

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas – apie 166 ha gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalų teritorijos, ribojamos Jūrininkų pr., Šilutės pl., Smiltelės g. ir Liubeko g.

Detaliojo planavimo organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalų teritorijos, ribojamos Jūrininkų pr., Šilutės pl., Smiltelės g. ir Liubeko g. detalusis planas.

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Geometra“. Plano rengėjas parinktas Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011m. sausio 14d. įsakymas Nr. AD1-98 „Dėl gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalų detaliųjų planų rengimo“; 2011m. vasario 18d. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. AR10-13, Paslaugos teikimo 2012m. kovo 21d. sutartis Nr. J9-248.

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai: planuojamoje teritorijoje suformuoti esamų pastatų sklypų ribas, suformuoti naujus žemės sklypus, bendro naudojimo, visuomenės poreikiams reikalingus žemės sklypus, vaikų žaidimų, sporto, žuonų vedžiojimo ir šiukšlių konteinerių aikštes, pagerinti susisiekimo infrastruktūrą.

Planavimo procesas: Detalusis planas rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene bendrąja tvarka. Planavimo proceso trukmė – 2012m. kovo 21d. – 2014m. kovo 21d.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis etapas; detaliojo plano rengimo etapas; esamos būklės analizės studija, koncepcijos nustatymo studija, sprendinių konkretizavimo studija; sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas. Detaliojo plano sprendinių svarstymo ir derinimo tvarka – bendroji.

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2011-02-18 planavimo sąlygos Nr. AR9-14;
2. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2011-01-20 planavimo sąlygos Nr. E2-3;
3. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-01-28 raštas Nr. (9.14.3)-LV4-346;
4. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2011-01-21 planavimo sąlygos Nr. 002;
5. Paveldosaugos skyriaus 2011-01-25 raštas Nr. VS-405;
6. Žemėtvarkos skyriaus 2011-01-27 raštas Nr. VS-461;
7. Aplinkos kokybės skyriaus 2011-01-20 raštas Nr. VS-337.

Planuojamoje teritorijoje esantys įregistruoti žemės sklypai ir jų savininkai:

Nr.	žemės sklypo (statinių) adresas	kadastro Nr. Unikalus Nr.	žemės sklypo plotas	Savininkas (nuomininkas)	Paskirtis	Žemės sklypas suformuotas
I.	Varpų g. 4A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101.0008:222	0,1716 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2004-01-14

2.	Smiltelės g. 17 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:276	0,0975 ha	UAB "Neste Lietuva", Aidas Šapnagis, UAB „Darsida“	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-12-06
3.	Smiltelės g. 19 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:275	0,7042 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Finiens“	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 2009-05-21
4.	Smiltelės g. 27 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:237	3,1006 ha	Klaipėdos Šv. Juozapo Darbininko parapija	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-12-10
5.	Liubeko g. 15 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:101	0,1728 ha	Gyvenamųjų namų statybos bendrija „Ažalynas“, Lietuvos Respublika	Kita, gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 1998-04-22
6.	Varpų g. 4 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:156	0,3401 ha		Kita, gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2000-10-16
7.	Varpų g. 3 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:401	3,0154 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2006-09-18
8.	Varpų g. 4B Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:398	0,4857 ha	UAB „Arkada“	Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2006-09-01
9.	Laukininkų g. 2T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:239	0,0465 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-10-25
10.	Laukininkų g. 9A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:214	0,0025 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-06-01
11.	Laukininkų g. 9T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:285	0,0157 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2002-12-12
12.	Laukininkų g. 12A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:201	0,0012 ha	Lietuvos Respublika	Laisvos valstybinės žemės fondas	Kadastriniais matavimais 2001-02-12
13.	Laukininkų g. 12B Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:200	0,0012 ha	Lietuvos Respublika, Irena Papendik	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-10-09
14.	Laukininkų g. 12C Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:199	0,0012 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-10-09
15.	Laukininkų g. 24T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:287	0,0166 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2002-12-12
16.	Laukininkų g. 28 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:399	2,4623 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos „Pajūrio“ pagrindinė mokykla	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2006-09-18
17.	Laukininkų g. 30 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:400	1,7839 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos „Vyturio“ pagrindinė mokykla	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2006-09-18
18.	Laukininkų g. 46T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:289	0,0164 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2002-12-12

19.	Laukininkų g. 54 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:431	0,9804 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos lopšelis-darželis „Aitvarėlis“	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2007-09-25
20.	Laukininkų g. 56 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:429	1,0230 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos lopšelis-darželis „Du gaideliai“	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2007-09-25
21.	Vyturio g. 17 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:428	1,0640 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos lopšelis-darželis „Vyturėlis“	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2007-09-25
22.	Vingio g. 21 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:129	0,4567 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Danta“, UAB „Lintel“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-02-08
23.	Vingio g. 21A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:457	0,3600 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Klaipėdos duona“, UAB „Davi“	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 2009-07-28
24.	Vingio g. 23A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:403	0,0143 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2000-05-05
25.	Vingio g. 23B Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:404	0,0096 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2000-05-05
26.	Vingio g. 23C Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:405	0,0096 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2000-05-05
27.	Vingio g. 23D Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:406	0,0143 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2000-05-05
28.	Vingio g. 23E Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:194	0,1537 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2009-03-23
29.	Vingio g. 25 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:177	0,0369 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-02-19
30.	Vingio g. 25A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:178	0,0264 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-03-12
31.	Vingio g. 25B Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:179	0,0264 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-03-12
32.	Vingio g. 25C Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:180	0,0264 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-02-19
33.	Vingio g. 25D Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:181	0,0264 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-02-19
34.	Vingio g. 25E Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:182	0,0261 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-12-20
35.	Vingio g. 25F Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:183	0,0261 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2004-10-20
36.	Vingio g. 25G Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:184	0,0604 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2009-03-23
37.	Vingio g. 27A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:186	0,0258 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2004-10-20
38.	Vingio g. 27B Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:187	0,0206 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-01-11
39.	Vingio g. 27C Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:188	0,0206 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-01-11

40.	Vingio g. 27D Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:189	0,0206 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-01-11
41.	Vingio g. 27E Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:190	0,0206 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniai matavimais 2002-06-24
42.	Vingio g. 27F Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:191	0,0206 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniai matavimais 2002-09-05
43.	Vingio g. 27G Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:192	0,0206 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniai matavimais 2002-01-28
44.	Vingio g. 27H Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:193	0,0258 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniai matavimais 2002-12-11
45.	Vingio g. 27I Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:195	0,0264 ha		Kita, Gyvenamosios teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-01-11
46.	Vingio g. 29 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:59	0,5986 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Bandužiai“, UAB „Lietuvos spaudos“, UAB „Livita“, UAB „Svajonių mozaika“	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2002-06-25
47.	Vingio g. 29A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:127	0,0650 ha		Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 1998-12-21
48.	Vingio g. 29B Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:210	0,0025 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-02-27
49.	Vingio g. 31 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:304	0,1620 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-07-12
50.	Vingio g. 31A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:305	0,0981 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-07-12
51.	Vingio g. 31B Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:306	0,0810 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-07-12
52.	Vingio g. 31C Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:307	0,1407 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-07-12
53.	Vingio g. 31D Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:308	0,1322 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-07-12
54.	Vingio g. 31E Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:309	0,1263 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-07-12
55.	Vingio g. 31F Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:310	0,2959 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimais 2001-07-12

56.	Mogiliovo g. 2 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:418	1,0496 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos lopšelis-darželis „Berželis“	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2007-09-25
57.	Mogiliovo g. 3T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:291	0,0169 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2002-12-12
58.	Mogiliovo g. 4T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:292	0,0216 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2002-12-12
59.	Mogiliovo g. 10 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:421	1,1733 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos lopšelis-darželis „Ąžuoliukas“	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2007-09-25
60.	Mogiliovo g. 12 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:117	0,9948 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Čia Market“, UAB „Gelsvės vaistinė“	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 1998-07-08
61.	Mogiliovo g. 12A Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:218	0,0025 ha	Lietuvos Respublika	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniais matavimais 2001-05-28
62.	Budelkiemio g. 7 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:402	4,2593 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos „Varpo“ gimnazija	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2006-11-14
63.	Bandužių g. 3T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:293	0,0188 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2002-12-12
64.	Bandužių g. 4 Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:419	2,0727 ha	Lietuvos Respublika, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos Liudviko Stulpino pagrindinė mokykla	Visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniais matavimais 2007-07-02
65.	Bandužių g. 13T Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m.	Kad. Nr. 2101/0008:301	0,0155 ha	Lietuvos Respublika, UAB „Lesto“	Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Kadastriniais matavimais 2002-12-12

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Planuojama teritorija yra pietinėje miesto dalyje. Padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ topografinė nuotrauka M 1:2000, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VI Klaipėdos filialo, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Teritorijos reljefas yra lygus, aukštėjantis Jūrininkų pr. link. Planuojamoje teritorijoje neurbanizuotų dykų, apleistų teritorijų, didelių želdynų plotų nėra. Teritorija gan tankiai apstatyta daugiabučiais daugiaaukščiais gyvenamaisiais namais ir pavieniais visuomeninės, komercinės paskirties objektais. Visa inžinerinė infrastruktūra gerai išvystyta. Teritorija tvarkoma ir prižiūrima pakankamai. Užtęstų teritorijų nėra. Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas yra suformuotas. Teritorijos ribas formuoja Jūrininkų pr., Šilutės pl., Smilteles ir Liubeko gatvės. Teritorijoje yra Varpų, Laukininkų, Vyturio, Vingio, Mogiliovo, Markučių, Budelkiemio, Kuncų, Vaidaugų, Lužų, Bandužių ir Brožynų gatvės. Pėsčiųjų takų sistema gerai išvystyta. Dviračių takų sistema nepakankama. Esamų statinių fizinis nusidėvėjimas nėra didelis. Gatvių dangos būklė patenkinama. Planuojamos teritorijos plotas yra 166 ha.

Planuojamos teritorijos atitiktamas galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams

Planuojamoje teritorijoje didžioji dalis esančių sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius. Tai yra kitos paskirties žemė. Dominuoja gyvenamosios teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos (naudojimo pobūdžiai – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos). Yra visuomeninės paskirties teritorijų (naudojimo pobūdis – religinių bendruomenių pastatų statybos; mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų. Didžioji dalis planuojamos teritorijos yra laisvos valstybinės žemės fondas. Sklypai nėra suformuoti. Miesto bendrajame plane ši teritorija pažymėta kaip gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos), numatyti trys sklypai komercinės paskirties objektų teritorijoms (naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos), bendro naudojimo teritorijos (naudojimo pobūdis – urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių) ir vienas sklypas visuomeninės teritorijos (naudojimo pobūdis – mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos). Planuojamoje teritorijoje numatomas pagrindinis pėsčiųjų ir dviračių takas tarp Smilteles gatvės ir Jūrininkų prospekto.

Klaipėdos miesto bendrajame plane (Kraštovaizdžio tvarkymo brėžinys) planuojamoje teritorijoje (Vingio gatvėje) siūloma ekologinio švietimo ir informacijos punkto vieta. Taip pat dalis teritorijos tarp Šilutės plento ir Mogiliovo gatvės patenka į Klaipėdos rajono Bendrajame plane nustatytos aerouosto (triukšmo, radaro ir apsaugos) zoną.

Klaipėdos miesto bendrajame plane (Kultūros paveldo objektų nužymėjimas miesto plane) planuojamos teritorijos ribose yra pažymėti du objektai: archeologinė vietovė (Bandužių kapinynas A1852) ir sunykęs objektas, kurio vietovardį siūloma išsaugoti – Šlapžemių (Marienhof) dvaras. Miesto bendrajame plane nepažymėtas vienas kultūros paveldo kategorijai priklausantis pavienis objektas (jregistruotas į kultūros vertybių registrą) - Bandužių senovės gyvenvietė II (unikalus objekto kodas – 31843).



Vaizdas į pietrytinę planuojamos teritorijos dalį iš viršaus.

Klaipėdos miesto bendrajame plane (Susisiekimo sistemos brėžinys) planuojamos teritorijos ribose dominuoja D kategorijos gatvės. Smiltelės gatvė yra C1 kategorijos, Jūrininkų prospektas - B1 kategorijos, Šilutės plentas - B1 kategorijos, Vingio gatvė - C2 kategorijos. Teritorijoje naujos gatvės neplanuojamos.

Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schemoje planuojamoje teritorijoje yra numatyta dviračių magistralė (B2 kategorija) tarp Smiltelės gatvės ir Jūrininkų prospekto (šalia Šv. Juozapo darbininko parapijos bažnyčios) ir antraciliai dviračių takai.

Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemoje planuojamoje teritorijoje aukštybiniai statiniai nenumatomi.

Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje leidžiami maži ir vidutiniai komercinės reklamos įrenginiai. Vietomis galimi dideli komercinės reklamos įrenginiai (rekomenduojami dinaminiai reklaminiai įrenginiai).

Klaipėdos miesto planuojamos ūkio nuotekų sistemos principinėje schemoje, planuojamoje teritorijoje, naujų inžinerinių tinklų nenumatoma.

Klaipėdos miesto vandentiekio principinėje schemoje, planuojamoje teritorijoje, naujų inžinerinių tinklų nenumatoma.

Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schemoje, planuojamoje teritorijoje, esami viešieji tualetai yra pažymėti šalia Vingio gatvės ir Jūrininkų prospekto. Numatomas automatinis tualetas su miesto inžineriniais tinklais Vingio g. 28 (VPC „Vyturys“). Taip pat numatomi kėlnojami tualetai ties Vingio gatvės ir Jūrininkų prospekto sankryža ir VII gyvenamojo rajono parke (planuojamos teritorijos gretimybė).

Esamas teritorijos naudojimo tipas – esamų sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra kita, laisvos valstybinės žemės fondas. Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdžiai – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos), visuomeninės teritorijos (naudojimo pobūdžiai – religinių bendruomenių pastatų statybos; mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos), komercinės paskirties objektų teritorijos (naudojimo pobūdžiai – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos) ir bendro naudojimo teritorijos (naudojimo pobūdis – urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių).

Esamas pastatų aukštis – Planuojamoje teritorijoje užstatymo aukštingumas yra nuo 1 iki 16 aukštų. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų aukštis – nuo 5 iki 16 aukštų. Vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų aukštis – nuo 1 iki 2 aukštų. Komercinės paskirties pastatų aukštis – nuo 1 iki 2 aukštų. Visuomeninės paskirties statinių aukštis – iki 3 aukštų. Esamų pastatų aukštis nurodytas nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.

Esamas žemės sklypų užstatymo tankumas – Nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose esamas žemės sklypo užstatymo tankumas nustatytas patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais. Laisvos valstybinės žemės fondui, kur nėra parengti teritorijų planavimo dokumentai, šiuo rengiamu detaliuoju planu bus suformuoti sklypai prie esamų pastatų ir nustatytas užstatymo tankumas.

Esamas žemės sklypų užstatymo intensyvumas – Nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose esamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nustatytas patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais. Laisvos valstybinės žemės fondui, kur nėra

parengti teritorijų planavimo dokumentai, šiuo rengiamu detaliuoju planu bus suformuoti sklypai prie esamų pastatų ir nustatytas užstatymo intensyvumas.

Esamų statinių statybos zona – Nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose statinių statybos zona nustatyta patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais. Laisvos valstybinės žemės fondui, kur nėra parengti teritorijų planavimo dokumentai, šiuo rengiamu detaliuoju planu bus suformuoti sklypai prie esamų pastatų ir nustatyta statinių statybos zona.

Esamo užstatymo tipas – Laisvo planavimo užstatymas.

Esami servitutai – nekilnojamojo turto registre įregistruotuose sklypuose esami servitutai nurodyti nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.

Susisiekimo sistemos organizavimas – Gatvių tinklas suformuotas. Transporto intensyvumas didelis, bet didelių automobilių spūsčių nėra. Gatvių pralaidumas pakankamas. Trūksta automobilių parkavimo vietų prie daugiabučių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų. Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (akustinės sienutės) yra įrengta Jūrininkų prospekte. Planuojamos teritorijos ribose yra įrengta devyniolika maršrutinių miesto autobusų stotelių ir trylika šviesoforu reguliuojamų sankryžų.

Esamos teritorijos užstatymas – Planuojamoje teritorijoje vyrauja laisvo planavimo užstatymas. Užstatymo linija aiški. Gatvių užstatymas nėra galutinai suformuotas. Vyraujantis pastatų tipas – daugiabučiai gyvenamieji blokiniai namai. Jų aukštumumas yra nuo penkių iki šešiolikos aukštų. Nekilnojamojo turto registre įregistruotus sklypus turi trys daugiabučiai pastatai. Yra 12 blokuotų gyvenamųjų pastatų (dviejų aukštų), turinčių nekilnojamojo turto registre įregistruotus sklypus. Visuomeninės paskirties pastatų yra 11: penkios mokyklos (Prano Mašiotų progimnazija, Vyturio ir Liudviko Stulpino pagrindinės mokyklos, Pajūrio vidurinė mokykla, Varpų gimnazija) ir šeši darželiai (Linelis, Aitvarėlis, Ažuoliukas lopšeliai darželiai, Vyturėlis, Du gaideliai, Berželis mokyklos-darželiai). Komercinės paskirties pastatų yra dešimt. Komercinės ir visuomeninės paskirties pastatų aukštumumas yra iki trijų aukštų. Planuojamoje teritorijoje yra vienas religinės paskirties pastatas – Šv. Juozapo darbininko parapijos bažnyčia.

Inžinerinių tinklų koridoriai – Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatymas (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343, redakcija 2012-07-04):

1. Vandentiekio, lietaus kanalizacijos ir fekalinės kanalizacijos tinklų – po 5,0 metrus į abi puses nuo vamzdinių ašies, Magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis po 10,0 metrų nuo vamzdinio ašies sausame grunte, o drėgname grunte – ne mažiau kaip po 25,0 metrus nuo vamzdinio ašies;
2. Dujotiekio tinklų – po 2,0 metrus į abi puses nuo vamzdinio ašies;
3. Elektros oro linijų – po 10,0 metrų į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa 6-10 kV, po 2,0 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kV;
4. Požeminių elektros kabelių – po 1,0 metrą į abi puses nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
5. Ryšių linijų – po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trąsos;
6. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų linijų – po 5,0 metrus į abi puses nuo kanalo (vamzdinio) išorinės sienos;
7. Drenažo surinktuvai – po 5,0 metrus nuo vamzdinių ašies.

Gatvių ribos – Gatvės juostos plotis metrais tarp raudonųjų linijų: Šilutės plentas – 70m., Jūrininkų prospektas – 60m., Smiltelės gatvė – 40m., Vingio gatvė – 40m., Liubeko gatvė – 20m., Varpų gatvė – 20m., Laukininkų gatvė – 20m., Mogiliovo gatvė – 20m., Vyturio gatvė – 20m., Markučių gatvė – 15m., Budelkiemio gatvė – 15m., Kuncų gatvė – 15,50m., Brožynų gatvė – 15m., Vaidaugų gatvė – 17m., Bandužių gatvė – 15m., Lužų gatvė – 15m.

Gatvės – Planuojamos teritorijos ribas formuoja Jūrininkų pr. (gatvės kategorija - B1), Šilutės pl. (gatvės kategorija - B1), Smiltelės (gatvės kategorija - C1) ir Liubeko (gatvės kategorija - D1) gatvės. Teritorijoje yra Varpų (gatvės kategorija - D1), Laukininkų (gatvės kategorija - D1), Vyturio (gatvės kategorija - D1), Vingio (gatvės kategorija - C2), Mogiliovo (gatvės kategorija - D1), Markučių (gatvės kategorija - D1), Budelkiemio (gatvės kategorija - D1), Kuncų (gatvės kategorija - D1), Vaidaugų (gatvės kategorija - D1), Lužų (gatvės kategorija - D1), Bandužių (gatvės kategorija - D1) ir Brožynų (gatvės kategorija - D1) gatvės.

Želdiniai – Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Yra viena bendro naudojimo teritorija šalia Šilutės plento. Sklypas nėra suformuotas. Gretimybė yra Sajūdžio parkas šalia suplanuoto 7-ojo gyvenamojo rajono. Planuojamos teritorijos ribose yra daug pavienių medžių ir nedidelių jų grupių. Didžioji dalis medžių yra geros ir patenkinamos būklės. Senų ar subrendusių medžių planuojamoje teritorijoje yra nedaug (Smiltelės, Laukininkų, Vyturio ir Vingio gatvių rajonuose). Savaiminių sąžalynų yra mažai. Medžiai ir jų grupės yra nuolatos prižiūrinimi. Nemaža dalis medžių ir krūmų yra pasodinti per arti esamų pastatų arba inžinerinių tinklų apsaugos zonose. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų kiemai nėra intensyviai apželdinti. Vyrauja pavieniai medžiai ir tvarkomi krūmynai ir gėlynai. Prie visuomeninių pastatų yra daugiau subrendusių medžių. Krūmynų ir gėlynų nedaug. Teritorijos tvarkomos.

Gamtos vertybės – Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Detaliuoju planu sprendžiamoje teritorijoje rekreacinės aplinkos nėra, teritorija urbanizuota. Sprendinių įgyvendinimas (vykstant statybas ir eksploatuojant teritorijas), kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros nepaveiks. Detalaus plano sprendiniai šiuo metu esančiai ekosistemai įtakos neturės.

Teritorijos talpumas – Planuojamoje teritorijoje viso yra 211 gyvenamųjų pastatų, 12040 gyvenamieji butai, 5 mokyklos, 6 darželiai, 10 komercinės paskirties pastatų. Laukininkų gatvėje yra 2844 butai; Vyturio gatvėje – 986 butai; Vingio gatvėje – 489 butai; Vaidaugų gatvėje – 537 butai; Mogiliovo gatvėje – 453 butai; Markučių gatvėje – 334 butai; Kuncų gatvėje – 670 butai; Budelkiemio gatvėje – 1112 butai; Brožynų gatvėje – 519 butai; Lužų gatvėje – 414 butai; Bandužių gatvėje – 1311 butai; Jūrininkų prospekte – 323 butai; Smiltelės gatvėje – 937 butai; Liubeko gatvėje – 320 butai; Varpų gatvėje – 791 butai. Šiuo metu planuojamos teritorijos 1 km² tenka: 1319 gyvenamųjų pastatų; 7253 butai, kuriuose gyvena apie 15060 gyventojų; 3 mokyklos; 3,6 darželio; 6 komercinės paskirties pastatai.

Teritorijos tankumas – Planuojamoje teritorijoje viso yra 199 gyvenamieji daugiaaukščiai daugiabučiai namai, 9 blokuoti vienbučiai ir 3 blokuoti dvibučiai pastatai. Visuomeninės paskirties pastatų viso yra 11. Komercinės paskirties pastatų viso yra dešimt. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų sklypų yra 74. Laukininkų gatvėje yra 41 daugiabutis gyvenamasis namas ir 17 NT registre įregistruotų sklypų; Vyturio gatvėje – 16 daugiabučių gyvenamųjų namų ir vienas NT registre įregistruotas sklypas; Vingio gatvėje – 6 daugiabučiai gyvenamieji pastatai, 9 blokuoti vienbučiai ir 3 blokuoti dvibučiai pastatai, 35 NT registre įregistruoti sklypai; Vaidaugų

gatvėje – 6 daugiabučiai gyvenamieji pastatai, NT registre įregistruotų sklypų nėra; Mogiliovo gatvėje – 8 daugiabučiai gyvenamieji pastatai ir 6 NT registre įregistruoti sklypai; Markučių gatvėje – 4 daugiabučiai gyvenamieji pastatai, NT registre įregistruotų sklypų nėra; Kuncų gatvėje – 12 daugiabučių gyvenamųjų pastatų, NT registre įregistruotų sklypų nėra; Budelkiemio gatvėje – 17 daugiabučių gyvenamųjų pastatų, vienas NT registre įregistruotas sklypas; Brožynų gatvėje – 10 daugiabučių gyvenamųjų pastatų, NT registre įregistruotų sklypų nėra; Lužų gatvėje – 6 daugiabučiai gyvenamieji pastatai, NT registre įregistruotų sklypų nėra; Bandužių gatvėje – 15 daugiabučių gyvenamųjų pastatų, 3 NT registre įregistruoti sklypai; Jūrininkų prospekte – 4 daugiabučiai gyvenamieji pastatai, du NT registre įregistruoti sklypai; Smilteles gatvėje – 21 daugiabutis gyvenamasis pastatas, 3 NT registre įregistruoti sklypai; Liubeko gatvėje – 10 daugiabučių gyvenamųjų pastatų, du NT registre įregistruoti sklypai; Varpų gatvėje – 23 daugiabučiai gyvenamieji pastatai, 4 NT registre įregistruoti sklypai.

Gyventojų skaičius - Planuojamoje teritorijoje viso gyvena apie 25000 žmonių. Tame tarpe vaikų ikimokyklinio amžiaus yra apie 2900. Iš jų lanko lopšelj - darželį 75-90%, t.y. apie 2320 vaikų. Mokyklinio amžiaus vaikų teritorijoje gyvena apie 5800.

Probleminės situacijos - Nagrinėjamoje teritorijoje yra nemažai probleminių situacijų. Vaikų žaidimo aikštelės yra apgailėtinos būklės (vienos sunykusios, kitose daugiabučių namų gyventojai stato automobilius). Nepakanka šunų vedžiojimo aikštelių. Trūksta automobilių parkavimo vietų prie gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų. Bendro naudojimo teritorija šalia Šilutės plento nepritaikyta žmonių poreikiams tenkinti (įrengtas, bet neapželdintas Sąjūdžio parkas - gretimybė). Nėra ramaus ir intensyvaus poilsio vietų. Trūksta sporto aikštelių (įrengtos sporto aikštelės tik mokyklų teritorijoje).

Vystymosi tendencijos: būsto plėtra ir renovacija, komercinių, visuomeninių teritorijų plėtra; viešųjų erdvių plėtra užstatytose teritorijose jas modernizuojant arba jas tankinant, arba kitaip efektyviai urbanizuojant; inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros rekonstrukcija ir nauja plėtra; bendro naudojimo teritorijų aktyviam ir pasyviaam poilsiui įrengimas; vaikų žaidimo aikštelių įrengimas; pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtra; daugiabučių gyvenamųjų pastatų kiemo aikštelių rekonstrukcija.

Vandentiekio ir nuotėkų tinklai – Planuojamoje teritorijoje prie centralizuotų vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių yra prijungti visi esami pastatai.

Šilumos tinklai – Planuojamoje teritorijoje centralizuotais šilumos tinklais aprūpinti visi pastatai.

Elektros tinklai – Planuojamoje teritorijoje elektra yra aprūpinti visi pastatai.

Dujų tinklai – Planuojamoje teritorijoje didžioji dalis daugiabučių gyvenamųjų pastatų, keli komerciniai pastatai ir religinės paskirties pastatas yra dujų aprūpinti.

Telekomunikacijų ryšiai – Planuojamoje teritorijoje visi pastatai yra aprūpinti telekomunikacijų tinklais.

Gatvių apšvietimas – Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimo tinklai yra įrengti gatvėse ir prie pagrindinių pėsčiųjų takų. Didžioji dalis daugiabučių gyvenamųjų namų kiemų yra apšviesti.

Buitinės atliekos – planuojamoje teritorijoje komunalines ir rušiuojamas atliekas šalinti naudojami antžeminiai konteineriai.

3. KONCEPCIJA

Esamo daugiabučių namų gyvenamųjų rajonų su vaikų darželiais, mokyklomis ir komerciniais objektais užstatymo charakterio ir tipo, aukštumo ir infrastruktūros koridorių sistemos iš esmės keisti nenumatoma. Rengiamu detaliuoju planu numatoma suformuoti: 4 naujus sklypus (teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG) naujų daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai Vingio, Laukininkų, Vaidaugų ir Markučių gatvėse, 1 naują komercinės paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA) Mogiliovo ir Smilteles gatvių sankryžoje, 2 naujus komercinės ir inžinerinės infrastruktūros paskirties sklypus (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA) Vingio gatvėje ir Jūrininkų prospekte, 1 naują komercinės ir bendro naudojimo paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA) Budelkiemio gatvėje, 1 naują visuomeninės ir gyvenamosios paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija GC) ties Varpų ir Liubeko gatvių sankryža, 14 sklypų (teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija BŽ) bendro naudojimo teritorijoms, 20 sklypų (teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros koridoriai TK) esamoms ir vienai naujai gatvei kartu su automobilių parkavimo aikštelėmis greta jų įrengti, 25 sklypus (teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorijos TI) esamoms transformatorinėms, naujai daugiaaukštei automobilių stovėjimo aikštei pastatyti Mogiliovo gatvėje ir naujoms antžeminėms automobilių parkavimo aikštelėms įrengti. Likusioje teritorijos dalyje formuojami atskiri sklypai (teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG) esamų daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalams su vidinėmis bendro naudojimo erdvėmis, esamais privažiavimais ir automobilių stovėjimo aikštelėmis (su galimybe didinti automobilių stovėjimo vietų kiekį). Žemės sklypui adresu Vingio g. 21 nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), keičiamas žemės naudojimo būdas iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I) į komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklype prie Vingio gatvės, šalia kurio formuojamas sklypas esamiems keturiems šešiolikos aukštų gyvenamiesiems pastatams, numatomas užstatymas penktam šešiolikos aukštų gyvenamajam daugiabučiui namui.

Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos sklypą adresu Budelkiemio g. 7, kurio kadastrinis Nr. 2101/8:402 (teritorijos naudojimo tipas – socialinės infrastruktūros teritorija SI) numatoma padalinti į du sklypus: vieną – mokyklai su stadionu, kitame – planuojama įrengti penkis atvirus teniso kortus su minimalia infrastuktūra. Šalia minėto sklypo šiaurinėje dalyje numatoma suformuoti sklypą automobilių parkavimo aikštei. Kitas sklypas automobilių parkavimo aikštei numatomas greta esančios mokyklos sklypo rytinėje pusėje (prie Bandužių gatvės). Pasiūlymą dėl sklypo adresu Budelkiemio g. 7 sumažinimo pateikė Klaipėdos „Varpo“ gimnazija.

Sklypuose prie Vingio gatvės detaliojo plano sprendiniai numatomi pagal gautus pasiūlymus: Sklype kad. Nr. 2101/0008:127 (Vingio g. 29A) statybos ribą numatoma praplėsti iki sklypo ribų krašto, atitinkamus sutikimus iš gretimų sklypų savininkų gaunant techninio projekto rengimo metu. Sklype kad. Nr. 2101/0008:59 (Vingio g. 29) planuojama nežymiai didinti esamą užstatymą. Pasiūlymus pateikė UAB „Girmena“ ir UAB „Bandužiai“. Šalia minėtų sklypų kad. Nr. 2101/0008:127 ir kad. Nr. 2101/0008:59 numatoma suformuoti inžinerinės infrastruktūros sklypą (teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorijos TI) privažiavimams ir automobilių stovėjimo aikštei įrengti šių sklypų savininkų lėšomis.

Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0008:129) adresu Vingio g. 21, Klaipėdoje, sprendiniai numatomi pagal gautą pasiūlymą: nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), keičiamas žemės naudojimo būdas iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I) į komercinės paskirties objektų teritorijos (K), keičiamas žemės naudojimo pobūdis iš susisiekimo ir

inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II) ir prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1). Užstatymo zona planuojama pagal pasiūlyme pateiktą schemą. Pasiūlymą pateikė UAB "Danta".

Žemės sklypų adresu Vingio g. 31, 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, Klaipėdoje, sprendiniai numatomi pagal gautą pasiūlymą: sklypai apjungiami į vieną sklypą, užstatymo zona planuojama pagal pasiūlyme pateiktą schemą. Naujai suformuotam sklypui nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), nustatomi du galimi žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), pobūdžiai – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II). Naujai suformuotame sklype privalo būti įrengta atskira požeminė (arba pusiau požeminė) automobilių stovėjimo aikštelė (visoje užstatymo zonoje) aplinkinių gyvenamųjų daugiabučių namų gyventojams. Pasiūlymą pateikė UAB "Lidif".

Daugiabučių gyvenamųjų namų naujai formuojamuose sklypuose esamas automobilių stovėjimo aikšteles siūloma rekonstruoti ir išplėsti (gyventojų lėšomis) maksimaliai išsaugant esamus medžius ir vaikų žaidimo aikšteles. Pasiūlymus dėl automobilių aikštelių išplėtimo pateikė DNSB "Šalna" ir DNSB "Bandužiai".

Sklypai ir jų gretimybės, esantys prie Smiltelės ir Vingio gatvės sankryžos, tvarkomi pagal Žemės sklypo Smiltelės g. 19 detalų planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-23 sprendimą Nr. T2-406.

Sklypas, esantis Kuncų g. 6A, tvarkomas pagal Žemės sklypo Kuncų g. 6A, Klaipėda, detalų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-06-02 įsakymu Nr. ADI-1060.

Sklypas ir jo gretimybės, esantys Varpų g. 4B, 4C, 4D, tvarkomi pagal Žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D detalų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-07-10 įsakymu Nr. ADI-1601.

Sklypas ir jo gretimybės, esantys Vingio g. 21A, tvarkomi pagal Žemės sklypų prie Vingio gatvės, Klaipėdoje (kad. Nr. 2101/0008:10 ir 2101/0008:25) bei jų gretimybių detalų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-04-23 sprendimu Nr. T2-158.

Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22.

Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai nepablogina esamų registruotų sklypų naudojimo sąlygų.

Detaliojo planu planuojamoje teritorijoje esančių patvirtintų detaliojo planų sprendiniai nekeičiami. Jų sprendiniai integruojami į rengiamo detaliojo plano sprendinius.

Kai kuriems naujai formuojamiems sklypams pagal poreikį nustatomi keli žemės naudojimo būdai:

- Sklypui prie Liubeko ir Varpų gatvių (teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija GC) numatomi galimi žemės naudojimo būdai – gyvenamoji ir visuomeninė.

- Sklypas prie Vingio gatvės (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA), kurioje apjungus sklypus numatoma įrengti komercinį objektą su automobilių stovėjimo aikštele (kuria galėtų naudotis aplinkinių namų gyventojai), numatomi galimi žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) ir inžinerinės infrastruktūros teritorija (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos).

- Sklypas prie Jūrininkų prospekto ir Bandužių gatvės sankryžos (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA), kuriame numatoma įrengti komercinį objektą su automobilių stovėjimo aikštele (kuria galėtų naudotis aplinkinių namų gyventojai), numatomi galimi žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) ir inžinerinės infrastruktūros teritorija (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos).

Sklypas prie Budelkiemio gatvės (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA), kuriame numatoma įrengti komercinį objektą su bendro naudojimo erdve. Numatomi galimi žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) ir Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių).

Kultūros vertybei Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) suformuojamas atskiras žemės sklypas, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos (B), naudojimo pobūdis – kapinių (B2).

Remiantis atliktos gyventojų apklausos duomenimis, atliekų konteinerių vietas numatoma išskirti ties įvažiavimais į kiemus (kvartalus).

Vadovaujantis Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema (patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-10-25 sprendimu Nr. T2-330), planuojamoje teritorijoje numatoma:

- Pakeisti spaudos kiosko vietą Nr. 31 (Laukininkų g. 17);
- Esamus spaudos kioskus Nr. 22 (Vingio g. 41) ir Nr. 17 (Vingio g. 47) palikti;
- 1 nauja spaudos kiosko vieta N6 (Mogiliovo g./ Brožynų g. aut st. į centrą);
- 2 perspektyvinės spaudos kioskų vietos: P3 (Vingio g. aut. st. „Bandužiai“ į centrą) ir P4 (Mogiliovo g./Bandužių g. į centrą).

Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:

Esamas teritorijos užstatymo tankumas didinamas minimaliai. Prie daugiabučių namų planuojama įrengti naujas vaikų žaidimo aikšteles, esamas siūloma atnaujinti, naujas automobilių stovėjimo vietas planuoti maksimaliai išsaugant esamus medžius ir vaikų žaidimo aikšteles. Naujos papildomos automobilių stovėjimo aikštelių planuojamos naujuose inžinerinės infrastruktūros sklypuose Vingio, Mogiliovo, Bandužių, Budelkiemio, Laukininkų ir Smiltelės gatvėse, iš jų viename sklype numatoma suprojektuoti daugiaaukštę automobilių saugojimo aikštelę (Mogiliovo g.). Siekiant planuojamoje teritorijoje išspręsti automobilių parkavimo problemą ir pagerinti saugaus eismo sąlygas, siūloma rekonstruoti esamas kvartalines gatves, jose numatant padidinti automobilių stovėjimo vietų skaičių. Pagrindinėse gatvėse automobilių parkavimas nerekomenduojamas. Sporto ir vaikų žaidimo aikštelių numatomos gyvenamųjų kvartalų viduje ar bendro naudojimo teritorijose. Šunų vedžiojimo (dresavimo) aikštelių planuojamoje teritorijoje numatomos trijose vietose: bendro naudojimo teritorijose prie Šilutės pl. ir Vingio gatvių bei greta Sajūdžio parko, netoli Liubeko gatvės. Nauji pagrindiniai dviračių takai planuojami vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema. Prioritetinė kvartalų gyvenamosios aplinkos naudojimo kryptis – numatyti trūkstamus daugiabučių namų sklypų elementus.

Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:

Planuojamoje teritorijoje numatomi apsauginiai ir parko želdiniai bendro naudojimo sklypuose. Šiuose sklypuose planuojami vietiniai dviračių ir pėsčiųjų takai, pasyvaus ir aktyvaus poilsio zonos, išsaugomi vertingi esami želdiniai. Planuojama sutvarkyti Bandužių gatvėje esančios kultūros vertybės - Bandužių kapinyno (un. Nr. 12067) - teritoriją įrengiant skverą. Prie pagrindinių gatvių planuojamos apsauginių želdinių juostos tiek, kiek leidžia esami inžineriniai koridoriai.

Teritorijos tvarkymo prioritetai:

Siūloma kompleksškai vykdyti pastatų renovaciją kartu su takų ir privažiavimų dangų sutvarkymu gyvenamųjų kvartalų viduje. Visi kvartalų namai – tipiniai blokiniai, mūriniai, monolitiniai, penkių, devynių, dešimties, trylikos ir šešiolikos aukštų. Geros sąlygos renovuoti pastatus pagal vieningus tipinius projektus atskiruose sklypų dalyse. Pirmiausia siūloma įrengti bendro naudojimo viešąsias erdves šalia kvartalų, kurios būtų skirtos sporto, poilsio, vaikų žaidimų aikštelėms, bendruomenių reikmėms. Pastatų modernizavimo kryptys, siekiant išsaugoti teritorijos savitumą ir stilistinį vientisumą, pastatų architektūrinę išraišką, bus nagrinėjamos sprendinių dalyje.

Sprendiniai:

1. Priklausomųjų želdynų tvarkymo režimai: 30 % - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypuose; 15-60 % - visuomeninės paskirties teritorijų sklypuose; 8-15 % - komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose; 12 % (normuojami pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773)) - inžinerinės infrastruktūros sklypuose.

2. Gaisrų gesinimas - numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-osios komandos (Trilapio g. 4, Klaipėda) - 7,62 km; iki KAPGV 2-osios komandos (Šilutės pl. 58, Klaipėda) - 1,57 km; iki KAPGV 3-osios komandos (Lypkių g. 43, Klaipėda) - 2,48 km. Naujos priemonės gaisrų gesinimui nenumatomos.

3. Suformuotų žemės sklypų plotai ir sklypo kampų koordinatės tikslinamos ruošiant žemės sklypų geodezinių matavimų planus.

4. Nagrinėjamoje teritorijoje yra 2 registruotos kultūros paveldo vertybės: Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) ir Bandužių senovės gyvenvietė II (unikalus objekto kodas – 31843). Yra neregistruotas kultūros paveldo objektas: sunykęs objektas, kurio vietovardį siūloma išsaugoti – Šlapžemių (Marienhofo) dvaras. Kultūros vertybei Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) suformuojamas atskiras žemės sklypas, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo teritorijos (B), naudojimo pobūdis – kapinių (B2).

Kultūros paveldo teritorijose techninio projekto rengimo metu – būtina atlikti archeologinius tyrimus, vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ 12.3. p., archeologiniai tyrimai yra privalomi, *kaip reikia pagrįsti tvarkybos, statybos ar kraštovarkos darbu projektus kultūros paveldo objektuose, šių objektų ir kultūros paveldo vietovių teritorijose (jei turimais duomenimis pagrindžiama archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimą tikimybė – ir kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonoje)*. Minėti reikalavimai galioja kultūros paveldo objektų – valstybės saugomo Bandužių kapinyno (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12067) ir įrašytos į registrą (registrinės) Bandužių senovės gyvenvietės II (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 31843) – teritorijoms.

5. Saugomi esami vertingi želdynai. Naujus želdynus siūloma įrengti bendro naudojimo sklypuose.

6. Prieš pradėdant darbus, statybų aikštelėse derlingas dirvos sluoksnius bus nustumiamas arba nukasamas ir išvežamas į laikino saugojimo vietas. Nuimtas dirvožemis vėliau bus panaudojamas aplinkos tvarkymo darbams.

7. Bendro naudojimo teritorijoje negalimi aptvėrimai. Plotai turi būti laisvai prieinami visiems.

8. Visiems naujai įrengiamiems pėsčiųjų, dviračių takams numatyti nuolydžius prie gatvių - patogiam žmonių su negalia, dviračių, vėžimėlių, pėsčiųjų judėjimui.

9. Bendro naudojimo paskirties sklypuose rekomenduojama suformuoti gyventojams skirtą pasyvaus ir aktyvaus poilsio teritoriją, įrengiant vaikų žaidimo zonas, suoliukus, takus pėstiesiems ir dviratinkams. Teritorija turi būti pritaikyta žmonėms su negalia. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Remiantis patvirtintose planavimo sąlygose nurodytais tikslais, buvo išnagrinėta, kaip eksploatuojama teritorija, koks užstatymo pobūdis, automobilių sustojimo ir stovėjimo aikštelių, pėsčiųjų takų, poilsio ir vaikų žaidimų aikštelių bei želdinių išdėstymas, bendrų teritorijų naudojimas ir servitutų nustatymo galimybės. Buvo atlikta gyventojų anketinė apklausa. Didžiausia šios teritorijos problema yra automobilių stovėjimo aikštelių ir vaikų žaidimo aikštelių trūkumas. Įvertinus esamos situacijos analizes rezultatus, buvo svarstomi keli galimi sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų namų formavimo variantai. Apibendrinus visus svarstymų rezultatus buvo parengta planuojamos teritorijos vystymo koncepcija, kuri buvo patvirtinta 2013-09-25 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-227.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22.

Detaliojo plano sprendiniai nepablogina esamų registruotų sklypų naudojimo sąlygų.

Parengtu detaliojo planu esama daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų planinė struktūra nekeičiama. Įvertinus esamą pastatų išdėstymą, privažiavimo kelius ir kt., suformuojami sklypai tiems pastatams ar jų grupėms. Sklypai formuojami didesnėms ar mažesnėms gyvenamųjų namų grupėms. Kiekviename suformuotame sklype išskiriamos minimalios sklypo dalys prie kiekvieno gyvenamojo namo. Visoje likusioje dalyje paliekami visi esami ir numatomi įrengti trūkstami bendrai naudojami teritorijos tvarkymo elementai (automobilių stovėjimo aikštelės, poilsio ir vaikų žaidimų aikštelės, kiti įrenginiai).

Numatoma galimybė išplėsti esamas automobilių stovėjimo aikšteles ir įrengti naujas stovėjimo vietas. Atstumai nuo naujai įrengiamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų ir įvažiavimo vartų į požemines autosaugyklas iki gyvenamųjų namų langų, ikimokyklinių įstaigų ir mokyklų teritorijų turi atitikti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus, priklausomai nuo įrengiamų

automobilių stovėjimo vietų skaičiaus. Planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių dydis ir vietų skaičius, normuojami atstumi tikslinami vykdant tolimesnius teritorijų tvarkymo projektavimo darbus. Prie vaikų lopšelių-darželių ir mokyklų galimos įrengti tik keleivių išlaipinimo arba trumpalaikio automobilių statymo vietos išlaikant normuojamus atstumus iki šių įstaigų teritorijų ribų. Rengiant kiekvieną konkretų projektą turės būti įvertinta situacija įvairiais aspektais: želdinių ir požeminių komunikacijų būkle, projektų rengimo metu galimų pakeitimų normatyviniuose dokumentuose ir naujų normatyvinių dokumentų reikalavimai, reglamentuojantys tokių statinių ir įrenginių statybą, gyventojų nuomonę.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. T2-150 naujai formuojamuose sklypuose išskiriamos žemės sklypų dalys vietinės reikšmės keliams (kiemų keliai). Tai ribotų teritorijų kiemų keliai ir visi kiti keliai, nepriskirti viešiesiems keliams, kurie priklauso Klaipėdos miesto savivaldybei. Keliams, patenkantiems į esamus privačius sklypus, formuojami servitutai: S94 (esamas sklypas Nr. 94, kad. Nr. 2101/0008:129) ir S128.1 (esamas sklypas Nr. 128, kad. Nr. 2101/0008:59).

Keičiamos visuomeninės paskirties žemės sklypų ribos nekeičiant ploto:

- esamų žemės sklypų Nr. 46 (kad. Nr. 2101/0008:399, "Pajūrio" pagrindinė mokykla) ir 47 (kad. Nr. 2101/0008:400, "Vyturio" pagrindinė mokykla) ribos keičiamos nekeičiant ploto. Formuojama atskirųjų želdynų teritorija Nr. 48 tarp Sajūdžio parko ir Laukininkų gatvės. Sklypas Nr. 48 skirtas sutaptintam automobilių (tik "Vyturio" pagrindinės mokyklos aptarnavimui), dviračių ir pėsčiųjų takui, žaidimų aikštelėms, poilsio zonoms, želdiniams.

- esamo žemės sklypo Nr. 199 (kad. Nr. 2101/0008:419, Liudviko Stulpino pagrindinė mokykla) ribos keičiamos nekeičiant ploto. Keičiama sklypo riba, patenkanti į Bandužių ir Lužų gatvių zoną (tarp raudonų gatvės linijų), kad rekonstruojant gatves tilptų naujai tiesiami pėsčiųjų ir dviračių takai, kad esamų automobilių stovėjimo vietų (esančių gatvių zonoje) teritorija nesutaptų su mokyklos sklypo riba.

Planuojamoje teritorijoje esantys patvirtinti ir galiojantys detalieji planai - Detalioju planu planuojamoje teritorijoje esančių patvirtintų detaliųjų planų sprendiniai nekeičiami. Jų sprendiniai integruojami į rengiamo detaliojo plano sprendinius:

- Sklypai ir jų gretimybės, esantys prie Smiltelės ir Vingio gatvės sankryžos, tvarkomi pagal Žemės sklypo Smiltelės g. 19 detalijų planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-23 sprendimą Nr. T2-406. Rengiamu detalioju planu numatoma suformuoti atskirą sklypą Nr. 79 prisijungimui prie sklypo Nr. E78 (kad. Nr. 2101/0008:275). Prašymą pateikė UAB "Lidl".

- Sklypas, esantis Kuncų g. 6A, tvarkomas pagal Žemės sklypo Kuncų g. 6A, Klaipėda, detalijų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-06-02 įsakymu Nr. AD1-1060.

- Sklypas ir jo gretimybės, esantys Varpų g. 4B, 4C, 4D, tvarkomi pagal Žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D detalijų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-07-10 įsakymu Nr. AD1-1601.

- Sklypas ir jo gretimybės, esantys Vingio g. 21A, tvarkomi pagal Žemės sklypų prie Vingio gatvės, Klaipėdoje (kad. Nr. 2101/0008:10 ir 2101/0008:25) bei jų gretimybių detalijų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-04-23 sprendimu Nr. T2-158.

Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys - Esamas teritorijos užstatymo tankumas didinamas minimaliai. Prie daugiabučių namų planuojama įrengti naujas vaikų žaidimo aikšteles, esamas siūloma atnaujinti, naujas automobilių stovėjimo vietas planuoti maksimaliai išsaugant esamus medžius ir vaikų žaidimo aikšteles, išlaikant norminius atstumus. Naujos papildomos automobilių stovėjimo aikštelės planuojamos naujuose inžinerinės infrastruktūros sklypuose Nr. 1, 31, 32, 44, 77, 79, 81, 126, 144, 166, 171, 178, 183, 184, 191, 192, 197, 204 Jūrininkų pr., Vingio, Mogiliovo, Bandužių, Budelkiemio, Laukininkų ir Smiltelės gatvėse, iš jų viename sklype numatoma suprojektuoti daugiaaukštę automobilių saugojimo aikštelę (sklypo Nr. 204 Mogiliovo g.). Siekiant planuojamoje teritorijoje išspręsti automobilių parkavimo problemą ir pagerinti saugaus eismo sąlygas, siūloma rekonstruoti esamas kvartales gatves, jose numatant padidinti automobilių stovėjimo vietų skaičių. Pagrindinėse gatvėse automobilių parkavimas nerekomenduojamas. Sporto ir vaikų žaidimo aikštelės numatomos gyvenamųjų kvartalų viduje ar bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijose. Šunų vedžiojimo (dresavimo) aikštelė planuojamoje teritorijoje numatoma atskirųjų želdynų teritorijoje prie Šilutės pl. (sklype Nr. 198). Nauji pagrindiniai dviračių takai planuojami vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema. Prioritetinė kvartalų gyvenamosios aplinkos naudojimo kryptis – numatyti trūkstantis daugiabučių namų sklypų elementus. Priklausomai nuo darbų sudėtingumo, visiems individualiems ir kitiems teritorijos tvarkymo elementams įrengti turės būti parengti techniniai arba supaprastinti projektai, atitinkantys jų rengimo metu galiojančių normatyvinių dokumentų reikalavimus, reglamentuojančius planuojamų statinių įrengimo tvarką.

Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys - Planuojamoje teritorijoje numatomi apsauginiai ir parko želdiniai bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų sklypuose. Šiuose sklypuose planuojami vietiniai dviračių ir pėsčiųjų takai, pasyvaus ir aktyvaus poilsio zonos, išsaugomi vertingi esami želdiniai. Planuojama sutvarkyti Bandužių gatvėje esančios kultūros vertybės - Bandužių kapinyno (un. Nr. 12067) - teritoriją įrengiant skverą. Prie pagrindinių gatvių planuojamos apsauginių želdinių juostos tiek, kiek leidžia esami inžineriniai koridoriai, kad būtų sumažintas transporto keliamas triukšmas.

Teritorijos tvarkymo prioritetai – kokybiškos gyvenamosios aplinkos sukūrimas nedidinant suformuotų sklypų užstatymo tankumo. Siūloma kompleksškai vykdyti pastatų renovaciją kartu su takų ir privažiavimų dangų sutvarkymu gyvenamųjų kvartalų viduje. Visi kvartalų namai – tipiniai blokiniai, mūriniai, monolitiniai, penkių, devynių, dešimties, trylikos ir šešiolikos aukštų. Geros sąlygos renovuoti pastatus pagal vieningus tipinius projektus atskiruose sklypų dalyse. Pirmiausia siūloma įrengti bendro naudojimo viešąsias erdves šalia kvartalų, kurios būtų skirtos sporto, poilsio, vaikų žaidimų aikštelėms, bendruomenių reikmėms.

Esamų gyvenamųjų daugiabučių pastatų modernizavimo kryptys – planuojamoje teritorijoje esantys daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai numatomi renovuoti kompleksškai pagal tipinius projektus modernizuojant pastatų šildymo, elektros ir vandens tiekimo, nuotekų šalinimo sistemas, apšiltinant stogą ir lauko sienas, įrengiant naują fasadų apdailą su vieninga balkonų įstiklinimo sistema. Taip bus sukurta ne tik nauja pastatų techninė, bet ir architektūrinė kokybė.

Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas, išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienybę. Tvoros turi dėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje. Pastatų architektūra turi būti tokia kad: būtų korektiška urbanizuotoje aplinkoje; didelių gabaritų daugiaaukščių namų kompozicijos elementai būtų aiškiai artikuliuoti ir patenkintų geras pastatų formų vizualinio suvokimo sąlygas nepriklausomai nuo stebėjimo atstumo ir judėjimo greičio;

užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir dirbtinės aplinkos elementais; patenkintų architektūros tektoniškumo sąlygas, t.y. teisingai atspindėtų naudojamų statybos produktų, konstrukcijos ir formos savitarpio priklausomybę ir reikšmę, kuriant statinio meninį vaizdą (STR 2.02.01:2004 III Skirsnis). Siekiant išsaugoti teritorijos savitumą ir stilistinį vientisumą, pastatų architektūrinę išraišką, statant naujus, renovuojant, rekonstruojant ar kapitaliai remontuojant pastatus, fasadų apdailos medžiagose ar spalvose turi būti įvertinta Klaipėdos miesto užstatymo specifika. Galima fasadų spalvinė gama:

- Natūralaus klinkerio plytos arba jų spalvą atitinkančios fasadų apdailos medžiagos privalo sudaryti ne mažiau kaip 40% viso pastato fasadų ploto (neįskaičiuojant langų, lauko durų ir balkonų įstiklinimo elementų fasaduose užimamo ploto);
- Pastelines šviesias žemes spalvas atitinkančios fasadų apdailos medžiagos (tinkas, akmuo, medis, plytos, keraminės plytelės ir t.t.) gali sudaryti ne daugiau kaip 40% viso pastato fasadų ploto (neįskaičiuojant langų, durų ir balkonų įstiklinimo elementų fasaduose užimamo ploto);
- Kitų spalvų fasadų apdailos medžiagos gali sudaryti ne daugiau kaip 20% viso pastato fasadų ploto (neįskaičiuojant langų, durų ir balkonų įstiklinimo elementų fasaduose užimamo ploto);
- Pastato langų, lauko durų ir balkonų įstiklinimo elementų spalvinė gama turi derėti tarpusavyje ir derėti su spalviniu fasadų sprendimu.

Siekiant sumažinti įvairių triukšmo šaltinių poveikį gyvenamosioms ir visuomeninės paskirties patalpoms pastatuose, rekomenduojama (statant naujus, renovuojant, rekonstruojant ar kapitaliai remontuojant esamus pastatus) fasaduose nuo gatvės pusės montuoti B garso klasės langus.

Spaudos kioskų vietos - Vadovaujantis Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema (patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-10-25 sprendimu Nr. T2-330), planuojamoje teritorijoje numatoma:

- Pakeisti spaudos kiosko vietą Nr. 31 (Laukininkų g. 17);
- Esamus spaudos kioskus Nr. 22 (Vingio g. 41) ir Nr. 17 (Vingio g. 47) palikti;
- 1 naują spaudos kiosko vietą N6 (Mogiliovo g./ Brožynų g. aut. st. į centrą);
- 2 perspektyvinės spaudos kioskų vietos: P3 (Vingio g. aut. st. „Bandužiai“ į centrą) ir P4 (Mogiliovo g./Bandužių g. į centrą).

Visų planuojamoje teritorijoje suformuotų sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Sklypų ribos - Visos planuojamos teritorijos plotas yra apie 166 ha. Detalioju planu planuojami 168 kitos paskirties sklypai. Į planuojamą teritoriją patenka 65 esami nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėti ir įregistruoti žemės sklypai (žr. aiškinamojo rašto 2 puslapyje „Planuojamoje teritorijoje esantys įregistruoti žemės sklypai ir jų savininkai“). Planuojamų sklypų dydžiai yra nuo 115 m² iki 61109 m². Sklypų grupė ribojama linijų, einančių iš vieno taško į kitą. Detalioju planu formuojami nauji žemės sklypai iš valstybinės žemės fondo žemės, nustatomi privalomieji reikalavimai.

Naujai formuojamų žemės sklypų ribos sutampa su greta esančių žemės sklypų teritorijų planavimo dokumentuose nustatytomis žemės sklypų ribomis.

Žemės sklypų koordinatės, linijų ilgiai ir plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus, kadangi dėl vietinės koordinatinių sistemos transformavimo į valstybinę koeficientų netikslumų žemės sklypų ribos natūroje ir projekte gali skirtis.

Kiekvieno planuojamo sklypo plotas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, sklypų ribų nužymėjimo brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Teritorijos naudojimo tipas - Planuojamoje teritorijoje nustatomi keli teritorijų naudojimo tipai:

- Gyvenamoji teritorija (indeksas GG) (kitos paskirties žemė) - skirta gyvenamųjų kvartalų statybai su jų aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų bei kita infrastruktūra. Galimi žemės naudojimo būdai - gyvenamosios teritorijos. Galimų statyti pastatų paskirtys - gyvenamieji (visų tipų);
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (indeksas BŽ) (kitos paskirties žemė) - viešos miesto erdves (aikštės, skverai); parkai, kitos gamtinės teritorijos gyventojų rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos, zoologijos sodai. Galimi žemės naudojimo būdai - atskirųjų želdynų teritorijos ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Galimų statyti pastatų paskirtys - tik laikini pastatai;
- Socialinės infrastruktūros teritorija (indeksas SI) (kitos paskirties žemė) - skirta bendruomenės (pirmoje eilėje aplinkinių kvartalų (rajonų) gyventojų) poreikiams reikalingų objektų - kultūros ir švietimo, ikimokyklinio ugdymo, įstaigų, bendruomenės centrų, taip pat sveikatos apsaugos infrastruktūros išdėstymui. Galimi žemės naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos. Galimų statyti pastatų paskirtys - negyvenamieji: kultūros, mokslo, gydymo sporto, religiniai;
- Paslaugų teritorija (indeksas PA) (kitos paskirties žemė) - skirta visos gyvenamosios vietovės - miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui skirtų prekybos, paslaugų ir aptarnavimo objektų, administracinių pastatų, kitų pastatų, skirtų su taršia gamyba nesusijusioms darbo vietoms, statybai. Galimi žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, gyvenamosios teritorijos. Galimų statyti pastatų paskirtys - Negyvenamieji: viešbučiai, administraciniai, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religiniai, transporto, garažų, gyvenamieji;
- Mišri centro teritorija (indeksas GC) (kitos paskirties žemė) - didelio tankio ir intensyvumo teritorija, skirta centrinių funkcijų - administravimo, biurų, kultūrinių, politinių ir kitų valdymo institucijų koncentravimui kartu su gyvenamąja funkcija, taip pat kitų pastatų, skirtų su taršia gamyba nesusijusioms darbo vietoms, statybai. Galimi žemės naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos, gyvenamosios teritorijos. Galimų statyti pastatų paskirtys - gyvenamieji (visų tipų), negyvenamieji: viešbučiai, administraciniai, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religiniai. Gali būti statomi, jei atitinka papildomus reikalavimus: transporto, garažų;
- Techninės infrastruktūros teritorija (indeksas TI) (kitos paskirties žemė) - skirta gyvenamosios vietovės ar platesnės teritorijos aptarnavimui skirtų infrastruktūros objektų, komunalinių įmonių, transporto terminalų (jūrų, upių, oro uostų ir kt.)

statybai. Galimi žemės naudojimo būdai – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Galimų statyti pastatų paskirtys - negyvenamieji: transporto, garažų;

- Techninės infrastruktūros koridoriai (indeksas TK) (kitos paskirties žemė) - linijinės teritorijos, skirtos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų išdėstymui. Galimi žemės naudojimo būdai – inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas teritorijos naudojimo tipas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Planuojamų sklypų paskirtis – Rengiamu detalioju planu formuojami kitos paskirties žemės sklypai, kuriems nustatomi šie naudojimo būdai ir pobūdžiai:

- Gyvenamosios teritorijos - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos G2;
- Visuomeninės paskirties teritorijos - mokslo, kultūros, sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos V3;
- Komercinės paskirties objektų teritorijos - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos K1;
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijos - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos II ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais I2;
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos –urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių B3;
- Atskirųjų želdynų teritorijos - rekreacinės paskirties želdynų E1.

Formuojamas vienas sklypas Nr. 181 konservacinės paskirties (C), nustatomas naudojimo būdas – kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojama paskirtis, naudojimo būdai ir pobūdžiai nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Pastatų aukštis – Planuojamoje teritorijoje nustatomas pastatų aukštingumas yra nuo 4,00 m. iki 57,00 m. nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės.

- Gyvenamosiose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2) pastatų aukštingumas nuo 18,00 m. iki 57,00 m.
- Komercinės paskirties objektų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1) pastatų aukštingumas nuo 8,50 m. iki 29,50 m.
- Visuomeninės paskirties teritorijose, mokslo, kultūros ir sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) pastatų aukštingumas nuo 8,00 m. iki 24,00 m.
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II) pastatų aukštingumas nuo 4,00 m. iki 15,00m.
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo (urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (B3)) ir atskirųjų želdynų teritorijose (rekreacinės paskirties želdynų (E1)) galimi tik laikini statiniai šių teritorijų aptarnavimui.

Daugumoje naujai formuojamų sklypų užstatymo aukštingumas nustatomas atsižvelgiant į esamo užstatymo aukštingumą. Esamų pastatų aukštingumas nustatytas remiantis VI „Registru centras“ pateiktais duomenimis.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas pastatų aukštingumas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų gyventojų, visuomeninių, komercinių pastatų darbuotojų ir lankytojų automobilių statymas galimas ir įrengiant požeminės automobilių stovėjimo aikštes. Požeminis užstatymas galimas tik vieno aukšto.

Žemės sklypų užstatymo tankumas – Planuojamoje teritorijoje nustatomas naujai suformuotų žemės sklypų užstatymo tankumas yra nuo 6 % iki 90 % nuo viso sklypo ploto.

- Gyvenamosiose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 6 % iki 33 %.
- Komercinės paskirties objektų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 42 % iki 90 %.
- Visuomeninės paskirties teritorijose, mokslo, kultūros ir sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 14 % iki 77%.
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II) žemės sklypų užstatymo tankumas planuojamas nuo 32 % iki 74 %.

Daugumoje naujai formuojamų sklypų užstatymo tankumas nustatomas atsižvelgiant į esamo užstatymo užimamą žemės sklypo plotą. Esamų pastatų užstatymo plotas (skaičiuojant formuojamų sklypų užstatymo tankumą) nustatytas remiantis VI „Registru centras“ pateiktais duomenimis.

Naujai formuojamuose sklypuose požeminio užstatymo tankumas galimas iki 85 % nuo viso sklypo ploto.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas užstatymo tankumas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Žemės sklypų užstatymo intensyvumas – Planuojamoje teritorijoje nustatomas naujai suformuotų žemės sklypų užstatymo intensyvumas yra nuo 29 % iki 232 % nuo viso sklypo ploto.

- Gyvenamosiose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 46 % iki 232 %.
- Komercinės paskirties objektų, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 120 % iki 215 %.
- Visuomeninės paskirties teritorijose, mokslo, kultūros ir sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 29% iki 140%.
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijose, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II) žemės sklypų užstatymo intensyvumas planuojamas nuo 32 % iki 200 %.

Daugumoje naujai formuojamų sklypų užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant į esamą užstatymo bendrą pastatų plotą. Esamų pastatų bendras plotas (skaičiuojant formuojamų sklypų užstatymo intensyvumą) nustatytas remiantis VĮ „Registrų centras“ pateiktais duomenimis.

Naujai formuojamuose sklypuose požeminio užstatymo intensyvumas galimas iki 85 % nuo viso sklypo ploto.

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas užstatymo intensyvumas nurodytas detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Statinių statybos zona – Daugelyje naujai formuojamų sklypų statybos zona nustatoma atsižvelgiant į esamą užstatymą. Kituose naujai formuojamuose sklypuose, kur planuojamas naujas užstatymas, statybos zona nustatoma atsižvelgiant į inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nuo gatvės raudonųjų linijų išlaikant ne mažesnę nei 5,00 m. atstumą.

Nauji pastatai turi būti projektuojami žemės sklypų statinių statybos zonos ribose.

Nauji pastatai turi būti projektuojami išlaikant gatvės užstatymo liniją.

Privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Daugiauabučių gyvenamųjų pastatų gyventojų, visuomeninių, komercinių pastatų darbuotojų ir lankytojų automobilių statymas galimas ir įrengiant požeminės automobilių stovėjimo aikštes. Požeminis užstatymas negali būti arčiau kaip 1,50 m. iki gretimų sklypo ribos.

Kiekvieno planuojamo sklypo, kur numatomas naujas užstatymas, reglamentuojama statybos zona nurodyta detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Užstatymo tipas – Planuojamoje teritorijoje nustatomi keli užstatymo tipai:

- Atskirai stovintys pastatai (mokslo, kultūros ir sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) teritorijose ir paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1));
- Laisvo planavimo užstatymas (daugiauabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2), mokslo, kultūros ir sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3) teritorijose ir paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijose (K1));
- Infrastruktūros objektų kompleksai (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (H) teritorijose);

Kiekvieno planuojamo sklypo reglamentuojamas užstatymo tipas nurodytas detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Susisiekimo sistemos organizavimas – Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas suformuotas. Transporto intensyvumas didelis, bet didelių automobilių spūsčių nėra. Gatvių pralaidumas pakankamas. Esamoms gatvėms nustatomos raudonosios linijos, kategorijos. Naujos gatvės neprojektuojamos. Siekiant planuojamoje teritorijoje išspręsti automobilių stovėjimo vietų trūkumo problemą ir pagerinti saugaus eismo sąlygas, siūloma rekonstruoti esamas kvartales gatves, jose numatant padidinti automobilių stovėjimo vietų skaičių. Pagrindinėse gatvėse automobilių stovėjimo vietos nerekomenduojamos. Rekonstruojamos gatvėse pėsčiųjų, dviračių takams turi būti numatomi nuolydžiai prie gatvių - patogiam žmonių su negalia, dviračių, vežimėlių, pėsčiųjų judėjimui.

Visoje planuojamoje teritorijoje projektuojant antžeminės ir požeminės automobilių stovėjimo aikštes (priklausomai nuo automobilių stovėjimo vietų kiekio) privaloma išlaikyti privalomųjų želdynų tvarkymo režimo reikalavimus, normuojamus atstumus (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus) iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, iki mokyklų, lopšelių-darželių teritorijų ribų, iki vaikų žaidimo aikštelių. Nesant galimybių išlaikyti normuojamus atstumus, rengiant techninius projektus privaloma numatyti kompensacines priemones (priešgarsinės sienutės, papildoma ventiliacija su valymo įrenginiais, apsauginiai želdiniai ir pan.), gauti gyventojų raštiškus sutikimus (jei automobilių stovėjimo vietas norint įrengti per arti gyvenamųjų namų langų).

Gatvių zonoje esamų automobilių stovėjimo vietų kiekis šalia mokyklų ir lopšelių - darželių teritorijų ribų negali būti didinamas, jei neišlaikomi normuojami atstumai (Žin., 1992, Nr.22-652 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, aktuali redakcija). Rengiant techninius gatvių rekonstrukcijos projektus privaloma numatyti kompensacines priemones (priešgarsinės sienutės, apsauginiai želdiniai ir pan.).

Norint sumažinti transporto keliamą triukšmą siūloma gyvenamosiose, visuomeninėse, bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijose įrengti papildomus apsauginius želdynus; renovuojant, rekonstruojant ar kapitaliai remontuojant esamus ir statant naujus gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatus fasaduose nuo gatvės pusės montuoti B garso izoliavimo klasės langus; pagrindinėse gatvėse mažinti leistiną motorinių transporto priemonių greitį; riboti siunkiojo transporto eismą.

Naujai formuojamuose sklypuose Nr. 15, 32, 33, 44, 87, 139, 144, 159, 165-167, 171, 178, 183, 184, 191, 192, 196, 198, 204, 217 norint įrengti planuojamas automobilių stovėjimo aikštes, rengiant techninius projektus privaloma numatyti želdynų juostas per visą automobilių stovėjimo aikštelių ilgį nuo mokyklų, lopšelių-darželių teritorijų ir gyvenamųjų namų, kurios būtų sudarytos iš medžių ir krūmų. Būtina išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki mokyklų, lopšelių-darželių teritorijų ribų, vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 14 planuojama viena nauja antžeminė automobilių stovėjimo aikštė ir požeminė (be langų) autosaugykla. Maksimalus antžeminės aikštelės talpumas - iki 10 automobilių stovėjimo vietų. Maksimalus požeminės autosaugyklos talpumas - iki 300 automobilių stovėjimo vietų. Minimalus atstumas nuo projektuojamos antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų namų ir vaikų žaidimo aikštelių - 10m, iki visuomeninės paskirties patalpų langų - 15m. Projektuojant požeminę (be langų) autosaugyklą turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki gyvenamųjų namų - 35m, visuomeninių pastatų - ne mažiau kaip 25m, o iki vaikų įstaigų, mokyklų teritorijų - 50 m. Tarp antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės ir gyvenamųjų namų turi būti įrengta želdynų juosta (per visą automobilių stovėjimo aikštelės ilgį nuo gyvenamųjų namų), sudaryta iš medžių ir krūmų. Rengiant techninį projektą privaloma išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. ir STR 2.06.01:1999 „Miestų ir miestelių susisiekimo sistemos“ nustatytus reikalavimus ir atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus), galiojančius techninio projekto rengimo metu, iki vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų ir visuomeninės paskirties pastatų, vaikų įstaigų ir mokyklų teritorijų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 21 planuojama viena nauja automobilių stovėjimo aikštelė. Maksimalus aikštelės talpumas - iki 50 automobilių stovėjimo vietų. Minimalus atstumas nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų namų - 15m. Projektuojant automobilių stovėjimo aikštelę iki 10 automobilių stovėjimo vietų, minimalus atstumas iki gyvenamųjų namų - 10 m. Tarp automobilių stovėjimo aikštelės ir gyvenamųjų namų turi būti įrengta želdynų juosta (per visą automobilių stovėjimo aikštelės ilgį nuo gyvenamųjų namų), sudaryta iš medžių ir krūmų. Rengiant techninį projektą privaloma išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Įrengiant projektuojamas automobilių stovėjimo aikšteles Liubeko gatvėje, privaloma įrengti papildomą želdynų juostą (per visą automobilių stovėjimo aikštelių ilgį nuo gyvenamųjų namų), sudarytą iš medžių ir krūmų, bei išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki lopšelių-darželių teritorijų ribų, vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 166 planuojamos trys atskiros automobilių stovėjimo aikštelės su atskirais įvažiavimais iš Vaidaugų gatvės. Maksimalus aikštelių talpumas - iki 100 automobilių stovėjimo vietų kiekvienoje. Sklype Nr. 166 priklausomieji želdynai turi sudaryti 25% viso žemės sklypo ploto. Rengiant techninius projektus privaloma numatyti želdynų juostą per visą automobilių stovėjimo aikštelių ilgį nuo gyvenamųjų namų (rytinėje sklypo dalyje nuo Vaidaugų gatvės), sudarytą iš medžių ir krūmų bei išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 198 planuojamos dvi automobilių stovėjimo aikštelės. Maksimalus aikštelių talpumas - iki 100 automobilių stovėjimo vietų kiekvienoje. Naujai formuojamame sklype Nr. 87 planuojama viena automobilių stovėjimo aikštelė. Maksimalus aikštelės talpumas - iki 50 automobilių stovėjimo vietų. Atstumas nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki mokyklų, lopšelių-darželių teritorijų ribų yra 25,00m. Rengiant techninius projektus privaloma išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki mokyklų teritorijų ribų, vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 33 automobilių stovėjimo vietos įrengiamos tik vakarinėje sklypo dalyje. Projektuojama viena 10 vietų automobilių stovėjimo aikštelė arčiau Smiltelės gatvės. Atstumas nuo aikštelės iki gyvenamųjų namų, vaikų žaidimo aikštelių - 10m. Privaloma išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki lopšelių-darželių teritorijų ribų, vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 44 įrengiama nauja, iki 10 vietų, automobilių stovėjimo aikštelė. Atstumas nuo projektuojamos aikštelės iki „Pajūrio“ pagrindinės mokyklos ribos yra 15m. Projektuojant aikštelę privaloma išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus iki „Pajūrio“ pagrindinės mokyklos ribų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 57 įrengiama nauja, iki 10 vietų, automobilių stovėjimo aikštelė šalia lopšelio-darželio „Aitvarėlis“ (Laukininkų g. 54). Atstumas nuo projektuojamos aikštelės iki lopšelio-darželio „Aitvarėlis“ ribos yra 15m. Projektuojant aikštelę privaloma išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus iki lopšelio-darželio „Aitvarėlis“ teritorijos ribų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 191 įrengiama nauja, iki 10 vietų, automobilių stovėjimo aikštelė. Automobiliai statomi tik sklypo pietrytinėje dalyje (nuo Jūrininkų pr.) vienoje pusėje ir išilgai pravažiavimui. Atstumas iki gyvenamųjų namų - 10m. Projektuojant aikštelę privaloma išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus iki gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamuose sklypuose Nr. 171, 178, 184, 192 planuojama po vieną atskirą automobilių stovėjimo aikštelę kiekviename sklype ir tik sklypų pietrytinėse dalyse (nuo Jūrininkų pr.). Automobiliai statomi vienoje pusėje ir statmenai pravažiavimui. Maksimalus aikštelių talpumas - iki 50 automobilių stovėjimo vietų kiekvienoje. Rengiant techninius projektus privaloma numatyti želdynų juostas per visą automobilių stovėjimo aikštelių ilgį nuo gyvenamųjų namų, kurios būtų sudarytos iš medžių ir krūmų. Būtina išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 183 planuojama viena nauja automobilių stovėjimo aikštelė. Maksimalus aikštelės talpumas - iki 100 automobilių stovėjimo vietų. Minimalus atstumas nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų namų - 25m. Rengiant techninį projektą privaloma numatyti želdynų juostą per visą automobilių stovėjimo aikštelės ilgį nuo gyvenamųjų namų ir vaikų žaidimo aikštelių, kuri būtų sudaryta iš medžių ir krūmų. Būtina išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus, techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų.

Naujai formuojamame sklype Nr. 204 planuojama daugiaaukštė autosaugykla. Projektuojant atvirą autosaugyklą iki 100 automobilių stovėjimo vietų, privaloma išlaikyti minimalius atstumus nuo projektuojamos autosaugyklos iki gyvenamųjų namų - 25m ir iki lopšelio-darželio „Ąžuoliukas“ teritorijos ribos - 25m. Projektuojant atvirą autosaugyklą iki 300 automobilių stovėjimo vietų, privaloma išlaikyti minimalius atstumus nuo projektuojamos autosaugyklos iki gyvenamųjų namų - 35m ir iki lopšelio-darželio „Ąžuoliukas“ teritorijos ribos - 50m. Rengiant techninį projektą privaloma numatyti želdynų juostą tarp autosaugyklos pastato ir sklypo ribos nuo gyvenamųjų namų, lopšelio-darželio „Ąžuoliukas“ ir vaikų žaidimo aikštelių, kuri būtų sudaryta iš medžių ir krūmų. Būtina išlaikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIV sk. nustatytus,

techninio projekto rengimo metu galiojančius, atstumus (priklausomai nuo įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus) iki vaikų žaidimo aikštelių, gyvenamųjų namų, lopšelių-darželių teritorijų ribų.

Įrengiant projektuojamas automobilių stovėjimo aikšteles naujai formuojamuose sklypuose Nr. 171, 178, 183, 184, 191, 192 privaloma įrengti papildomą želdynų juostą (sudarytą iš medžių ir krūmų) per visą automobilių stovėjimo aikštelių ilgį tarp Jūrininkų prospekte esančios prieštriukšminės sienutės ir pietrytinių minėtų sklypų ribų.

Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 225 savininkų / naudotojų (statytojų) lėšomis tvarkomos teritorijos ribose privaloma rekonstruoti Mogiliovo / Smiltelės ir Mogiliovo / Budelkiemio gatvių sankryžas (su šaligatviais ir dviračių takais, veja) jas praplatinant.

Numatytos naujos dviračių takų trąšos, kurios susijungia su magistraliniais miesto takais į vieningą dviračių takų sistemą.

Gatvių ribos – Gatvės juostos plotis metrais tarp raudonųjų linijų: Šilutės plentas – 70m., Jūrininkų prospektas – 60m., Smiltelės gatvė – 40m., Vingio gatvė – 40m., Liubeko gatvė – 20m., Varpų gatvė – 20m., Laukininkų gatvė – 20m., Mogiliovo gatvė – 20m., Vyturio gatvė – 20m., Markučių gatvė – 15m., Budelkiemio gatvė – 15m., Kuncų gatvė – 15,50m., Brožynų gatvė – 15m., Vaidaugų gatvė – 17m., Bandužių gatvė – 15m., Lužų gatvė – 15m.

Gatvės – Planuojamos teritorijos ribas formuoja Jūrininkų pr. (gatvės kategorija - B1), Šilutės pl. (gatvės kategorija - B1), Smiltelės (gatvės kategorija - C1) ir Liubeko (gatvės kategorija - D1) gatvės. Teritorijoje yra Varpų (gatvės kategorija - D1), Laukininkų (gatvės kategorija - D1), Vyturio (gatvės kategorija - D1), Vingio (gatvės kategorija - C2), Mogiliovo (gatvės kategorija - D1), Markučių (gatvės kategorija - D1), Budelkiemio (gatvės kategorija - D1), Kuncų (gatvės kategorija - D1), Vaidaugų (gatvės kategorija - D1), Lužų (gatvės kategorija - D1), Bandužių (gatvės kategorija - D1) ir Brožynų (gatvės kategorija - D1) gatvės.

Inžinerinių tinklų koridoriai - Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatymas (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343, redakcija 2012-07-04):

1. Vandentiekio, lietaus kanalizacijos ir fekalinės kanalizacijos tinklų - po 2,5 metrus į abi puses nuo vamzdinių ašies, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdinių ašies. Magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrus nuo vamzdinių ašies;

2. Dujotiekio tinklų - po 2,0 metrus į abi puses nuo vamzdinio ašies. Dujų reguliavimo punkto apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šio punkto sienas;

3. Elektros oro linijų - po 10,0 metrų į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa 6-10 kv, po 2,0 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kv;

4. Požeminių elektros kabelių - po 1,0 metrą į abi puses nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;

5. Ryšių linijų - po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trąšos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3m aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą;

6. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų linijų - po 5,0 metrus į abi puses nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos;

7. Drenažo surinktuvai - po 5,0 metrus nuo vamzdinių ašies.

Želdiniai - Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Statinių statybos metu naujai suformuotuose sklypuose maksimaliai saugomi esami vertingi želdynai. Bkirstų želdinių atželdinimas pagal parengtą projektą siūlomas savivaldybės institucijos nurodytoje vietoje arba kompensuojama pinigine išraiška. Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijose ir prie esamų gatvių numatomi nauji želdiniai. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.

Įrengiant naujus aplinkos sutvarkymo elementus, aikšteles automobiliams būtina išsaugoti esamas vaikų žaidimo aikšteles ir esamus medžius. Turi būti atlikta esamų medžių inventorizacija, nustatant jų būklę tuo metu. Būtina nustatyti vertingus želdinius ir juos išsaugoti. Saugomi esami medžiai gatvių ribose. Želdiniai, esantys komunikacijų apsaugos zonose perkeliama į greta esančias želdynų teritorijas arba naikinami įstatymų nustatyta tvarka. Tvarkant, projektuojant, kertant, genint želdinius ir želdinių grupes planuojamos teritorijos ribose, būtina vadovautis 2007-12-21 Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2008-01-29 Nr. D1-62 „Atskirųjų želdynų apsaugos ir tvarkymo pavyzdinis reglamentas“ ir 2008-03-12 LR vyriausybės nutarimu Nr. 206 „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“.

Rengiant suformuotų sklypų sutvarkymo techninius projektus, sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto:

Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto %
Gyvenamosios teritorijos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypai	30
Visuomeninės paskirties teritorijos	Mokslo ir mokymo pastatų statybos sklypai:	
	- Vaikų lopšelių-darželių, darželių	60
	- Bendro lavinimo mokyklų, specialiųjų mokyklų, aukštesniųjų mokyklų, kolegijų, aukštųjų mokyklų	50
	- Kitų mokslo ir mokymo įstaigų pastatų statybos	30
	- Kultūros ir sporto pastatų statybos (bibliotekų, kultūros centrų, muziejų ir kitų kultūros įstaigų, sporto kompleksų)	25

Komercinės paskirties objektų teritorijos	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai	15
Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos sklypai	12
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių statybos sklypai	Normuojama pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773)

Planuojamoje teritorijoje želdynuose medžių, augančių arti gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų ir užstojančių šviesą patalpoms, laja turi būti atitinkamai formuojama (genima) arba jie šalinami, kol bus pasiektas sanitarinės higienos normose nustatytas apšvietimas. Viešuose erdvėse draudžiama sodinti teršiančius aplinką medžius ir krūmus, želdinius su nuodingais vaisiais ar kitomis augalo dalimis, želdinius su dygliuotomis šakutėmis ar lapais, bei su valgomaisiais vaisiais.

Atskirųjų želdynų teritorijoms siūlomos bendros techninės rekomendacijos:

- Šalinami nudžiuvę, neatsparūs ir tikslinės medžių rūšis stelbiantys medžiai ir krūmai (drebulės, uosialapiai klevai ir kt.).
- Jei yra pažeistų ar nudžiuvusių medžių plotų, tuščios erdvės apsodinamos tai vietai, sklypui parinktais medžiais ar krūmais.
- Esant būtinumui palapsniaui rekomenduojama keisti netinkamą medžių ir krūmų struktūrą.
- Šalinami menkaverčiai, neperspektyvūs, sergantys želdiniai. Prie kirstinų medžių priskiriami:
 - ✓ sausi, džiūvantys, pakenkti grybinių ligų ir kenkėjų, stipriai sužaloti, išversti sniego ar vėjo, bei išlaužyti medžiai;
 - ✓ medžiai ir krūmai, trukdantys augti vertingiems medžiams. Tai daugiausia stelbiantys pagrindinių rūšių medžius minkštieji lapuočiai (juodalksniai, baltalksniai, drebulės, gluosniai, blindės);
 - ✓ kreivi, dvišakiai, nenormaliai stipriai išsišakoję bei neperspektyvūs, augant atsilikę medžiai, jei juos iškirtus nesusidarys medyne didelių prošvaisčių;

atskiri gerai augantys ir geros kokybės medžiai, jeigu yra būtina praretinti tankiai augančių medžių grupes ir sureguliuoti medynų tankumą.

Gamtos vertybės - Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Detalioju planu sprendžiamoje teritorijoje rekreacinės aplinkos nėra, didžioji teritorijos dalis urbanizuota. Sprendinių įgyvendinimas (vykdant statybas ir eksploatuojant teritorijas) kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą paveiks nežymiai. Detalaus plano sprendiniai šiuo metu esančių ekosistemą įtakos nežymiai.

Planuojamų teritorijos tankumas - Visos planuojamos teritorijos plotas yra apie 166 ha. Planuojamoje teritorijoje formuojami 161 sklypai. Detalioju planu nauja statyba numatoma sklypuose Nr. 14, 49, 89, 93, 94, 127, 128, 140, 145, 197, 204, 209, 216, 225. Nauja statyba numatyta ir sklypuose Nr. E11, E78, E95, kuriems jau yra parengti, patvirtinti ir galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami į šį detalų planą.

Detalioju planu numatoma suformuoti:

4 naujus sklypus Nr. 49, 89, 93, 145 (teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija GG, paskirtis - kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2)) naujų daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai Vingio, Laukininkų, Vaidaugų ir Markučių gatvėse;

1 naują komercinės paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija PA, paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1)) Mogiliovo ir Smiltelės gatvių sankryžoje (sklypo Nr. 226);

1 naują komercinės ir inžinerinės infrastruktūros paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija PA, paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1)) Jūrininkų prospekte (naujai formuojamame sklype Nr. 197 numatoma įrengti komercinį objektą su automobilių stovėjimo aikšte, kuria galėtų naudotis aplinkinių namų gyventojai);

1 naują komercinės ir inžinerinės infrastruktūros paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija PA, paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, gyvenamosios teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (G2) ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1)) Vingio gatvėje (naujai formuojamame sklype Nr. 140 numatoma įrengti komercinį objektą su automobilių stovėjimo aikšte, kuria galėtų naudotis aplinkinių namų gyventojai);

1 naują komercinės ir bendro naudojimo paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija PA, paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos, naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) ir rekreacinės paskirties želdynų (E1)) Budelkiemio gatvėje (naujai formuojamame sklype Nr. 216 numatoma įrengti komercinį objektą su bendro naudojimo erdve);

1 naują visuomeninės ir gyvenamosios paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija GC, paskirtis - kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos, naudojimo pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2) ir mokslo, kultūros, sporto ir gydymo paskirties pastatų bei statinių statybos (V3)) ties Varpų ir Liubeko gatvių sankryža (sklypo Nr. 14);

15 sklypų (teritorijos naudojimo tipas - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija BŽ, paskirtis - kita, naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, naudojimo pobūdis - rekreacinės paskirties želdynų (E1), urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (B3)) bendro naudojimo teritorijoms;

33 sklypus (teritorijos naudojimo tipas - techninės infrastruktūros koridoriai TK, paskirtis - kita, naudojimo būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai (I2)) esamoms gatvėms ir automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti;

24 sklypus (teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorijos TI, paskirtis – kita, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (H)) esamoms transformatorinėms, naujai daugiabaukštei automobilių stovėjimo aikštei statyti Mogiliovo gatvėje (sklypo Nr. 204);

75 atskiri sklypai (teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorijose (G2)) esamų daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalams su vidinėmis bendro naudojimo erdvėmis, esamais privažiavimais ir automobilių stovėjimo aikštelėmis (su galimybe didinti automobilių stovėjimo vietų kiekį).

Planuojamas gyventojų skaičius – Planuojamoje teritorijoje naujai suformuotuose sklypuose, kur planuojamas naujas gyvenamosios paskirties užstatymas, gyvens apie 1350 žmonių. Tame tarpe darbingo amžiaus gyventojų bus apie 950, pensijinio amžiaus gyventojų bus 220, vaikų iki 18 metų bus apie 180, ikimokyklinio amžiaus vaikų bus apie 60. Iš jų lankytojų lopšelyje - darželyje 75-90%, t.y. apie 48 vaikai. Mokyklinio amžiaus vaikų teritorijoje gyvens apie 120.

Europos ekologinio tinklo NATURA2000 teritorijos - Nagrinėjama teritorija nepatenka į valstybės saugomas ar Natura 2000 teritorijas. Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra. Artimiausia saugomų teritorijų riba (Kuršių nerija - Vietovės identifikatorius (ES kodas) LTNER0005; Kuršių nerijos nacionalinis parkas - Vietovės identifikatorius (ES kodas): LTKLAB001) yra daugiau nei už 2,70 km, pagal Natura 2000 saugomų teritorijų žemėlapi. Planuojama ūkinė veikla neigiamos įtakos saugomoms teritorijoms ir objektams neturės.

Informacija apie vietovėje esančias nekilnojamasias kultūros vertybes - Planuojamoje teritorijoje yra 2 registruotos kultūros paveldo vertybės:

- **Bandučių senovės gyvenvietė II** (unikalus kodas 31843; statusas: įrašytas į registrą (registrinis); Objekto reikšmingumo lygmuo yra regioninis; Rūšis - nekilnojamasias; Objektas įrašytas kaip pavienis objektas; vertingųjų savybių pobūdis - archeologinis (lemiantis reikšmingumą); teritorijos plotas 0,99 ha);
- **Bandučių kapinynas** (unikalus kodas 12067; statusas - valstybės saugomas; Objekto reikšmingumo lygmuo yra regioninis; Rūšis - nekilnojamasias; Objektas įrašytas kaip pavienis objektas; vertingųjų savybių pobūdis - archeologinis (lemiantis reikšmingumą); teritorijos plotas 0,39 ha).

Klaipėdos miesto bendrajame plane (Kultūros paveldo objektų nužymėjimas miesto plane) planuojamos teritorijos ribose yra pažymėti du objektai: archeologinė vietovė (Bandučių kapinynas A1852) ir sunykęs objektas, kurio vietovardį siūloma išsaugoti – Šlapžemių (Marienhofo) dvaras. Miesto bendrajame plane nepažymėtas vienas kultūros paveldo kategorijai priklausantis pavienis objektas (įregistruotas į kultūros vertybių registrą) - Bandučių senovės gyvenvietė II (unikalus objekto kodas – 31843). Kultūros vertybei Bandučių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) suformuojamas atskiras žemės sklypas Nr. 181, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – konservacinės paskirties žemė, naudojimo būdas - kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2). Sklypo Nr. 181 ribos sutampa su vertybės teritorijos ribomis.

Kultūros paveldo teritorijose prieš vykdant žemės judinimo darbus būtina atlikti archeologinius tyrimus, vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ 12.3. p. Minėti reikalavimai galioja sklypuose Nr. 181 ir E154 - valstybės saugomo Bandučių kapinyno (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12067) ir įrašytos į registrą (registrinės) Bandučių senovės gyvenvietės II (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 31843) – teritorijoms.

Planuojama ūkinė veikla neigiamos įtakos nekilnojamojo kultūros paveldo objektams neturės.

Informacija apie kitus saugomus objektus - Klaipėdos miesto pietinėje teritorijos dalyje, kur rengiamas detalusis planas, saugomų regioninių parkų, draustinių, gamtinių buveinių apsaugai svarbių teritorijų nėra, todėl žalos saugomoms teritorijoms nenumatoma.

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos srityse - Šiuo metu planuojamoje teritorijoje veikla yra vykdoma, tvarkoma aplinka, teritorija urbanizuota. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius aplinkinių teritorijų statusas nepasikeis.

Poveikis ekonominei aplinkai - Rajono bendroji ekonominė būklė pagerės. Bus sukurtos naujos darbo vietos (yra numatomi 4 komerciniai, 1 visuomeninis ir vienas inžinerinės infrastruktūros sklypai su galimu užstatymu).

Poveikis socialinei aplinkai - Planuojamos teritorijos bendroji socialinė būklė pagerės. Bus įrengta: rekonstruojamos gatvės ir privažiavimai, nauji dviračių ir pėsčiųjų takai, naujos bendro naudojimo teritorijos su žaidimų ir poilsio aikštelėmis, atsiras nauji socialiniai ir komerciniai objektai. Visi nauji, rekonstruojami ar renovuojami pastatai bus pritaikyti žmonėms su negalia. Detaliojo plano sprendiniai atskirioms socialinėms grupėms įtakos neturės.

Gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalų teritorijos detalusis planas rengiamas susiformavusiai teritorijai turinčiai savo urbanistinį išsivystymą numatant kokybišką vidinę kvartalo plėtrą, todėl plano sprendinių įgyvendinimo neigiamos pasekmės žmonių sveikatai ir gerovei bei vietovės gamtinio pagrindo savitumui nenumatomos.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui - Oro tarša padidės dėl didesnio automobilių kiekio. Paviršinio ir požeminio vandens kokybei, saugomoms gamtos vertybėms detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės (jungiamasi prie miesto magistralinių tinklų). Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius gamtinė aplinka, kraštovaizdžio estetinė kokybė pagerės (įrengiami pėsčiųjų ir dviračių takai, įrengiamos žaidimų aikštelės, tvarkomi želdynai). Planuojamos teritorijos reljefo keitimas nenumatomas.

Detaliojo plano įgyvendinimas nesudaro reikšmingų prielaidų sąlygoti planuojamos teritorijos bei gretimų teritorijų aplinkos kokybės normų viršijimo, nes plano tikslai ir sprendiniai siejami su racionali teritorijos planavimu: numatant užstatymo principus, teritorijos dalių naudojimo tipus. Detalioju planu numatoma reglamentuoti esamo ir planuojamo užstatymo fizinius parametrus, principinius sklypų ribų ir plotų nustatymo reikalavimus. Tai sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Numatytos bendro naudojimo teritorijos, kuriose bus įrengiami želdynai (skverai, žaliosios jungtys, pasyviame ir aktyviame poilsiu pritaikytos teritorijos) tik padidins urbanizuotos teritorijos ekologinį stabilumą.

Poveikio gyventojams ir aplinkai rodikliai, planuojamos veiklos pasekmių įvertinimas, galimų nuostolių prognozė - Šiuo metu planuojama teritorija yra urbanizuota. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, nauji projektuojami pastatai bus prijungti prie miesto centralizuotų tinklų, bus suformuoti patogūs privažiavimai prie sklypų. Poveikis esamiems gyventojams numatomas teigiamas.

Naujuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose pastatuose turi būti suprojektuoti žmonėms su negalia įvairių dydžių butai, sudarantys ne mažiau kaip 5% bendro butų pastate skaičiaus (STR 2.02.01:2004, IV skirsnis, 160 pastraipa).

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypuose želdynai turi užimti ne mažiau kaip 30% sklypo ploto. Sklypuose turi tilpti vaikų žaidimo aikštelės, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas (STR 2.02.01:2004, XIII skirsnis, 241,242 pastraipos). Dalis želdynų ir žaidimų aikštelių gali būti įrengiama ant požeminio stovėjimo aikštelių stogų. Įrengiant vaikų žaidimo aikšteles turi būti išlaikytas atstumas iki gyvenamųjų namų langų, požeminių arba pusiau požeminių buitinių atliekų konteinerių, autosaugyklos.

Projektuojamų gyvenamosios, visuomeninės, komercinės ir infrastruktūros pastatų visumos poveikis tretiesiems asmenims turi būti toks, kad naujų pastatų visuma, juos naudojant ir prižiūrint, trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygas nepablogintų, palyginus su sąlygomis, kurias jie turėjo iki statybos pradžios. Jeigu sąlygų pasikeitimas dėl objektyvių priežasčių yra neišvengiamas, tai pasikeitimas negali viršyti normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų leistinų ribų (STR 2.02.01:2004, V skirsnis, 173, 174 pastraipos).

Higieniniai reikalavimai - Būtina užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus naujiems gyvenamiesiems ir visuomeniniams pastatams. Norminiam triukšmo lygio užtikrinimui naujų gyvenamųjų pastatų langų garso izoliavimo klasė turi būti ne žemesnė kaip C. Siekiant sumažinti įvairių triukšmo šaltinių poveikį gyvenamosioms ir visuomeninės paskirties patalpoms esamuose pastatuose, rekomenduojama (renovuojant, rekonstruojant ar kapitaliai remontuojant esamus pastatus) fasaduose nuo gatvės pusės montuoti B garso izoliavimo klasės langus. Kad užtikrinti norminius parametrus atmosferos taršos atžvilgiu vadovaujantis LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu, HN 35:2007 "Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore", kitais norminiais aktais, numatomos priemonės, įgalinančias sumažinti atmosferos taršą (pvz., želdinių – krūmų, gyvatvorių sodinimas išilgai gatvės – didžiausio taršos šaltinio), o esant reikalui turi būti atlikti reikiami tyrimai, išsamus vertinimas.

Naujai formuojamuose sklypuose nebus vykdoma jokia kenksminga veikla. Biologinė tarša neprognozuojama. Planuojamos veiklos įtakos atmosferos taršai aspektas nėra aktualus. Plano įgyvendinimas nesąlygos teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimo, nes jis bus įgyvendinamas pritaikant naujausias technologijas ir technines priemones, kurios atitinka ES standartus.

Reikalavimai triukšmo lygio ribojimui planuojamoje teritorijoje - Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2012-12-20 sprendimu Nr. T2-334 patvirtintą "Klaipėdos miesto savivaldybės transporto paros triukšmo (Ldvn) prevencijos zonų žemėlapi" planuojamoje teritorijoje transporto keliamas triukšmas nežymiai viršija ribinius dydžius pagrindinių gatvių zonose. Triukšmo mažinimo būdai – gyvenamųjų pastatų (juos renovuojant, rekonstruojant ar kapitaliai remontuojant) langų keitimas į triukšmui mažiau pralaidžius langus (B garso izoliavimo klasės nuo gatvės pusės esančiuose fasaduose) ir nauji želdynai išilgai gatvių. Atmosferinei taršai ir transporto triukšmui mažinti formuojami bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų sklypai, kuriuos siūloma papildomai apželdinti. Gausiai siūloma apželdinti naujai formuojamą sklypą Nr. 198 nuo Šilutės plento pusės. Taip pat siūloma pagrindinėse gatvėse mažinti leistiną motorinių transporto priemonių greitį; riboti siunkiojo transporto eismą.

Transporto triukšmui mažinti yra įrengta prieštriukšminė sienutė Jūrininkų prospekte.

Triukšmo ribiniai dydžiai nustatyti Lietuvos higienos norma HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje". Ši norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje įvertinamas matavimo ir (ar) modeliavimo būdu, gautus rezultatus palyginant su atitinkamais šios higienos normos I lentelėje pateikiamais didžiausiais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais gyvenamuosiuose bei visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eilės Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis, dBA	Maksimalus garso slėgio lygis, dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	6-18 18-22 22-6	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas		45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	6-18 18-22 22-6	55 50 45	60 55 50

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai nenumato taršių ar triukšmą keliančių objektų statybos, esamo triukšmo lygio viršijimo.

Esamų mokyklų teritorijos - Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos žemės sklype adresu Budelkiemio g. 7 (sklypo kad. Nr. 2101/0008:402) projektuojamas naujas užstatymas, kuriame gali būti vykdoma tik gimnazijos įstatuose ir (ar) nuostatuose numatyta veikla, taip pat kultūrinis ir neformalusis bendruomenės švietimas (pagal HN 21:2011). Naujas užstatymas formuojamas atskiroje laisvoje sklypo dalyje Nr. 209b. Esamas Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos pastatas su stadionu patenka į sklypo dalį Nr. 209a. 2012 m rugsėjo 1d. duomenimis, gimnazijoje mokėsi 511 mokinių. Pagal Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos 2013-2015 –ųjų metų strateginį planą (patvirtintas Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymu Nr. V-32) 2015m gimnazijoje planuojamas mokinių skaičius – 520. Vadovaujantis HN 21:2011, minimalus mokyklos sklypo dydis nustatomas atsižvelgiant į mokinių skaičių. Minimali

neužstatyta sklypo dalis (kvadratiniais metrais), skirta mokinių poilsui (želdiniams, takams, aikštelėms), apskaičiuojama taip: mokinių skaičius – 520, padauginamas iš 4 ir pridedama 1200. Gaunama 3280,00 m² minimali neužstatyta sklypo dalis. Esamas sklypo užstatymas (pagal VĮ "Registru centras" nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 50/114838) užima 11122,00 m². Gimnazijai reikalingas sklypo plotas - 14402 m². Žemės sklypo dalies Nr. 209a plotas – 33901,00 m² ir atitinka HN 21:2011 reikalavimus. Bendras žemės sklypo Nr. 209 (kad. Nr. 2101/0008:402) plotas ir ribos nekeičiamos. Sklype esama futbolo aikštelė su bėgimo taku aplink ją, universali aikštelė lengvosios atletikos rungims bei kitoms komandinėms sporto šakoms yra naudojama Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos (511 mokinių) ir Klaipėdos Liudviko Stulpino progimnazijos (634 mokiniai), užima 10380 m² plotą ir atitinka HN 21:2011 keliamus reikalavimus kūno kultūros zonai, skirtai virš 1000 mokinių. Žemės sklype Nr. 209 (kad. Nr. 2101/0008:402) esama futbolo aikštelė, universalios aikštelės sportiniams žaidimams bei lengvosios atletikos rungims, bėgimo takas turi būti padengti saugia danga. Sporto pratyboms naudojami įrenginiai turi būti patikimai sutvirtinti, techniškai tvarkingi, išdėstyti saugiu atstumu, nekelti pavojaus mokinių sveikatai ir gyvybei. Priklausomųjų želdynų teritorija sudaro daugiau kaip 50% Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:402.

2012 m. rugsėjo 1 d. duomenimis, Klaipėdos Liudviko Stulpino progimnazijoje mokėsi 634 mokiniai. Pagal Klaipėdos Liudviko Stulpino progimnazijos 2013-2015 –ųjų metų strateginį planą (patvirtintas Klaipėdos Liudviko Stulpino progimnazijos direktoriaus 2013-01-16 įsakymu Nr. V-10) 2015m progimnazijoje planuojamas mokinių skaičius – 650. Vadovaujantis HN 21:2011, minimalus mokyklos sklypo dydis nustatomas atsižvelgiant į mokinių skaičių. Minimali neužstatyta sklypo dalis (kvadratiniais metrais), skirta mokinių poilsui (želdiniams, takams, aikštelėms), apskaičiuojama taip: mokinių skaičius – 650, padauginamas iš 4 ir pridedama 1200. Gaunama 3800,00 m² minimali neužstatyta sklypo dalis. Esamas sklypo užstatymas (pagal VĮ "Registru centras" nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 50/115100) užima 14573,00 m². Progimnazijai reikalingas sklypo plotas - 18373 m². Žemės sklypo Nr. 199 plotas – 20727,00 m² ir atitinka HN 21:2011 reikalavimus. Bendras žemės sklypo Nr. 209 (kad. Nr. 2101/0008:419) plotas nekeičiamas. Keičiamos sklypo ribos (nekeičiant ploto), patenkančios į Bandužių ir Lužų gatvių zoną (tarp raudonųjų gatvės linijų), kad rekonstruojant gatves tiltų naujai tiesiami pėsčiųjų ir dviračių takai, kad esamų automobilių stovėjimo vietų (esančių gatvių zonoje) teritorija nesutaptų su mokyklos sklypo riba. Priklausomųjų želdynų teritorija sudaro daugiau kaip 50% Klaipėdos Liudviko Stulpino progimnazijos žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:419.

2012 m. rugsėjo 1 d. duomenimis "Pajūrio" pagrindinėje mokykloje mokėsi 469 mokiniai. Pagal Klaipėdos "Pajūrio" pagrindinės mokyklos 2013-2015 –ųjų metų strateginį planą (patvirtintas Klaipėdos "Pajūrio" pagrindinės mokyklos direktoriaus 2013-01-16 įsakymu Nr. V-216) 2015m mokykloje planuojamas mokinių skaičius – 469. Vadovaujantis HN 21:2011, minimalus mokyklos sklypo dydis nustatomas atsižvelgiant į mokinių skaičių. Minimali neužstatyta sklypo dalis (kvadratiniais metrais), skirta mokinių poilsui (želdiniams, takams, aikštelėms), apskaičiuojama taip: mokinių skaičius – 469, padauginamas iš 4 ir pridedama 1200. Gaunama 3076,00 m² minimali neužstatyta sklypo dalis. Esamas sklypo užstatymas (pagal VĮ "Registru centras" nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 50/114740) užima 2976,00 m². Mokyklai reikalingas sklypo plotas - 6052 m². Žemės sklypo Nr. 46 plotas – 24623,00 m² ir atitinka HN 21:2011 reikalavimus. Bendras žemės sklypo Nr. 46 (kad. Nr. 2101/0008:399) plotas nekeičiamas. Keičiamos sklypo ribos (nekeičiant ploto). Sklype esama futbolo aikštelė su bėgimo taku aplink ją, universali aikštelė lengvosios atletikos rungims bei kitoms komandinėms sporto šakoms yra naudojama Klaipėdos „Pajūrio“ pagrindinės mokyklos (469 mokinių) ir Klaipėdos „Vyturio“ pagrindinės mokyklos (468 mokiniai), užima 8779 m² plotą ir atitinka HN 21:2011 keliamus reikalavimus kūno kultūros zonai, skirtai iki 1000 mokinių. Žemės sklype Nr. 46 (kad. Nr. 2101/0008:399) esama futbolo aikštelė, universalios aikštelės sportiniams žaidimams bei lengvosios atletikos rungims, bėgimo takas turi būti padengti saugia danga. Sporto pratyboms naudojami įrenginiai turi būti patikimai sutvirtinti, techniškai tvarkingi, išdėstyti saugiu atstumu, nekelti pavojaus mokinių sveikatai ir gyvybei. Priklausomųjų želdynų teritorija sudaro daugiau kaip 50% Klaipėdos "Pajūrio" pagrindinės mokyklos žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:399.

2012 m. rugsėjo 1 d. duomenimis "Vyturio" pagrindinėje mokykloje mokėsi 468 mokiniai. Pagal Klaipėdos "Vyturio" pagrindinės mokyklos 2012-2014 –ųjų metų strateginį planą (patvirtintas Klaipėdos "Vyturio" pagrindinės mokyklos direktoriaus 2011-12-01 įsakymu Nr. V-10) 2014m mokykloje planuojamas mokinių skaičius – 468. Vadovaujantis HN 21:2011, minimalus mokyklos sklypo dydis nustatomas atsižvelgiant į mokinių skaičių. Minimali neužstatyta sklypo dalis (kvadratiniais metrais), skirta mokinių poilsui (želdiniams, takams, aikštelėms), apskaičiuojama taip: mokinių skaičius – 468, padauginamas iš 4 ir pridedama 1200. Gaunama 3072,00 m² minimali neužstatyta sklypo dalis. Esamas sklypo užstatymas (pagal VĮ "Registru centras" nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/702247) užima 2729,00 m². Mokyklai reikalingas sklypo plotas - 5801 m². Žemės sklypo Nr. 47 plotas – 17839,00 m² ir atitinka HN 21:2011 reikalavimus. Bendras žemės sklypo Nr. 47 (kad. Nr. 2101/0008:400) plotas nekeičiamas. Keičiamos sklypo ribos (nekeičiant ploto). Klaipėdos "Vyturio" pagrindinė mokykla naudojasi gretimame Klaipėdos "Pajūrio" pagrindinės mokyklos sklype esančiomis lauko sporto aikštelėmis. Priklausomųjų želdynų teritorija sudaro daugiau kaip 50% Klaipėdos "Vyturio" pagrindinės mokyklos žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:400.

2012 m. rugsėjo 1 d. duomenimis Klaipėdos Prano Mašiotų progimnazijoje mokėsi 562 mokiniai. Pagal Klaipėdos Prano Mašiotų progimnazijos 2013-2015 –ųjų metų strateginį planą (patvirtintas Klaipėdos Prano Mašiotų progimnazijos direktoriaus 2013-01-17 įsakymu Nr. V-3) 2015m progimnazijoje planuojamas mokinių skaičius – 580. Vadovaujantis HN 21:2011, minimalus mokyklos sklypo dydis nustatomas atsižvelgiant į mokinių skaičių. Minimali neužstatyta sklypo dalis (kvadratiniais metrais), skirta mokinių poilsui (želdiniams, takams, aikštelėms), apskaičiuojama taip: mokinių skaičius – 580, padauginamas iš 4 ir pridedama 1200. Gaunama 3520,00 m² minimali neužstatyta sklypo dalis. Esamas sklypo užstatymas (pagal VĮ "Registru centras" nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/706288) užima 4944,00 m². Progimnazijai reikalingas sklypo plotas - 8464 m². Žemės sklypo Nr. E28 plotas – 30154,00 m² ir atitinka HN 21:2011 reikalavimus. Sklype esama futbolo aikštelė su bėgimo taku aplink ją, universali aikštelė lengvosios atletikos rungims bei kitoms komandinėms sporto šakoms yra naudojama Klaipėdos Prano Mašiotų progimnazijos (580 mokinių), užima 11234 m² plotą ir atitinka HN 21:2011 keliamus reikalavimus kūno kultūros zonai, skirtai iki 1000 mokinių. Žemės sklype Nr. E28 (kad. Nr. 2101/0008:401) esama futbolo aikštelė, universalios aikštelės sportiniams žaidimams bei lengvosios atletikos rungims, bėgimo takas turi būti padengti saugia danga. Sporto pratyboms naudojami įrenginiai turi būti patikimai sutvirtinti, techniškai tvarkingi, išdėstyti saugiu atstumu, nekelti pavojaus mokinių sveikatai ir gyvybei. Priklausomųjų želdynų teritorija sudaro daugiau kaip 50% Klaipėdos Prano Mašiotų progimnazijos žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:401.

Aplinkosauginiai reikalavimai – Detaliajame plane numatomos veiklos yra netaršios, neturinčios reikšmingos neigiamos įtakos aplinkai, atitinkančios galiojančių teritrijų planavimo dokumentų sprendinius. Nenumatoma aplinkai kenkenėjų ar aplinkos taršą didinančių objektų statyba. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius neigiamų pasekmių planuojamos teritorijos bei gretimybių aplinkos kokybei nebus. Įtakos oro, dirvožemio, vandens taršai taip pat nebus.

Poilsiai skirtos zonos - Poilsio zonos numatomos sklypų ribose naujai formuojamuose sklypuose esamiems daugiabučiams pastatams ir naujai projektuojamiems pastatams. Rengiant pastatų techninius ar renovacijos projektus būtina patikslinti poilsio zonomis skirtas vietas atsižvelgiant į projektuojamo pastato tipą, paskirtį, išplanavimą ir poreikius.

Insoliacija - Užtikrinami insoliacijos reikalavimai projektuojamiems bei esamiems pastatams. Užtikrinamas ne mažesnis kaip 2,5 val. nepertraukiamos saulės laikas patalpose. Pastatų užstatymo linija ir aukštingumas planuojamas išlaikant higienos normose bei statybos reglamentuose nustatytus atstumus nuo pagrindinių gatvių ir šoninių sklypų ribų. Projektuojamų pastatų ir gretimai esamų pastatų insoliacijos reikalavimai turi būti tikslinami techninio projekto stadijoje.

Priešgaisriniai reikalavimai – Planuojama teritorija buvo suprojektuota ir parengta inžineriniu ir priešgaisrinio požūriu. Naujai suformuotuose sklypuose ir projektuojamuose pastatuose turi būti numatytos ir įrengtos atitinkamuose normatyviniuose dokumentuose nurodytos priešgaisrinės priemonės. Numatomų statyti naujų statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-osios komandos (Trilapio g. 4, Klaipėda) - 7,62 km; iki KAPGV 2-osios komandos (Šilutės pl. 58, Klaipėda) - 1,57 km; iki KAPGV 3-osios komandos (Lypkių g. 43, Klaipėda) - 2,48 km. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Prie gyvenamųjų daugiabučių, visuomeninių, komercinių ir infrastruktūros pastatų yra esami privažiavimai spec. tarnybų transportui.

Atliekų šalinimas - Būtinėms atliekoms šalinti turi būti įrengtos požeminės arba pusiau požeminės atliekų surinkimo sistemos. Remiantis atliktos gyventojų apklausos duomenimis, požeminių arba pusiau požeminių atliekų konteinerių vietas numatoma išskirti ties įvažiavimais į kiemus (kvartalus). Klaipėdos mieste vykdoma komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelių, panaudojant požeminius ir pusiau požeminius konteinerius programa, todėl numatomos tokių aikštelių įrengimo vietos remiantis 2010-11-12 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2011 „Klaipėdos miesto savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schema“. Požeminių ir pusiau požeminių konteinerių vietos detalijame plane pakoreguotos atsižvelgiant į jų įrengimo specifiką, didesnę negu antžeminių konteinerių talpą ir pan. Esant poreikiui, tokių aikštelių skalčius ir jų įrengimo vieta tikslinama atsižvelgiant į gyventojų pageidavimus ir įvertinant technines įrengimo sąlygas. Konteinerių (požeminių ir pusiau požeminių) aikštelių įrengimui turi būti rengiami supaprastinti statinio projektai, vadovaujantis galiojančių normatyvinių dokumentų, kurie reglamentuoja tokių aikštelių įrengimą reikalavimus, kad būtų išlaikyti visi normuojami atstumai iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų.

Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas - Planuojami nauji objektai bus jungiami prie miesto inžinerinių tinklų – vandentiekio, ūkio nuotekų, lietaus vandens nuotekų elektros ir ryšių, šilumos pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas techninio projekto metu.

Detalioju planu planuojama užstatyta (urbanizuota) teritorija, kurioje yra susiformavusi visa esamų pastatų funkcionavimui ir eksploatavimui reikalinga inžinerinė infrastruktūra, kuri yra dalis bendros Klaipėdos miesto infrastruktūros. Kadangi planinė teritorijos struktūra nėra keičiama, tai ir inžinerinė sistema paliekama esama.

Naujo užstatymo planuojama nedaug, todėl nenumatomas ir energetinių poreikių padidėjimas (renovavus esamus daugiabučius gyvenamuosius pastatus poreikiai sumažės), todėl naujų sklypų ar teritorijų naujoms inžinerinėms komunikacijoms nenumatoma. Visi pastatai yra prijungti prie centralizuotų miesto tinklų, todėl pastatų rekonstrukcijos, renovacijos ar naujos statybos atvejais, tų pastatų komunikacijos pagal atitinkamų tinklų eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas bus prijungtos prie esamos bendros sistemos.

Detalioju planu priimti sprendiniai nepažeidžia esamų požeminių komunikacijų ir įrenginių ar jų apsaugos zonų. Naujų automobilių aikštelių, komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelių, platinamų privažiavimų įrengimo vietose požemniai tinklai turės būti apsaugoti, numatant technines priemones arba perkeliant pagal atitinkamų organizacijų išduotas technines sąlygas.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklų eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškelimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Baigus inžinerinių tinklų pertvarkymo, statybos darbus, atstatyti prieš statybos darbus buvusias dangas, želdinius ar įrengti gerbūvio elementus (dangas, kita), numatytus šiame detalijame plane, statybos techniniuose projektuose.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas – Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu ir ūkio nuotekų būdas nekeičiamas ir paliekamas esamas – centralizuoti vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklai. Visi esami pastatai yra prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Naujai projektuojami pastatai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Tinklus projektuoti pagal išduodamas technines sąlygas techniniam projektui rengti.

Šilumos tiekimo tinklai - Visi esami pastatai yra prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Naujai projektuojami pastatai bus prijungti prie centralizuotų šilumos tinklų. Tinklus projektuoti pagal išduodamas technines sąlygas techniniam projektui rengti. Pastatų šildymas planuojamoje teritorijoje turi būti vykdomas vadovaujantis Klaipėdos miesto šilumos tiekimo specialiojo plano ir šilumos šaltinių naudojimo reglamento reikalavimais.

Elektros tinklai – Daliai esamų modulinų tranzitinių transformatorių MTT, kurios yra valstybinėje žemėje, formuojami sklypai. Visi esami pastatai yra prijungti prie elektros tinklų. Naujų pastatų vidaus elektros įrenginių prijungimas planuojamas iš apskaitos spintų elektros kabelių linijomis nuo MTT. Naujų vartotojų leistinosios naudoti galios patikimumo kategorija bus

tikslinamos techninio projekto sprendiniuose. Įrenginiams prijungti prie tinklų būtina gauti technines sąlygas iš AB "Lesto" Klaipėdos skyriaus.

Dujos – Dauguma esamų pastatų yra prijungti prie centralizuotų miesto dujotiekio tinklų. Naujai projektuojami pastatai, esant poreikiui, gali būti prijungti prie centralizuotų dujotiekio tinklų. Tinklus projektuoti pagal išduodamas technines sąlygas techniniam projektui rengti.

Ryšių tinklai – Dauguma esamų pastatų yra prijungti prie telekomunikacijų tinklų. Naujai projektuojami pastatai, esant poreikiui, gali būti prijungti prie telekomunikacijų tinklų. Tinklus projektuoti pagal išduodamas technines sąlygas techniniam projektui rengti.

Remiantis patvirtintomis sąlygomis detaliam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga, konkretizavus pagrindinius patvirtintos koncepcijos sprendinius nustatomi šie

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

1. Planuojamoje teritorijoje formuojami nauji sklypai iš valstybinės žemės fondo žemės.
2. Žemės sklypai, kuriems gali būti nustatomi kiti naudojimo būdai, nei nustatyta Klaipėdos miesto bendrojo planu, sudaro ne daugiau kaip 20 procentų bendro teritorijos ploto.
3. Žemės sklypuose, kuriuose nustatomi keli naudojimo būdai ir pobūdžiai, vyraujantis (80%) naudojimo būdas ir pobūdis nustatomas pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą. Kiti žemės sklypų naudojimo būdai ir pobūdžiai nustatomi iki 20%.
4. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicinės medžiagos, išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje. Pastatų architektūra turi būti tokia kad: būtų korektiška urbanizuotoje aplinkoje; didelių gabaritų daugiabučių namų kompozicijos elementai būtų aiškiai artikuliuoti ir patenkintų geras pastatų formų vizualinio suvokimo sąlygas nepriklausomai nuo stebėjimo atstumo ir judėjimo greičio; užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir dirbtinės aplinkos elementais; patenkintų architektūros tectoniškumo sąlygas, ty. teisingai atspindėtų naudojamų statybos produktų, konstrukcijos ir formos savitarpio priklausomybę ir reikšmę, kuriant statinio meninį vaizdą (STR 2.02.01:2004 III skirsnis). Pastatų išraiškoje, medžiagose ar spalvose turi būti įvertinta Klaipėdos miesto užstatymo specifika.
5. Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. įsakymu Nr. 722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidaranti atliekų ir buitinių atliekų švartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis. Klaipėdos mieste vykdoma komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelių, panaudojant požeminius ir pusiau požeminius konteinerius programa, todėl numatomos tokių aikštelių įrengimo vietos remiantis 2010-11-12 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2011 „Klaipėdos miesto savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schema“.
6. Naujus įvažiavimus į projektuojamus sklypus projektuoti pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų ir miestelių susisiekimo sistemos“ reikalavimus. Rekomenduojamas įvažiavimų plotis 4 m. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai. Techninio projekto metu gali keistis įvažiavimų vietos. Planuojamų sklypų statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimo kelių būklę, keliai tvarkomi sklypų savininkų lėšomis.
7. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų gyventojų, visuomeninių, komercinių pastatų darbuotojų ir lankytojų automobilių statymas galimas požeminėse aikštelėse. Projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles (požemines ir antžemines) vadovautis STR 2.06.01:1999 „Miestų ir miestelių susisiekimo sistemos“, STR 2.02.08:2005 „Automobilių saugyklų projektavimas“. Įvažiavimų vartai į požeminius garažus turi būti įrengti taip, kad atitiktų STR 2.06.01:1999 3.5 punkta, ty. kad būtų išlaikytas 15m. atstumas iki visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų jei garažai yra iki 300 vietų. Pandusai į požeminius garažus įrengiami projektuojamų pastatų antžeminėse dalyse, įrengiamos priešgaisrinės sienutės, ne siauresni kaip 1m. pločio stogeliai iš ne žemesnės kaip a1 degumo klasės statybos produktų. Visi požeminių aikštelių vėdinimo vamzdžiai turi būti suvesti į pastatų techninius kanalus.
8. Visoje planuojamoje teritorijoje naujai formuojamuose ir esamuose sklypuose projektuojant antžemines ir požemines automobilių stovėjimo aikšteles (priklausomai nuo automobilių stovėjimo vietų kiekio) privaloma išlaikyti privalomųjų želdynų tvarkymo režimo reikalavimus, norminius atstumus (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos" 68 punktas) iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, iki mokyklų, lopšelių-darželių teritorijų ribų, iki vaikų žaidimo aikštelių. Nesant galimybių išlaikyti normuojamus atstumus rengiant techninius projektus privaloma numatyti kompensacines priemones (priešgaisrinės sienutės, papildoma ventilacija su valymo įrenginiais, apsauginiai želdiniai ir pan.), gauti gyventojų raštiškus sutikimus (jei automobilių stovėjimo vietos yra per arti gyvenamųjų namų langų).
9. Sklypuose planuojamos visuomeninės paskirties patalpos, sklypo sutvarkymo sprendiniai turi būti pritaikyti žmonių su negalia reikmėms pagal STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms", kad nebūtų kaip nors ribojamas jų laisvas gyvenimas, judėjimas ir veikla.
10. Suformuotų žemės sklypų plotai ir sklypo kampų koordinatės nustatomos ruošiant žemės sklypų geodezinių matavimų planus.
11. Prieš pradėdant darbus, statybų aikštelėse derlingas dirvos sluoksnis, kuris tinkamas tolesniam naudojimui, turi būti nustumiamas arba nukasamas ir išvežamas į laikino saugojimo vietas. Nuimtas dirvožemis vėliau turi būti panaudojamas aplinkos tvarkymo darbams.
12. Visiems naujai įrengiamiems ir rekonstruojamiems pėsčiųjų, dviračių takams numatomi nuolydžiai prie gatvių - patogiam žmonių su negalia, dviračių, vežimėlių, pėsčiųjų judėjimui.
13. Naujų statinių statybos metu naujai suformuotuose sklypuose maksimaliai saugomi esami vertingi želdynai. Iškirštų želdynų atželdinimas pagal parengtą projektą siūlomas savivaldybės institucijos nurodytoje vietoje arba kompensuojama pinigine išraiška.

- Atsodinamųjų sodmenų minimalūs kokybės reikalavimai taikomi remiantis LR Aplinkos ministro įsakymu "Dėl sodmenų kokybės reikalavimų patvirtinimo" 2007-12-14 Nr. D1-674. Naujus želdynus siūloma įrengti bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų sklypuose.
14. Gyvenamųjų ir visuomeninių objektų teritorijose transporto keliamam triukšmui mažinti siūlomi papildomi želdynai nuo pagrindinių gatvių.
15. Naujai formuojamame žemės sklype Nr. 225 rengiant techninį projektą privaloma atlikti medžių taksaciją ir visus esamus medžius, patenkančius į statomų statinių zoną, persodinti į naujai formuojamą žemės sklypą Nr.225 žemės sklypo Nr. 225 savininkų / naudotojų (statytojų) lėšomis.
16. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 225 savininkų / naudotojų (statytojų) lėšomis tvarkomos teritorijos plotas už sklypo ribų yra 3560 kv.m. Tvarkomos teritorijos ribose privaloma rekonstruoti Mogiliovo / Smiltelės ir Mogiliovo / Budelkiemio gatvių sankryžas (su šaligatviais ir dviračių takais, veja) jas praplatinant.
17. Priklausomųjų želdynų tvarkymo režimai: 30 % - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypuose; 15-60 % - visuomeninės paskirties teritorijų sklypuose; 8-15 % - komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose; 12 % (normuojami pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773)) - inžinerinės infrastruktūros sklypuose.
18. Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijose negalimi aptverimai. Plotai turi būti laisvai prieinami visiems.
19. Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų sklypuose rekomenduojama suformuoti kvartalų gyventojams skirtas poilsio (ramaus bei aktyvaus) teritorijas, vaikų žaidimo zonas, suoliukus, takus pėstiesiems, žmonėms su negalia bei dviratiniams, į kurias galečių patekti ir eksploatuoti visi nagrinėjamos teritorijos gyventojai, lankytojai. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.
20. Įrengus inžinerinius tinklus būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis įvedant naujus apribojimus.
21. Gaisrų gesinimas - numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-osios komandos (Trilapio g. 4, Klaipėda) - 7,62 km; iki KAPGV 2-osios komandos (Šilutės pl. 58, Klaipėda) - 1,57 km; iki KAPGV 3-osios komandos (Lypkių g. 43, Klaipėda) - 2,48 km. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų.
22. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22.
23. Nagrinėjamoje teritorijoje yra dvi registruotos kultūros paveldo vertybės: Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas - 12067) ir Bandužių senovės gyvenvietė II (unikalus objekto kodas - 31843). Yra neregistruotas kultūros paveldo objektas: sunykęs objektas, kurio vietovardį siūloma išsaugoti - Šlapžemių (Marienhof) duras. Kultūros vertybę Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas - 12067) suformuojamas atskiras žemės sklypas Nr. 181, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - konservacinės paskirties žemė, naudojimo būdas - kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).
24. Kultūros paveldo teritorijose prieš vykdant žemės judinimo darbus būtina atlikti archeologinius tyrimus vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ 12.3. p., Archeologiniai tyrimai yra privalomi, *kai reikia pagrįsti tvarkybos, statybos ar kraštotvarkos darbų projektus kultūros paveldo objektuose, šių objektų ir kultūros paveldo vietovių teritorijose (jei turimais duomenimis pagrindžiama archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimą tikimybe - ir kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonose)*. Minėti reikalavimai galioja kultūros paveldo objektų - valstybės saugomo Bandužių kapinyno (unikalus objekto kodas kultūros vertybių registre 12067) ir įrašytos į registrą (registrinės) Bandužių senovės gyvenvietės II (unikalus objekto kodas kultūros vertybių registre 31843) - teritorijoms, kurių sklypų Nr. E154 ir 181.
25. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 14 savininkų / naudotojų (statytojų) lėšomis tvarkomos teritorijos plotas už sklypo ribų yra 4320 kv.m. ir sutampa su naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 8 ribomis. Tvarkomos teritorijos ribose, rengiant techninį projektą, privaloma pakeisti šaligatvių dangas, papildomai apželdinti, įrengti poilsio zonas su suoliukais.
26. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 49 savininkai / naudotojai (statytojai) savo lėšomis už sklypo ribų, rengiant techninį projektą, privalo įrengti vieną krepšinio aikštelę naujai formuojamame žemės sklype Nr. 48.
27. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 93 savininkų / naudotojų (statytojų) lėšomis tvarkomos teritorijos plotas už sklypo ribų yra 9981 kv.m. ir sutampa su naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 87 ribomis. Tvarkomos teritorijos ribose, rengiant techninį projektą, privaloma įrengti pėsčiųjų takus, papildomai apželdinti, įrengti poilsio zonas su suoliukais ir vieną krepšinio aikštelę.
28. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 89 savininkai / naudotojai (statytojai) savo lėšomis už sklypo ribų, rengiant techninį projektą, privalo įrengti vieną krepšinio aikštelę naujai formuojamame žemės sklype Nr. 87.
29. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 145 savininkų / naudotojų (statytojų) lėšomis tvarkomos teritorijos plotas už sklypo ribų yra 8718 kv.m. ir sutampa su naujai formuojamo žemės sklypo Nr.146 ribomis. Tvarkomos teritorijos ribose, rengiant techninį projektą, privaloma įrengti pėsčiųjų takus, papildomai apželdinti, įrengti poilsio zonas su suoliukais ir dvi krepšinio aikšteles.
30. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 197 savininkai / naudotojai (statytojai) savo lėšomis už sklypo ribų, rengiant techninį projektą, privalo įrengti automobilių stovėjimo aikštelę (iki 100 automobilių stovėjimo vietų) šalia Bandužių gatvės naujai formuojamame žemės sklype Nr. 198.
31. Naujai formuojamo žemės sklypo Nr. 216 savininkai / naudotojai (statytojai) savo lėšomis už sklypo ribų, rengiant techninį projektą, privalo įrengti automobilių stovėjimo aikštelę (iki 100 automobilių stovėjimo vietų) šalia Budelkiemio gatvės naujai formuojamame žemės sklype Nr. 198.
32. Klaipėdos "Varpo" gimnazijos sklype adresu Budelkiemio g. 7 (sklypo kad. Nr. 2101/0008:402) projektuojamas naujas užstatymas, kuriame gali būti vykdoma tik gimnazijos įstatuose ir (ar) nuostatuose numatyta veikla, taip pat kultūrinis ir neformalusis bendruomenės švietimas (pagal HN 21:2011).



SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Pirminis planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentu sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas - Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo. Planuojama ūkinė veikla – urbanistinių objektų statyba ir eksploatavimas. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detalajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai. Vadovaujantis RSN 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) planuojama statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai.

Komercinės paskirties teritorijoje planuojama vykdyti veikla – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba ir eksploatavimas. Išpildžius visus aplinkosaugą reglamentuojančius reikalavimus, planuojama ūkinė veikla neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22.

Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas - Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra. Vykdyt darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla, teritorija urbanizuota, urbanistinių dykų nėra. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas - Galima nežymi aplinkos oro tarša: padidės automobilių stovėjimo vietų, gyvenamuosiuose namuose ir prekybos, paslaugų ir pramogų objektų pastatai bus prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymas numatomas centrinis. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Aplinka, esamos gatvės, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Neigiamas poveikis nenumatomas. Planuojama teritorija neužstatyta pastatais bus apželdinta. Planuojama 14 bendro naudojimo sklypų pritaikytų gyventojų pasyviai ir aktyviai poilsiui.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos - atitikimo nustatytoms normoms atžvilgiu) - neigiamas poveikis neprognozuojamas.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21-617, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio biologinei įvairovei pirminis vertinimas - Detaliojo plano sprendinių poveikis: natūralių buveinių tipų ploto ir (arba) rūšių buveinių ploto sumažėjimui nenumatomas; dideliame rūšių trikdymui nenumatomas; buveinių plotų suskaidymui nenumatomas; rūšių ar populiacijų tankumo sumažėjimui nenumatomas; invazinių rūšių išplitimui nenumatomas; medžiojamųjų gyvūnų ir verslinę reikšmę turinčių žuvų rūšių išteklių kitimui nenumatomas; hidrologinio režimo pokyčiams, įskaitant vandens cheminių ir fizinių savybių kaitą, eutrofikacijos padidėjimą, daugiamečių bei metinių vandens lygio svyravimų apimtį bei periodiškumo pokyčiams nenumatomas; gruntinio vandens slūgsojimo gylio pakeitimams nenumatomas; eolinių procesų pasikeitimams, erozijos suaktyvėjimui nenumatomas.

Saugaus eismo įvertinimas – Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas esamas. Siūloma rekonstruoti kvartalines gatves. Taip bus pagerintas susisiekimas tarp kvartalų ir su centrine Klaipėdos miesto dalimi. Rekonstruojamos gatvės bus įrengtos laikantis galiojančių normatyvų pritaikant naujausias technologijas ir technines priemones, kurios atitinka Europos sąjungos standartus ir turės teigiamą įtaką eismo saugumui. Rekonstruojamų gatvių parametrai nustatomi techniniais projektais.

Poveikis teritorijos vystymui darnai ir (ar) planuojamai veiklos sritims

1. Kokių rezultatų tikimasi įgyvendinus sprendinius?

Ilgalaikių teigiamų. Sudaromos sąlygos aplinkos tvarkymui ir esamų pastatų modernizavimui pagal gyventojų poreikius.

2. Kaip bus veikiama planuojamos teritorijos (planuojamos srities) plėtra?

Teigiamai. Formuojami sklypai naujam užstatymui leis racionaliai panaudoti teritorijoje esančias tuščias erdves.

3. Koks poveikio efektas (teigiamas ar neigiamas, ilgalaikis ar trumpalaikis) prognozuojamas?

Ilgalaikis teigiamas. Gyvenamosios aplinkos kokybės pagerėjimas.

4. Koks galimas tiesioginis ir netiesioginis konkretaus sprendinio poveikis?

Sudaromos sąlygos gyvenamosios aplinkos sutvarkymui ir humanizavimui pagal gyventojų poreikius. Bus sukurtos naujos darbo vietos.

5. Kuri veiklos sritis ar sritys patirs teigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)?

Ekonominė, socialinė. Padidės gyvenamojo, komercinio ir visuomeninio ploto. Formuojamos bendro naudojimo teritorijos.

6. Kuri veiklos sritis ar sritys patirs neigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)?

Dėl planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo neigiamas poveikis neprognozuojamas.

Poveikis ekonominei aplinkai

7. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskirų apskričių (regionų), savivaldybių ar vietovių ekonominę plėtrą; padidins ar sumažins regionų skirtumus?

Sprendinių įgyvendinimas spartins ekonominę plėtrą, padides teritorijos patrauklumą investicijoms.

8. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks bendruosius pramonės, žemės ūkio ir kitų ūkio sektorių struktūros pokyčius, jiems skirtų teritorijų (naudmenų) fondą?

Itakos neturės.

9. Kokį poveikį sprendinių įgyvendinimas gali turėti teritorijos gamtinių išteklių fondui ir jo racionaliui naudojimui?

Teritorija bus nuolat tvarkoma.

10. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks bendrąsias investicijų ir verslo sąlygas?

Sąlygos bus žymiai pagerintos - planuojama esamų pastatų renovacija ir naujų pastatų statyba, teritorijos sutvarkymas ir atskirų gyvenamosios aplinkos elementų įrengimas.

11. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamybos sąnaudų pokyčius?

Itakos neturės.

12. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamybos pajėgumų panaudojimą?

Itakos neturės.

13. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks įmonių konkurencingumą vidaus ir (ar) užsienio rinkose?

Itakos neturės.

14. Kokį poveikį sprendinių įgyvendinimas gali turėti valstybės ar savivaldybių biudžetams (pajamos ar išlaidos gali padidėti, sumažėti ar kita)?

Padidėjus komercinės paskirties plotui, savivaldybės pajamos padidės.

Poveikis socialinei aplinkai

15. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskirų regionų ar rajonų bendrąją socialinę būklę?

Itakos neturės.

16. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gyventojų užimtumą?

Bus sukurtos naujos darbo vietos.

17. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks vietos savivaldos ir (ar) vietos bendruomenės raidą?

Itakos neturės.

18. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks švietimą, kultūrą ir sveikatos apsaugą?

Bus sukurti nauji traukos objektai: bendro naudojimo teritorijos, komerciniai ir visuomeniniai lokalūs centrai, gyvenamasis plotas.

19. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskiras socialines grupes (socialiai pažeidžiamus asmenis, jaunimą, jaunas šeimas, vaikus, pagyvenusius ir kitus asmenis)?

Planuojama teritorija bus visapusiškai pritaikyta įvairioms socialinėms grupėms. Gyvenimo kokybę pagerės renovavus daugiabučius namus, sutvarkius jų kiemus, įrengus papildomas vaikų žaidimo ir poilsio aikšteles.

20. Kaip sprendinių įgyvendinimas gali paveikti žmones ir jų sveikatą?

Del naujo gyvenamojo, visuomeninio ir komercinio ploto pagerės socialinė būklė. Naujos vaikų žaidimo ir poilsio aikšteles, nauji dviračių takai, sutvarkyta bendro naudojimo teritorija turės teigiamą įtaką žmonėms ir jų sveikatai.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

21. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks planuojamos teritorijos oro kokybę?

Del padidėjusio autotransporto srauto padidės oro užterštumas, bet leistinų normų neviršys.

22. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenių kokybę?

Itakos neturės. Visi esami pastatai prijungti, o nauji pastatai planuojami prijungti prie miesto centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

23. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks dirvožemio išteklius ir žemės ūkio naudmenas?

Itakos neturės. Reljefas nėra bangiuotas, be žymių kalvotų darinių. Planuojamoje teritorijoje nėra ir nebus vykdoma tokia veikla, kuri sąlygotų dirvožemio taršą.

24. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks ekosistemas ir biologinę įvairovę?

Itakos neturės. Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Saugomų gyvūnų buveinių nėra. Teritorija urbanizuota.

25. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks saugomas gamtos vertybes?

Itakos neturės. Teritorijoje nėra saugomų gamtos vertybių.

26. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamtinę rekreacinę aplinką?

Turės teigiamą poveikį. Atsirias naujų bendro naudojimo teritorijų su naujais pėsčiųjų ir dviračių takais, ramaus ir intensyvaus poilsio zonomis, vaikų žaidimo aikštelėmis.

27. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą?

Nuatomas žemės sklypų formavimas, esamas ir naujas užstatymas, pastatų aukštingumas nesuardys teritorijos struktūros. Sutvarkoma teritorija, nauji želdynai praturtins teritorijos florą. Detaliojo plano sprendiniai nenumato formuojamų žemės sklypų teritorijos reljefo keitimo. Maksimaliai saugomas esamas reljefas. Teritoriją numatoma sutvarkyti taip, kad būtų patraukli gyventi, lankyti, praleisti laisvalaikį, investuoti.

28. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kraštovaizdžio estetinę kokybę?

Kraštovaizdžio estetinė kokybė žymiai pagerės. Bus sutvarkyta aplinka: įrengiamas bendro naudojimo erdvės su poilsio ir vaikų žaidimų aikštelėmis, nauji dviračių takai, rekonstruojamos esamos kvartalinės gatvės, renovuojami esami gyvenamieji daugiabučiai namai, sutvarkomi jų kiemai įrengiant trūkstamus elementus.

29. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kultūros paveldo objektus?

Kultūros vertybei Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) suformuojamas atskiras žemės sklypas, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo teritorijos (B), naudojimo pobūdis – kapinių (B2). Kultūros paveldo teritorijose techninio projekto rengimo metu – būtina atlikti archeologinius tyrimus, vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ 12.3. p. Minėti reikalavimai galioja kultūros paveldo objektų – valstybės saugomo Bandužių kapinyno (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12067) ir įrašytos į registrą (registrinės) Bandužių senovės gyvenvietės II (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 31843) – teritorijoms, kurių sklypų Nr. E132 ir 152.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių poveikio vertinimo lentelė

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 32A, LT-91235 Klaipėda
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalų teritorijos, ribojamos Jūrininkų pr., Šilutės pl., Smiltelės g. ir Liubeko g. detalusis planas.
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Klaipėdos miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22;
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: <ul style="list-style-type: none"> • Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15; • Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtinta Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201; • Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema, specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-12-22 sprendimu Nr. T2-394, registro Nr. 05-54; • Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema, patvirtinta Savivaldybės tarybos 2007-10-25 sprendimu Nr. T2-330, registro Nr. 07-59; • Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32; • Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62; • Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74 (pakeitimas 2009-05-29 sprendimu Nr. T2-221), registro Nr. 05-7; • Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9.
6.	Status quo situacija: Planuojama teritorija yra pietinėje miesto dalyje. Teritorija urbanizuota. Urbanistinių dykų nėra. Esamas užstatymas – tipiniai blokiniai, mūriniai daugiaaukščiai gyvenamieji namai, mokyklos, darželiai, komerciniai objektai. Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra gerai išvystyta. Bendro naudojimo teritorijos neįrengtos, nepakankamai tvarkomos. Daugiabučių gyvenamųjų kiemuose trūksta pagrindinių elementų: automobilių stovėjimo aikštelių, vaikų žaidimo aikštelių, poilsio zonų. Kiemai tvarkomi ir prižiūrimi pakankamai. Dauguma gyvenamųjų namų nerenovuoti. Kvartalinės gatvės patenkinamos būklės.
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: <i>Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai:</i> planuojamoje teritorijoje suformuoti esamų pastatų sklypų ribas, suformuoti naujus žemės sklypus, bendro naudojimo, visuomenės poreikiams reikalingus žemės sklypus, vaikų žaidimų, sporto, šunų vedžijimo ir šiukšlių konteinerių aikšteles, pagerinti susisiekimo infrastruktūrą.
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas: Teigiamas poveikis visuomenei, aplinkai, gyventojams. Sukuriamas naujas gyvenamosios, visuomeninės, komercinės paskirties plotas. Sukuriamos visuomeninės, bendro naudojimo erdvės.

9. Sprendinio poveikis:		
Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
teritorijos vystymo darbai	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis ir miestovaizdis, padidės patrauklumas investicijoms.	Įtakos neturės.
ekonominei aplinkai	Renovavus esamus pastatus, pastačius naujus suplanuotus pastatus, įrengus bendro naudojimo erdves planuojamoje teritorijoje išaugs jos vertė bei gretimų teritorijų vertės, bus sukurtos naujos darbo vietos.	Įtakos neturės.
socialinei aplinkai	Bus sukurti nauji traukos objektai: komerciniai lokalūs centrai, visuomeniniai objektai, naujas gyvenamasis plotas, nauji dviračių ir pėsčiųjų takai, naujos bendro naudojimo teritorijos su žaidimų ir poilsio aikštelėmis. Visi nauji pastatai, rekonstruojami ir naujai įrengiami takai bus pritaikyti žmonėms su negalia.	Įtakos neturės.
gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Planuojama veikla turės teigiamą įtaką aplinkos kokybei, kadangi numatomas kompleksinis visos teritorijos tvarkymas. Renovavus esamus pastatus, pastačius naujai suplanuotus, sutvarkius daugiabučių namų kiemus įrengiant trūkstamus elementus bus sukurtas kokybiškas urbanizuotas kraštovaizdis. Apželdinus sklypus, bus sukurta pakankamai ekologiška bei estetiška aplinka. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius gamtinė aplinka, kraštovaizdžio estetinė kokybė pagerės (įrengiamos bendro naudojimo erdves, pėsčiųjų ir dviračių takai, žaidimų aikštelės, tvarkomi želdynai). Planuojamos teritorijos reljefo keitimas nenumatomas.	Įtakos neturės.
higieninei būklei	Želdynų plotas padidės apželdinus kitos paskirties sklypus augmenija vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.	Įtakos neturės.
10 Nulinės alternatyvos poveikis:		
teritorijos vystymo darbai	-	-
ekonominei aplinkai	-	-
socialinei aplinkai	-	-
gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-
higieninei būklei	-	-

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr.1-2223, 1992-01-21

LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1962, 2004-01-15

LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr.1-1495, 1996-08-15

LR vandens įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1388, 2003-03-25

LR žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1983, 2004-01-27

LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr.VIII- 787

LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“

LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr.469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“

PV (atestato Nr. A1604)



A. Jašinas

ISTORINĖ ANALIZĖ

Klaipėdos miesto bendrajame plane planuojamoje teritorijoje pažymėti du kultūros paveldo kategorijai priklausantys pavieniai objektai: Bandužių kapinynas, Šlapžemių (Marienhof) dvaras. Planuojamoje teritorijoje yra du objektai įregistruoti į kultūros vertybių registrą: Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067), Bandužių senovės gyvenvietė II (unikalus objekto kodas – 31843). Bandužių kapinynas ir Bandužių senovės gyvenvietė datuojami nuo III iki XIII a.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į senąsias Žardės žemes. Vietovė buvo gan tankiai gyvenama nuo IX a. XI-XII a. čia buvo kelių gyvenviečių junginys su polietniškais bruožais – protomiestas. Jį supo Žardės, Laistų ir dar 1-2 tiksliai nebelokalizuojami piliakalniai. Į pietvakarius nuo Žardės piliakalnio bei trijų senovinių gyvenviečių prie Kretainio upelio buvo Bandužių senovės gyvenvietė, Bandužių senovės gyvenvietė II, Bandužių – Žardės senovės gyvenvietė ir Bandužių kapinynas. 1860 m. topografiniame žemėlapyje dabartinis Žardės piliakalnis vadinamas „Lantsche“, o XX a. pradžioje – Usarų kalnu. Ši bendruomenė savo mirusiųosius laidojo Bandužiuose ir Laistuose. Ordino laikais čia minima Žardės pilies apygarda su pilimi „castrum Sardē“. 1291m. teigiama, kad netoli miesto valdų ribos būta kelio tarp Žardės ir Pois pilių. Tokių piliakalnių ir gyvenviečių koncentraciją, kuri maksimalų dydį pasiekė ankstyvaisiais viduramžiais, sąlygojo palanki paleografinė padėtis, derlingi dirvožemiai apylinkėse ir prekybos keliai. Sprendžiant pagal XVI – XVII a. Prūsijos žemėlapius, Smeltalė viduramžiais buvo gana plati, tinkama laivybai upė. Tuo metu į Žardės – Smiltelės upę lengvai įplaukdavo laivai. Radiniai Žardės gyvenvietėje ir Bandužių kapinyuose rodo, kad čia XI – XII a. buvo prekybos centras. Žardės apylinkėmis ar šalia jos driekėsi svarbus sausumos kelias, vedęs iš Sembos Grobinės link. Kitas prekybos kelias, kaip rodo archeologiniai radiniai, vedė Stragnų, Skomantų link. Nuo čia netoli yra buvusi šventvietė – išdžiūvęs šventas medis. Archeologinių tyrinėjimų duomenys rodo, kad Žardė sunyko po užpuolimų XIII – XIV a. sandūroje. Gyvenvietės sunaikinimą galima sieti su 1323m. kovo 14 d. Gedimino žygiu prieš Klaipėdos pilį. Petras Dusburgietis teigia, kad lietuviai iš Žemaitijos „pavertė pelenais patį miestą ir tris gretimas naujakrėštų piliis“. 1670m. Naronskio Klaipėdos apskrities žemėlapyje pietinės Klaipėdos apylinkės retai apgyvendintos. Pažymėta: Sendvaris, Gendrališkės (Gendrak), Lypkiai (H. Lipkis), Gedminų dvi sodybos (H. Gocen) ir du Smeltės kaimai (g. Schmeltz ir k. Schmeltz). Marienhof dvaras matomas 1796m. Schroetterio žemėlapyje netoli kelio Klaipėda - Tilžė. Aplinkinės teritorijos retai gyvenamos. Tokia situacija išlieka iki pat XXa. 2 pusės. Pagal senus topografinius žemėlapius (1796m., 1936m., 1938m. Klaipėdos apylinkių topografiniai planai), Bandužių kapinynas, Bandužių senovės gyvenvietė II ir Žardės – Bandužių kompleksas yra buvę ant vienos kalvos. Sovietinių laikotarpiu natūralus gamtinis kraštovaizdis yra neatpažįstamai pakeistas, kadangi šiaurinė kalvos dalis nulyginta arba nukasta statant Bandužių rajoną (anksčiau čia dar veikė žvyro karjeras). Ties kalvos viduriu nutiestas Jūrininkų prospektas, o pietinė dalis nuolat buvo ariama, kadangi žemės priklausė „Žardės“ kolūkiui. Greta kalvos, vakarų pusėje, tekėjęs Kretainio upelis buvo numelioruotas, jo vagos dalis visiškai sunaikinta statant Bandužių mikrorajoną.



1670m. Naronskio Klaipėdos apskrities žemėlapiu ištrauka.



1938m. Lietuvos karo topografijos žemėlapis.



1796m. Schroetterio žemėlapis

Bandužių kapinyno vieta – šalia Bandužių ir Mogiliovo gatvių sankryžos. Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėta kaip archeologinė vietovė. Kapinynas yra įregistruotas į kultūros vertybių registrą. Unikalus objekto kodas – 12067. Taip pat įregistruotas Lietuvos Respublikos kultūros paminklų sąraše. Objekto statusas – valstybės saugomas. Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis. Rūšis – nekilnojamas. Objektas įrašytas kaip pavienis objektas. Vertingųjų savybių pobūdis – Archeologinis (lemiantis reikšmingumą). Teritorijos plotas – 0,39 ha. Vertingosios savybės: žemės ir jos paviršiaus elementai – kapai su jų įranga ir konstrukcija (kapai griautiniai ir degintiniai su įkapėmis ir be jų; dalis kapų apardyti vykdant žemės judinimo darbus), pavieniai archeologiniai radiniai ar jų sankaupos (keramika, ginklai, darbo įrankiai, papuošalai ir jų fragmentai). Amžius: II-XIII, XIX-XXa. Archeologiniai tyrimai buvo atlikti prieš karą (E. Naubūras), 1974m. (L. Vaitkuskienė), 1984-1985m., 1986-1987m., 1988-1989m. (J. Stankus), 2004m. (R. Bračiulienė). Bandužių kapinyno radiniai rodo, kad čia mirusieji buvo laidojami apie 1000 metų (nuo III iki XIII a.). Kapai turtingi, tik daugumas jų labai suardyti. Laidosena ir įkapėmis Bandužių kapinynas yra artimas tai kultūrinei Lietuvos sričiai, kuri nuo m.e. pradžios iki pat VI-VII a. apėmė pajūrio ruožą, kur buvo paplitę kapai su akmenų vainikais.



Bandužių kapinynas iš šiaurės vakarų pusės.



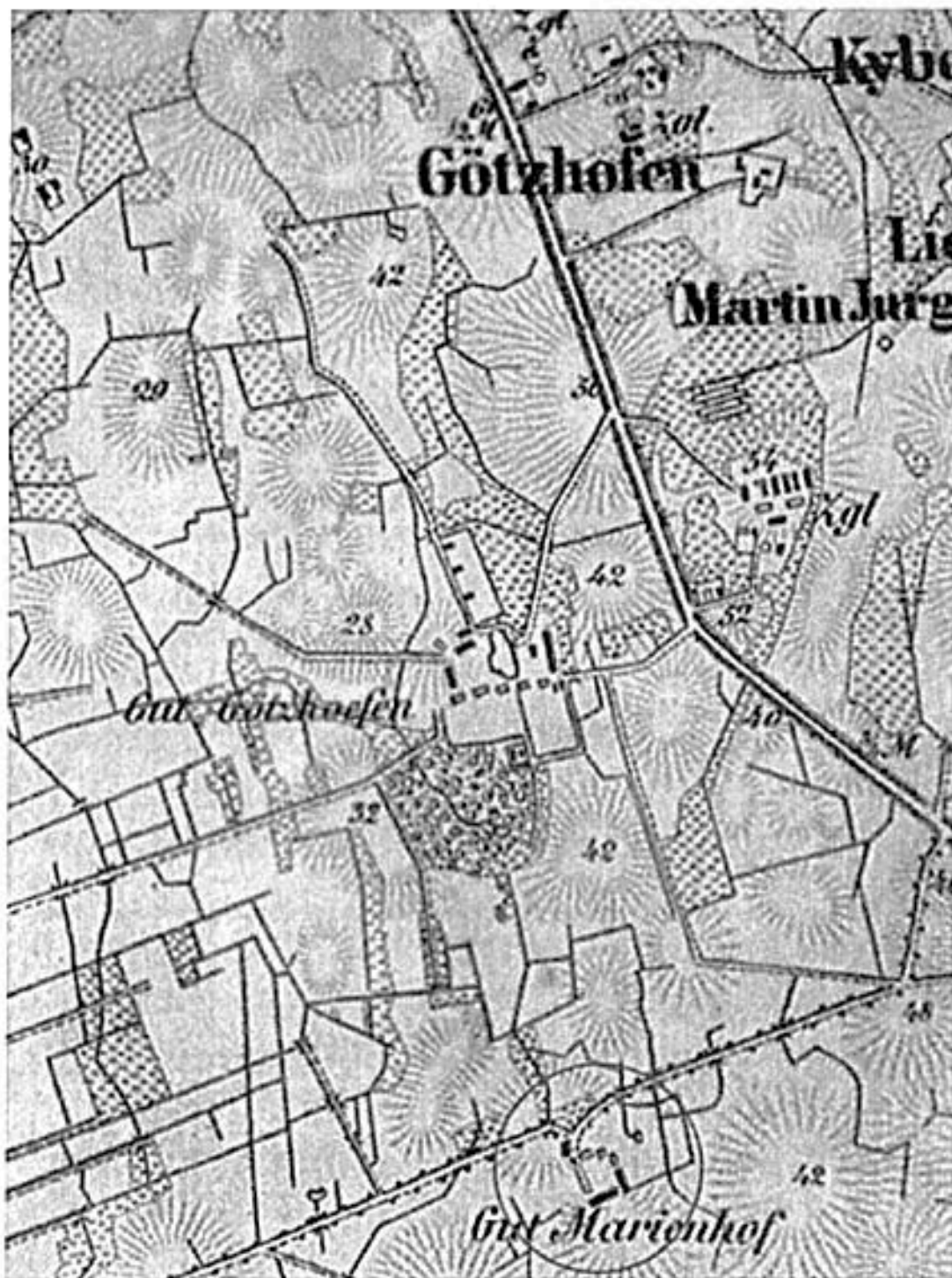
Bandužių kapinynas iš pietryčių pusės.

Bandužių senovės gyvenvietė II yra šalia Bandužių kapinyno, prie Bandužių ir Mogiliovo gatvių sankryžos. Klaipėdos miesto bendrajame plane objektas neparodytas. Objektas yra įregistruotas į kultūros vertybių registrą. Unikalus objekto kodas – 31843. Objekto statusas – įrašytas į registrą. Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis. Rūšis – nekilnojamas. Objektas įrašytas kaip pavienis objektas. Vertingųjų savybių pobūdis – Archeologinis (lemiantis reikšmingumą). Teritorijos plotas – 0,99 ha. Vertingos savybės: pavieniai archeologiniai radiniai ar jų sanaujos (keramika, ginklai, darbo įrankiai, papuošalai ir jų fragmentai); kultūrinis sluoksnis (iki 1 m. storio nuo žemės paviršiaus, su ūkinių duobių, stulpaviečių, židinių liekanomis, lipdyta ir žiesta keramika bei kitais radiniais). Amžius: II – XIII a. Žvalgomieji archeologiniai tyrimai buvo atlikti prieš karą (E. Naubūras), 1974m. (L. Vaitkūnskienė), 1984-1985m., 1986-1987m., 1988-1989m. (J. Stankus), 2004m. (R. Bračiulienė). Nustatyta, kad tai natūrali kalva, ji yra Bandužių kapinyno kalvos dalis, tik gerokai apardyta, dirbtinai suformuotais šlaitais. Aptikta degėsinga dėmė su lipdytos keramikos fragmentu rodo, kad šioje kalvoje taip pat gali būti archeologinių vertybių. Menki duomenys kol kas neleidžia daryti tikslesnių išvadų apie šios gyvenvietės chronologiją ir ribas.



Bandužių senovės gyvenvietė iš PR (nuo Bandužių kapinyno).

Šlapžemių (Marienhof) dvaro vieta yra šalia Klaipėdos Šv. Juozapo darbininko parapijos teritorijos tarp Varpų g., Smiltelės g. ir Laukininkų g. Dvaras sunykęs, Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėtas kaip objektas, turintis kultūros paveldo požymius, kurio vietovardį siūloma išsaugoti. Šiuo metu teritorijoje yra sustumtos žemių kalvos, suverstos didelių akmenų krūvos, Marienhofas buvo netoli Gedminių dvaro ir kelio Klaipėda – Tilžė. 1785m. Marienhofas buvo bajorams Gedminams priklausantis palivarkas. 1858m. kovo mėn. jis buvo įtrauktas į vieną bendruomenę su Smelte. XIX a. antrojoje pusėje dvaro savininku tapo Pitcairn. Marienhofe dvarininkas Pitcairn ėmėsi diegti naujus ūkininkavimo būdus. 1892 m. Marienhofa pono Pitcairn ūkis buvo parduotas.



Marienhofa dvaro vaizdas 1868m. žemėlapyje.



Marienhofo dvaro teritorija šiandien. Kairėje pusėje Šv. Juozapo darbininko parapijos bažnyčia.

Kvados:

1. Senasis gatvių ir kelių tinklas neišlikęs, nėra vertingų urbanistinės struktūros savybių;
2. Šlapžemių (Marienhofo) dvaras – sunykęs objektas, kurio vietovardį siūloma išsaugoti (turi kultūros paveldo požymų);
3. Bandužių kapinynas – pripažintas saugoti moksliniam pažinimui;
4. Bandužių senovės gyvenvietė II – pripažintas saugoti moksliniam pažinimui.

PV (atestato Nr. A1604)

A. Jašinas

Šaltiniai ir literatūra:

- K. Demereckas, D. Elertas, Z. Genienė, J. Valančiūtė. Klaipėdos dvarai. Klaipėda, 2005*
P. Dushburgietis. Prūsų žemės kronika. Vilnius, 1985
J. Zembrickis. Klaipėdos karališkojo Prūsijos jūrų ir prekybos miesto istorija. Klaipėda, 2002, t.1
V. Žulkus. Viduramžių Klaipėda. Vilnius, 2002
Z. Genienė. Smiltės pusiasalio ir gretimų teritorijų istoriniai - urbanistiniai tyrimai
Archiloginiai tyrinėjimai Lietuvoje 1974-1975 metais, p. 70-72
Archiloginiai tyrinėjimai Lietuvoje 1984-1985 metais, p. 63-65
Archiloginiai tyrinėjimai Lietuvoje 1986-1987 metais, p. 85-90
Archiloginiai tyrinėjimai Lietuvoje 1988-1989 metais, p. 92-96
Archiloginiai tyrinėjimai Lietuvoje 2004 metais, p. 98-100
Archiloginiai tyrinėjimai Lietuvoje 2007 metais, p. 88-93
Archiloginiai tyrinėjimai Lietuvoje 2008 metais, p. 40-49
Kultūros vertybių registras (<http://kvr.kpd.lt/heritage/>)