



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO J. ZEMBRICKIO G. 6, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2009 m. spalio 30 d. Nr. AD1-1751
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. T2-407 „Dėl pavedimo tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimo Nr. 1-108 „Dėl įgaliojimų suteikimo savivaldybės administracijos direktoriui“ pripažinimo netekusiais galios“ bei atsižvelgdamas į Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo dokumento 2009 m. spalio 22 d. patikrinimo aktą Nr. PL-382-(14.16), Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komiteto 2009 m. liepos 28 d. posėdžio protokolą Nr. (1.10)-TAR-131:

1. T v i r t i n u žemės sklypo J. Zembrickio g. 6, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2009 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. AD1-1751



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti naudojimo būdą ir pobūdį iš gyvenamosios teritorijos mažaukščių gyvenamųjų namų statybai į komercinės paskirties objektų teritoriją prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai (tp9, K1); nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis. (Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633)).

2. Teritorijos apsaugos priemonės

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 planuotoje teritorijoje galioja žemės naudojimo apribojimai ir apsaugos zonos:

- 200 m² - šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (nebeeksploatuojami);
- 72 m² – elektros linijų apsaugos zonos;
- 21 m² – ryšių linijų apsaugos zonos;
- 720 m² - nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona;
- 115 m² - dujotiekių apsaugos zonos.
- 46.55 m² - vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, komercinės, gydymo paslaugų paskirties pastato eksploatacija, nesukurs jokios sanitarinės apsaugos zonos.

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

Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu

Atlikta analizė.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto istorinės dalies (U 16) kultūros vertybės pagrindiniu dosjė planuojama teritorija J. Zembrickio g.6, patenka į Klaipėdos miesto istorinės dalies teritoriją. Klaipėdos miesto istorinės dalies kultūrinė vertė ir visuomeninė reikšmė – urbanistinė, architektūrinė, istorinė, apimti laikotarpį nuo XVI a. iki XX a. Klaipėdos miesto istorinė dalis išsidėsčiusi dešiniajame Danės upės krante ir tęsiasi iki pat miško. Istorinę miesto dalį sudaro Naujamiestis, Vitės kvartalas, Vilhelmštato teritorija, Pramonės kvartalas. Klaipėdos miesto istorinės dalies kultūros paveldo vertybės plotas – 170,2 ha.

Remiantis istorine medžiaga detalioju planu planuojamas žemės sklypas J. Zembrickio g.6 yra Klaipėdos miesto istorinės dalies - Vilhelmštato teritorijoje. Vilhelmštatas pradėtas formuoti, kai XIX a. pradžioje miestas gavo naujų žemių. Tarp S. Daukanto g. ir Pergalės aikštės kūrėsi vadinamasis Vilhelmštatas. XX .a pradžioje Vilhelmštatas dar nebuvo nei galutinai suplanuotas, nei užstatytas. Daugiau namų stovėjo tik prie H. Manto ir Saulių gatvių. Užtat erdvės čia buvo daug, planuotojai galėjo žemės netaupyti. Ypač dideli sklypai buvo skiriami visuomeninių pastatų statybai, pvz.: mokytojų seminarijai statyti (dabar Klaipėdos universiteto Pedagogikos fakultetas) buvo skirtas 2.5 ha sklypas. XX a. pirmojoje pusėje dideliais suglaustais kooperatiniais namais

buvo užstatytas vakarinis Pergalės aikštės pakraštys, S. Nėries, I. Kanto gatvės. Tuo pačiu metu išryškėjo naujos urbanistikos tendencijos. Atokiau nuo pagrindinių gatvių buvo planuojamos nedidelės gatvelės ir čia statomi vieno dviejų aukštų individualūs bei tipiniai namai. Kartasi tokios neilgos gatvės (Beržų, L. Giros) buvo planuojamos lenktos. J. Zembrickio gatvė, kurioje turtingi miestiečiai statėsi vilas, laužyta. Taigi Klaipėdos architektai XX a. pirmoje pusėje stengėsi ne tik kurti intymesnes, kamerines erdves, bet ir, planuodami naujas gatvių struktūras, kovoti su triukšmu bei skersvėjais. (šaltinis: Tatoris J. Senoji Klaipėda. 1994. V. 62-63 p.).

Išvada ir sprendiniai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto istorinės dalies (U 16) kultūros vertybės pagrindiniu dosjė planuojama teritorija J. Zembrickio g.6, patenka į Klaipėdos miesto istorinės dalies teritoriją.

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neigiamai neįtakos kultūros vertybės Klaipėdos miesto istorinės dalies (U 16), kadangi numatoma nekeičiant esamo sklypo užstatymo, pastato fasado pakeisti sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritoriją bei įrengti estetinės ir lazerinės medicinos centrą.

Sutinkamai aukščiau išdėstytiems argumentams nustatomi paveldosauginiai sprendiniai – sutinkamai LR Nėkilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 2004, Nr.153-5571) planuojamai teritorijai nustatomas tausojantis naudojimo režimas.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Gretimybų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

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

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

3. Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Detalioju planu numatoma nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti naudojimo būdą ir pobūdį iš gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai į komercinės paskirties objektų teritoriją prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai (tp9, K1). Šiuo metu dalyje pastato jau yra įrengtos estetinės ir lazerinės medicinos centro patalpos. Detalioju planu siekiama pakeitus sklypo naudojimo būdą ir pobūdį pakeisti ir pastato paskirtį iš gyvenamosios į komercinės, gydymo paskirties. Planuojamo žemės sklypo Nr.01 plotas liekas esamas – 720 m². Sklype nauja statyba nenumatoma, sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas, aukštingumas lieka esamas, nekeičiamas.

Architektūriniai reikalavimai:

- Išsaugomas esamas sklypo užstatymas.
- Fasadais nekeičiami.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis – I. Gaisro atveju vandens tiekimas numatytas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto H. Manto gatvėje.

Inžineriniai tinklai.

Planuojamoje teritorijoje inžineriniai tinklai yra esami ir šiuo detalioju planu nauji nenumatomi. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

Atliekos.

Vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu (Žin., 1998, Nr.61-1726) atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Atliekos iš konteinerių surenkamos pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežamos atliekų tvarkytojams. Medicininės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis HN 47-1995 „Medicinos įstaigos. Higieninės normos ir taisyklės“ reikalavimais.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra J. Zembrickio g.6, Klaipėdos mieste. Susisiekimo sistema esama. Privažiavimas į lieka esamas iš J. Zembrickio gatvės. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose, planuojamam objektui aptarnauti preliminariai reikia apie 8 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Atsižvelgiant į nedidelius lankytojų srautus medicinos centre numatoma: 4 automobilių stovėjimo vietos esamame garaže, 4 automobilių stovėjimo- išlaipinimo vietos sklypo ribose.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 4.2 punktu bei atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto istorinės dalies (U16) teritorijoje, sumažinamas J. Zembrickio g., D₂ kategorijos gatvės, juostos plotis tarp raudonųjų linijų iki 10 m.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) teisė prieiti ir privažiuoti prie gyvenamojo namo (kodas – 203) – 97.30 m².
- Sklypo dalis tarnaus - teise naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines elektros komunikacijas (kodai – 207, 208) – 65.46 m².

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

- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius) (tinklai -200 m² nebeeksploatuojami, detalioju planu naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga).
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) -72 m²
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) -21 m²
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (19 skyrius) -720 m²
- Dujotiekio apsaugos zonos (9 skyrius) -115 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos -46.55 m² (49 skyrius)

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje išsaugomi esami vertingi želdiniai. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 15 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė  D. Zubavičienė