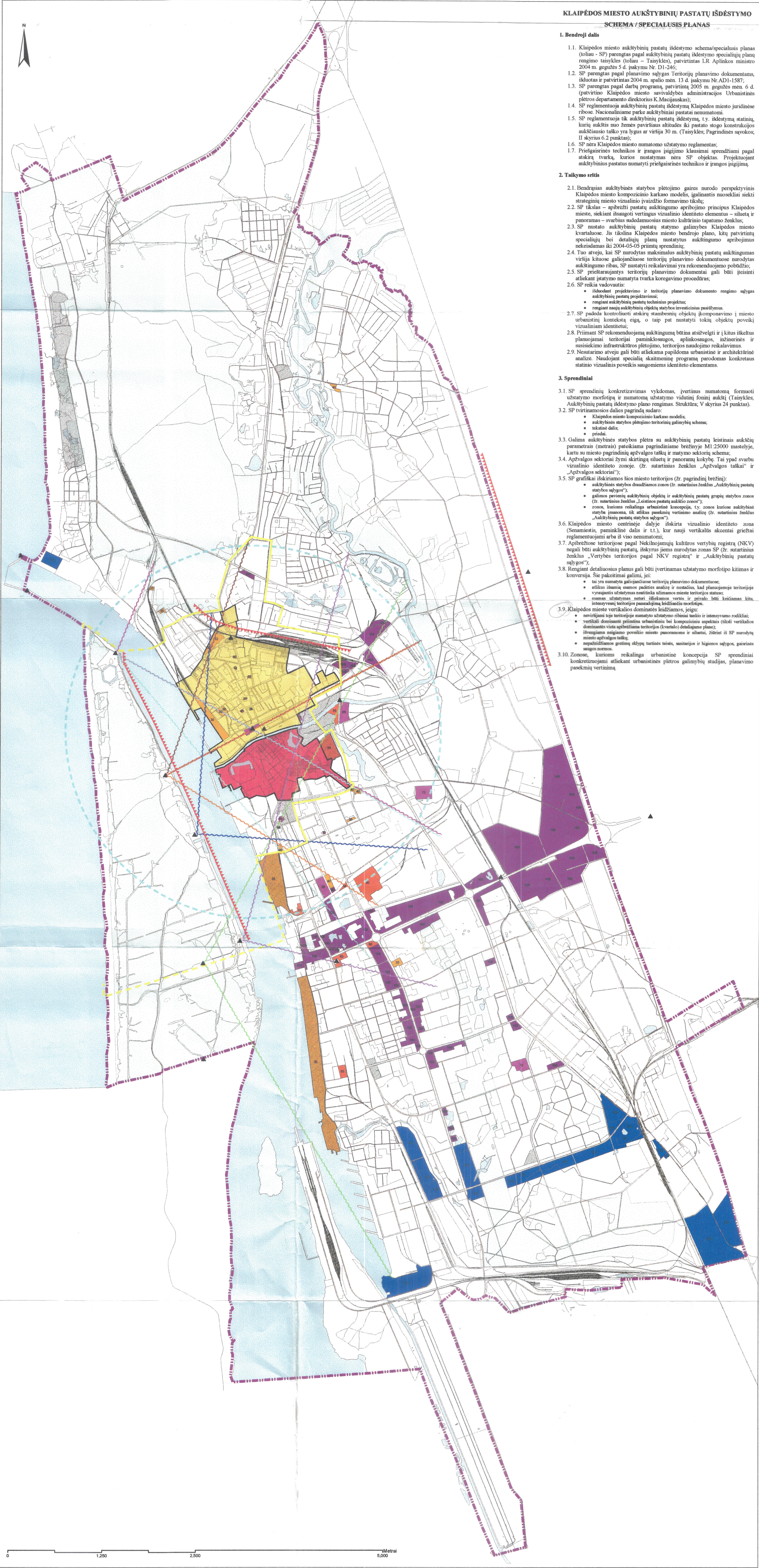
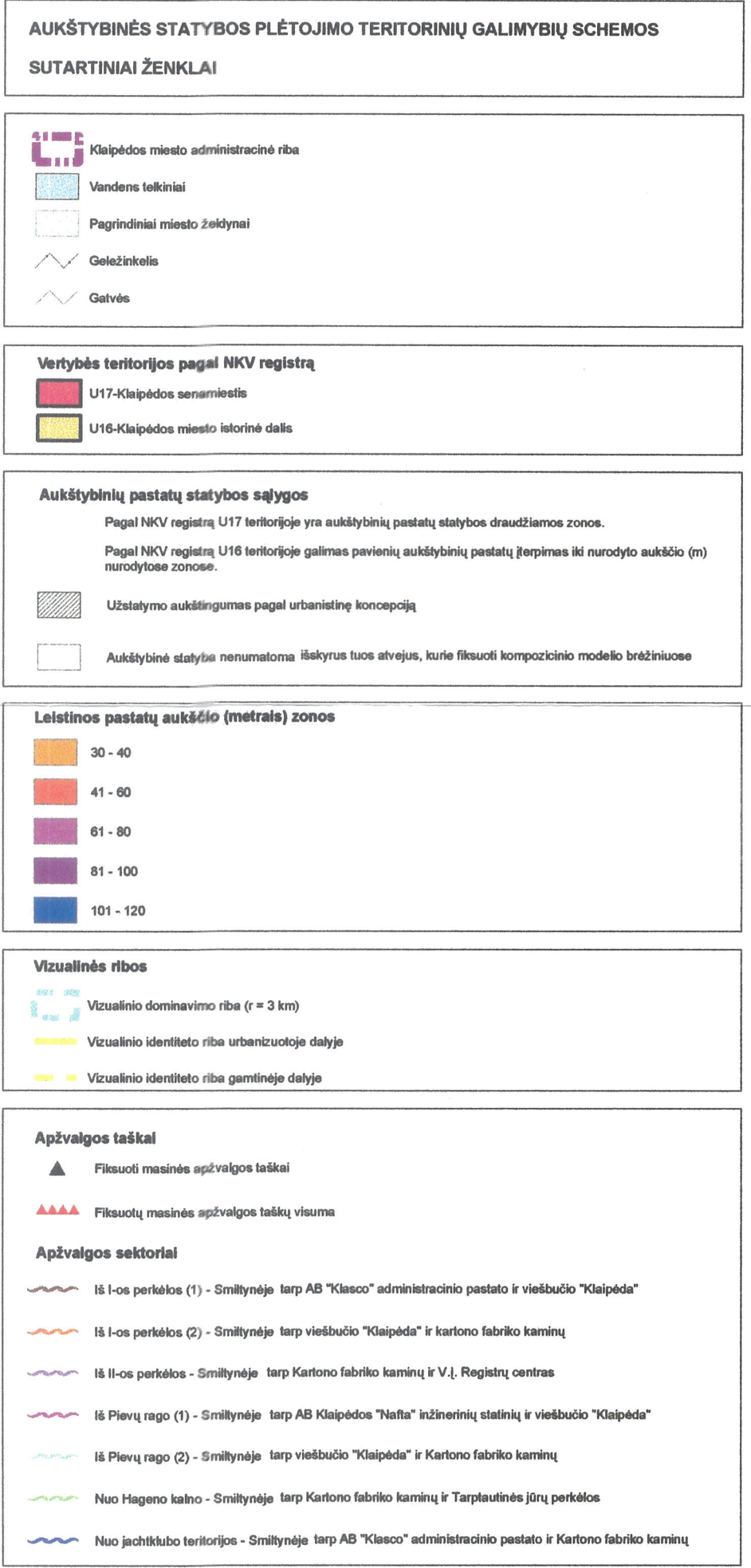
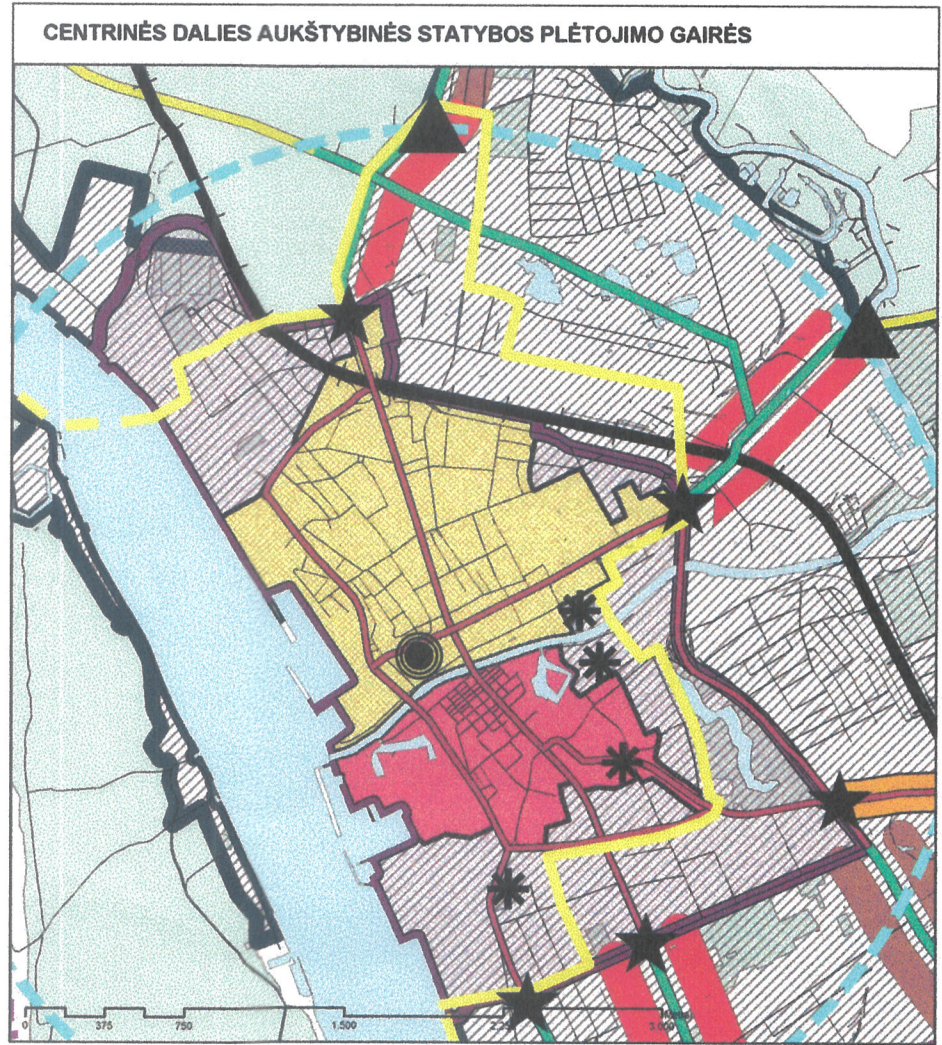
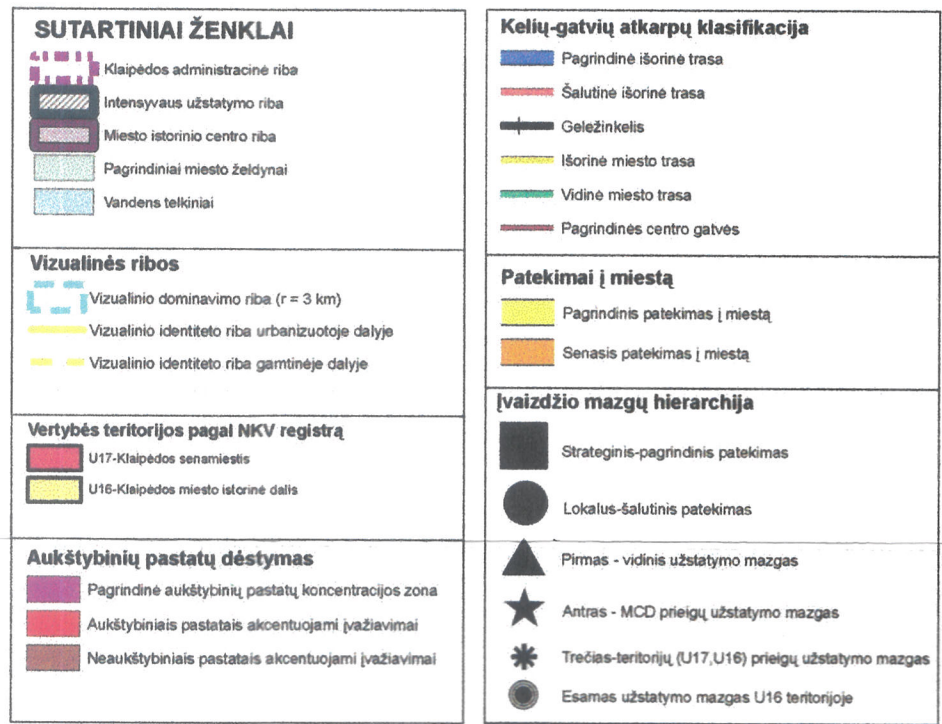
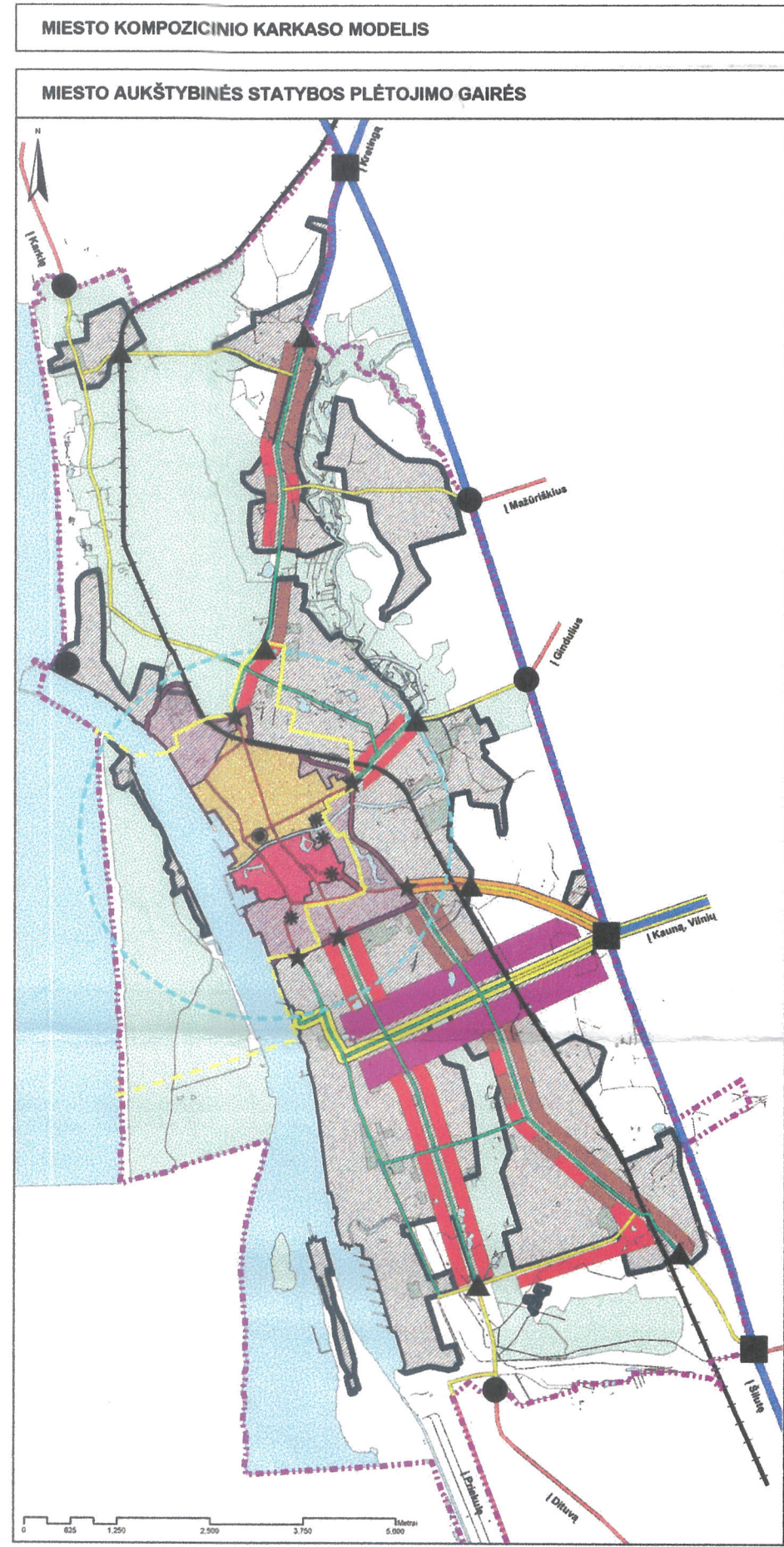




KLAIPĖDOS MIESTO AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ IŠDĖSTYMO SCHEMA / SPECIALUSIS PLANAS

- I. Bendroji dalis
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema/specialusis planas (toliau - SP) parengtas pagal aukštybinių pastatų išdėstymo specialiuoju planu rengimo taisykles (toliau - Taisyklės), patvirtintas LR Aplinkos ministro 2004 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-246;
 - SP parengtas pagal planavimo sąlygas Teritorijų planavimo dokumentams, išduotais ir patvirtintais 2004 m. spalio mėn. 13 d. įsakymu Nr. AD1-1587;
 - SP parengtas pagal darbu programą, patvirtintą 2005 m. gegužės mėn. 6 d. (patvirtino Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento direktorius K. Maciauskas);
 - SP reglamentuoja aukštybinių pastatų išdėstymą Klaipėdos miesto juridinėse ribose. Nescalinamiame parke aukštybinių pastatų neįstatomi;
 - SP reglamentuoja tik aukštybinių pastatų išdėstymą, t.y. išdėstymą statinių, kurių aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės iki pastato stogo konstrukcijos aukščiausio taško yra lygus ar viršija 30 m. (Taisyklės, Pagrindinės sąvokos, II skyrys 6.2 punktą);
 - SP nėra Klaipėdos miesto numatomo užstatymo reglamentas;
 - Priešgaisrinės technikos ir įrangos įsigijimo klausimai sprendžiami pagal atskirą tvarką, kurios nustatymas nėra SP objektas. Projektuojant aukštybinius pastatus numatyti priešgaisrinės technikos ir įrangos įsigijimą.
2. Talkymo esmė
- Bendrasios aukštybinės statybos plėtojimo gairės nurodo perspektyvinis Klaipėdos miesto kompozicinio karkaso modelis, įgalinantis mokesčiai siekti strateginių miesto vizualinio įvaizdžio formavimo tikslų;
 - SP tikslas – apibrėžti pastatų aukštingumo apribojimo principus Klaipėdos mieste, siekiant išsaugoti vertingus vizualinio identiteto elementus – siluetą ir panoramas – svarbius sudedamuosius miesto kultūrinio tapatumo ženklus;
 - SP nustato aukštybinių pastatų statymo galimybes Klaipėdos miesto kvartaluose. Jis tikslina Klaipėdos miesto bendrojo plano, kitų patvirtintų specialiųjų bei detaliųjų planų nustatytus aukštingumo apribojimus nekeisdamas iki 2004-05-05 priimtų sprendinių;
 - Tuo atveju, kai SP nurodytas maksimalus aukštybinių pastatų aukštingumas viršija kituose galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose nurodytas aukštingumo ribas, SP nustatyti reikalavimai yra rekomenduojamo pobūdžio;
 - SP prieštaraujantis teritorijų planavimo dokumentai gali būti įteisinti atliekant įstatymo numatytą tvarką koregavimo procedūras;
 - SP reikia vadovautis:
 - išduodant projektavimo ir teritorijų planavimo dokumento rengimo sąlygas aukštybinių pastatų projektavimui;
 - rengiant aukštybinių pastatų techninius projektus;
 - rengiant naujų aukštybinių objektų statybos investicinius pasiūlymus.
 - SP padeda kontroliuoti atskirų stambesniųjų objektų akompanavimo ir miesto urbanistinį kontekstą esant, o taip pat nustatyti tokių objektų poveikį vizualiniam identitetui;
 - Pirmą SP rekomenduojamą aukštingumą būtina atsižvelgti ir į kitus išskeltus planuojamai teritorijai paminklosaugos, aplinkosaugos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtojimo, teritorijos naudojimo reikalavimus;
 - Nesutarant atveju gali būti atliekama papildoma urbanistinė ir architektūrinė analizė. Naudojant specialią skaitmeninę programą parodomas konkretus statinio vizualinis poveikis saugomiems identiteto elementams.
3. Sprendiniai
- SP sprendinių konkretizavimas vykdomas, įvertinus numatomą formuoti užstatymo morfologiją ir numatomą užstatymo vidutinį foninį aukštį (Taisyklės, Aukštybinių pastatų išdėstymo plano rengimas. Struktūra, V skyrys 24 punktą).
 - SP tvirtinamosios dalies pagrindą sudaro:
 - Klaipėdos miesto kompozicinio karkaso modelis;
 - aukštybinės statybos plėtojimo teritorinių galimybių schema;
 - tekstinė dalis;
 - priedai.
 - Galima aukštybinės statybos plėtra su aukštybinių pastatų leistiniais aukščių parametrais (metrais) pateikiama pagrindiniame brėžnyje M1:25000 mastelyje, kartu su miesto pagrindinių apžvalgos taškų ir matymo sektorių schema;
 - Apžvalgos sektoriai žymi skirtingą siluetų ir panoramų kokybę. Tai ypač svarbu vizualinio identiteto zonoje. (žr. sutartinis ženklus „Apžvalgos taškai“ ir „Apžvalgos sektoriai“);
 - SP grafikai išskiriamos šios miesto teritorijos (žr. pagrindinį brėžinį):
 - aukštybinės statybos draudžiamos zonos (žr. sutartinis ženklus „Aukštybinių pastatų statybos sąlygos“);
 - galimos pavienių aukštybinių objektų ir aukštybinių pastatų grupių statybos zonos (žr. sutartinis ženklus „Leidžiamos pastatų aukščio zonos“);
 - zonos, kurioms reikalinga urbanistinė koncepcija, t.y. zonos, kuriose aukštybinė statyba įmanoma, tik atlikus paskutinių vertinimo analizę (žr. sutartinis ženklus „Aukštybinių pastatų statybos sąlygos“).
 - Klaipėdos miesto centrinėje dalyje išskirta vizualinio identiteto zona (Senamiestis, paminklinė dalis ir t.t.), kur nauji vertikaliai akcentai griežtai reglamentuojami arba iš viso neįstatomi;
 - Apibrėžiose teritorijose pagal Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą (NKV) negali būti aukštybinių pastatų, išskyrus jiems nurodytas zonas SP (žr. sutartinis ženklus „Vertybės teritorijos pagal NKV registrą“ ir „Aukštybinių pastatų sąlygos“);
 - Rengiant detaliuosius planus gali būti įvertinamas užstatymo morfotipo kitimas ir konversija. Šie pakeitimai galimi, jei:
 - su juo numatyta galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose;
 - atlikus išsamų esamos padėties analizę ir nustatius, kad planuojamos teritorijoje vyraujantis užstatymas kontinua užimanos miesto teritorijos statusą;
 - esamos užstatymo netol. išlikimas vertis ir prielaidos kitiems kitiems intensyvesnį teritorijos panaudojimą leidžiančios morfologijos.
 - Klaipėdos miesto vertikalaus dominavimo leidžiamos, jeigu:
 - svirtinijama toje teritorijoje numatoma užstatymo ribinė taško ir intensyvo rodikliai;
 - vertikali dominavimas priimtina urbanistiniu bei kompoziciniu aspektais (tiksliai vertikalaus dominavimas vieta apibrėžiamas teritorijos (kvartalo) detalizacine planu);
 - išvengiamas neigiamas poveikis miesto panoramos ir siluetui, ypač jei SP nurodyti miesto apžvalgos taškai;
 - nepažeidžiamas grožio atspūdis turintis teisės, saugojimo ir higienos sąlygos, gaiviosios saugos normos.
 - Zonose, kurioms reikalinga urbanistinė koncepcija SP sprendiniai konsultuojami atliekant urbanistinės plėtros galimybių studijas, planavimo pasekmių vertinimą.