



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL ŽEMĖS SKLYPO J. JANONIO G. 27, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO  
PATVIRTINIMO**

2017 m. liepos 3 d. Nr. AD1-1711  
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento 2017 m. birželio 14 d. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-87:

1. T v i r t i n u žemės sklypo J. Janonio g. 27, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso 8 lapai).

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

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia teritorijos tarp N. Uosto, J. Janonio, Karklų ir Kalvos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. balandžio 16 d. sprendimu Nr. 54, sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai;

2.2. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia teritorijos tarp S. Dariaus ir S. Girėno bei J. Janonio g. atkarpos nuo viaduko iki N. Uosto g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. vasario 1 d. sprendimu Nr. 49, sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai;

2.3. detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

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

Savivaldybės administracijos direktorius



Saulius Budinas

Parengė  
Urbanistikos skyriaus vyriausioji specialistė

Lina Požanovskienė, tel. 39 32 27  
2017-06-28



**ŽEMĖS SKLYPO J. JANONIO G. 27, KLAIPĖDA  
DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI  
PLANAVIMO ORGANIZATORIAI:  
UAB „JŪREIVIŲ APTARNAVIMO CENTRAS“  
AB „KLAIPĖDOS JŪRŲ KROVINIŲ KOMPANIJA“  
PLANO RENGĖJAS:  
UAB „A TEAM PROJECTS“**



2014 m. 07-03 d. įsakymu Nr. AD1-1744

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Nuomojamo žemės sklypo adresu J. Janonio g. 27 (unik. Nr.2101-0003-0474), Klaipėdos mieste, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2012-02-07 Nr.J9-110, Klaipėdos miesto savivaldybės vyriausiojo architekto A. Mureikos patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu 2012 08 30, Nr. AR10-36 ir planavimo sąlygomis 2012 08 30 Nr. AR9-46 detaliojo planavimo dokumentui rengti, su planavimo organizatoriumi suderinta planavimo užduotimi (2012 09 17), planavimo sąlygų sąvado pratęsimu 2015 08 05 Nr.AR10-1 detaliojo plano pirmojo etapo – esamos padėties analizės medžiaga ir detaliojo plano koncepcija.

Rengiant detaliojo plano sprendinių nustatymo stadiją vadovautasi šių teritorijų patvirtintais planavimo dokumentais:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr.T2-110, registro Nr. 07-22;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr.55, registro Nr. 00-15;
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr.T2-201, registro Nr. 07-30;
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr.T2-267, registro Nr. 05-32;
- Klaipėdos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registr: 22012, buvęs kodas U16) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas, patvirtintas LR KM 2012-03-27 įsakymu Nr.[V-205];
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr.254, registro Nr. 01-62;
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. 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 Klaipėdos m. sav. tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr.T2-9, registro Nr. 09-9;
- Teritorijos tarp N. Uosto, J. Janonio, Karklų ir Kalvos g. detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 1998-04-16 sprendimu Nr.54, registro Nr. 98-21;
- Teritorijos tarp S. Dariaus ir S. Girėno bei J. Janonio g. atkarpos nuo viaduko iki N. Uosto gatvių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 2002-02-01 sprendimu Nr.49, registro Nr. 02-9;
- Žemės sklypo J. Janonio g. ir Gulbių gatvių kampe, Sklypas Nr.27 (kadastrinis Nr.2101/0003:274) Klaipėdoje detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. tarybos 2008-07-31 sprendimu Nr.T2-269, registro Nr. 08-48 (gretimybė);
- AB „Jūrų krovinių kompanija“ (KLASCO) nuomojamo uosto žemės sklypo N. Uosto g. 23 detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos m. sav. administracijos direktoriaus 2012-07-11 įsakymu Nr.AD1-1626, (gretimybė).

Planuojamai teritorijai yra atlikti urbanistiniai tyrimai ir regeneravimo pasiūlymai (Teritorija tarp Danės upės, Uosto, sankryžos, N.Uosto, Dariaus ir Girėno, J. Janonio ir Manto gatvių, rengėjas Restauravimo centras, 1994). Šiuo dokumentu vadovaujantis parengti žemės sklypo koncepcijos sprendiniai.

Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovautasi Teritorijos tarp Karklų, Kalvos, N.Uosto ir J. Janonio gatvių specialiuoju planu (Istorinės ir urbanistinės raidos analizė. Esama padėtis), rengėjas Restauravimo centras, 1997.

Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovautasi Istoriniais tyrimais „Šiaurės vakarinės miesto dalies istorinė raida“, restauravimo centras, 1993.

**Detaliojo plano sprendiniai:**

2. Detaliojo plano tikslas: Nustatyti privalomus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus: teritorijos naudojimo tipą, leistiną pastatų aukštį, leistiną žemės sklypo užstatymo tankumą, leistiną žemės sklypo užstatymo intensyvumą, statinių statybos zoną, užstatymo tipą, servitutus, susisiekimo sistemos organizavimą; spręsti inžinerinių komunikacijų bei aplinkos sutvarkymo klausimus, atsižvelgiant į gretimybes.  
Žemės sklypui suteikiami pagrindinės tikslinės žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (kitos paskirties žemė):  
Naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sk. Nr.	Sklypo savininkas	Sklypo plotas (ha <sup>2</sup> )	Sklypo naudojimo būdas, pobūdis	Sklypo užstatymo tankumas	Sklypo užstatymo intensyvumas	Pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus	Servitukai
1	Lietuvos Respublika	0,5819	K	0.40	1,50	Antžeminė dalis I-3 aukštai, H iki 16m, fragmentinis užstatymas (urbanistinis akcentas) iki 9aukštų, H iki 29,00m	206 207 115 215

3. Pastatų aukštingumas - iki 3 aukštų su rūsiu (pastatų aukštis iki 16 m nuo žemės paviršiaus), fragmentinio užstatymo aukštingumas iki 9 aukštų su rūsiu (pastatų aukštis iki 29,00 m nuo žemės paviršiaus). Statinių vieta esamo pastato vietoje. Architektūrinė kompozicija, išraiškos formos, planinė struktūra, medžiagos, mastelis, spalvinis sprendimas turi būti būdingi Klaipėdos miesto istorinei daliai ir senamiesčiui, užtikrinti derėjimą kraštovaizdyje. Numatomos pastato apdailos medžiagos vadovaujantis kultūros vertybės apskaitos dokumentais, vertingą savybę 2.3. užstatymo bruožai. Atsižvelgiant į Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos posėdžio 2013-11-18 protokolo Nr.PT-13-15 nutarties 2 punktą, detaliojo plane numatoma didesnė erdvė aukštuminio pastato vietai (vertikalei). Pastato aukštingumas ir jo aukštuminės pastato dalies (vertikalinės dominantės) aukštingumas planuojamas vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo 1.1 punkto reikalavimais, kuriame nurodoma, kad statinių iki 8,5 metro aukščio atstumas iki gretimo sklypo turi būti ne mažesnis kaip 3,0 metro, o aukštesniems šis atstumas didinamas 0,5 metro kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, atstumas gali būti mažinamas jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Pastato stogo įrangos aukščiausias taškas turi neviršyti numatytų 29m.
4. Planuojamoje teritorijoje gamtos ir kultūros paveldo vertybių nėra. Planuojamame žemės sklype pertvarkomi esami želdiniai, numatomas ne mažesnis kaip 15 procentų apželdinimas. Planuojamame žemės sklype numatoma: išsaugoti 13 esamų medžių, šalinti 13 esamų medžių ir 6 krūmus, atsodinti 17 medžių, kurių rūšys parenkamos techninio projekto rengimo metu. Šalinamų medžių ir krūmų būklė nepatenkinama. Želdinių pertvarkymas planuojamame žemės sklype atliekamas vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2010m. kovo 15d. įsakymu Nr. D1-193.
5. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją paliekamas esamas avarinis iš J. Janonio g. pusės pagal šiuo metu galiojantį detalų planą į planuojamą žemės sklypą J. Janonio g. 27, Klaipėda bei iš suplanuoto sklypo Karklų g. 17, Klaipėda, kuriame pagal žemės sklypo Klaipėdoje, J. Janonio g. 27 formavimo ir pertvarkymo patvirtintą projektą suformuoti kelio servitukai – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklype Karklų g. 17, kuris suplanuotas teritorijos N. Uosto, J. Janonio g., Karklų g. ir Kalvos g. detaliojo plane, patvirtintame Klaipėdos miesto tarybos 1998-04-16 sprendimu Nr.54).
6. Atsižvelgiant į Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos posėdžio 2013-11-18 protokolo Nr.PT-13-15 nutarties 1 punktą, detaliojo plane rodoma gretimybėse parengtų detaliųjų planų sprendinius

numatančius N. Uosto ir J. Janonio gatvių sankryžos rekonstrukciją su N. Uosto gatvės pratęsimu iki Švyturio gatvės ir įvažiavimu į KLASKO teritoriją.

7. Esamų pastatų inžinerinis aprūpinimas yra centralizuotas iš esamų miesto tinklų. Esamas pastatas inžineriškai aprūpintas, pagal poreikį esami tinklai rekonstruojami.

Šiuo metu pastato šildymo būdas mišrus: elektra ir dujomis. Perspektyvoje pastato rekonstravimo, naujos statybos pagal detaliojo plano sprendinius atvejais UAB „Jūrėvių aptarnavimo centras“ nuosavybėje šildymas numatomas centralizuotas iš šilumos tinklų. AB „Klaipėdos jūrų krovinių kompanijos“ nuosavybėje šildymo būdas numatomas esamas, esant poreikiui gali būti centralizuotas iš šilumos tinklų.

Paliekami lauko šilumos tinklai. Šilumos tinklų trasa pastato viduje, jeigu bus įrengiamas pastate rūšys ir nesant galimybės išsaugoti rūšio įrengimui trukdančius šilumos tinklus, jie turi būti rekonstruojami ir iškeliami praeinamą techninį koridorių, pagal atskirai išduotas technines sąlygas pastato techninio projekto rengimui. Detaliajame plane numatyti servitutai tiesti ir aptarnauti šilumos tinklus.

Numatoma išsaugoti po pastatu esantį buitinių nuotekų tinklą.

Planuojamas inžinerinis aprūpinimas, kurio sprendimai nepablogins aplinkos kokybės ir higienos būklės.

Visi lauko inžineriniai tinklai turi būti detalizuojami, rengiant objekto techninius projektus. Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdai. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.

Visiems esamiems tinklams nustatyti servitutai tiesti ir aptarnauti inžinerinius tinklus.

8. Vadovaujantis strateginiu Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapiu planuojamame žemės sklype triukšmo lygis 70-74dba suminis paros triukšmas. Detaliojo plano sprendinių rengimo metu nėra tiksliai žinoma konkreti pastato (-ų) paskirtis, todėl kompensacinės priemonės dėl triukšmo mažinimo objekte bus numatomos techninio projekto rengimo metu. Viešbučio projektavimo atveju numatyti fasadų medžiagas ir langus, kurie mažintų triukšmo lygį iki norminio. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, priklausomai nuo projektuojamo objekto paskirties galimas nežymus poveikis gyvenamosioms teritorijoms, kuris iš esmės nesikeis nuo esamo, kadangi jau šiuo metu planuojama teritorija yra intensyviai naudojama. Oro užterštumo lygio indeksas OUI (paros) pagal artimiausios stoties atranką pagal teršalus yra labai žemas. Po detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo OUI indeksas galimai nesikeis, nes nebus vykdoma planuojamame žemės sklype veikla, kuri ženkliai didintų oro taršą.

#### Higieniniai reikalavimai.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, artimiausiose gyvenamosiose teritorijose, bei viešbučio paskirties pastate (jei būtų nuspręsta jį statyti) bus užtikrinami triukšmo lygiai neviršijantys HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojamus ribinius garso lygius.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarinių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	6–18 18–22 22–6	45 40 35	55 50 45
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

Projektuojamų naujai pastato vidaus atitvarų garso izoliacijos rodikliai turi būti suprojektuoti taip, kad užtikrins keliamo triukšmo lygio, kuris neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių apgyvendinimo paslaugų vartotojų kambariuose ir artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje- vidaus pastato sienų ir pertvarų suprojektuota  $R_w = 52-56dB$ . Patalpos ir jų konstrukciniai elementai turi būti įrengti su garsą izoliuojančiomis medžiagomis.

Projektuojamame pastate vibracijos lygis neturi viršyti lygio nurodyto HN 50:2003 "Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamuosiuose bei visuomeniniuose pastatuose" ir HN 51:2003 "Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai darbo vietose".

Vadovaujantis HN 42: 2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ numatomos lankytojams skirtų visuomeninių patalpų mikroklimato parametrų ribinės vertės:

Eil. Nr.	Mikroklimato parametrai	Ribinės vertės	
		Šaltuoju metų laikotarpiu	Šiltuoju metų laikotarpiu
1.	Oro temperatūra, °C	18–22	18–28
2.	Temperatūrų skirtumas 0,1 m ir 1,1 m aukštyje nuo grindų, ne daugiau kaip °C	3	3
3.	Santykinė oro drėgmė, %	35–60	35–65
4.	Oro judėjimo greitis, m/s	0,05–0,15	0,15–0,25

Lentelėje lankytojams skirtų visuomeninių patalpų šaltuoju metų laikotarpiu nustatytos oro temperatūros ribinės vertės netaikomos visuomeninėms pastatų patalpoms, kuriose lankytojai būna apsirengę lauko drabužiais. Šiose patalpose oro temperatūra turi būti 14–16°C.

Šiuo metu pastate vykdoma patalpų nuoma įvairiai paskirčiai, kaip kopijavimo paslaugos, administracinės paslaugos, baldų parduotuvė, yra sporto klubas su sporto sale. Dėl planuojamos veiklos teritorijoje nežymiai gali padidėti autotransporto srautai (sunkiasvorio autotransporto teritorijoje nenumatoma), tačiau triukšmo ir oro taršos aspektais neviršys reglamentuojamų ribinių verčių: HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymas Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. birželio 11 d. įsakymas Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“.

Taip pat nuo planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių bus išlaikomi normuojami atstumai iki gyvenamųjų pastatų langų: iki gyvenamo namo N. Uosto g. 26 – 16,93m, iki gyvenamo namo Karklų g. 17 – 19 m.

9. Numatomas užstatymas esamo užstatymo vietoje, todėl archeologiniai tyrimai neatliekami. Prieš vykdant žemės judinimo darbus žemės nejudintose vietose atlikti archeologinius tyrinėjimus.
10. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos savo sklypo ribose antžeminėje dalyje ir rūsyje.
11. Numatyti sprendiniai planuojamam žemės sklypui, kur užstatymas numatomas esamo užstatymo plote, iš esmės nekeičia šiuo metu galiojančio detaliojo plano sprendinių. Vadovaujantis istoriniais tyrimais, urbanistiniais tyrimais ir regeneravimo pasiūlymais esamo užstatymo plotą siūloma planuojamame žemės sklype dalinai atkurti istorinės Gulbių gatvės atkarpą. Atkurti istorinį užstatymą nėra galimybės, kadangi buvusio užstatymo vietoje yra įrengta N. Uosto gatvė. Be to, buvęs užstatymas patenka į N. Uosto ir j. Janonio gatvių raudonasis linijas.
12. Planuojamos aukštuminės pastato dalies Vertikalios dominantės aukštis iki 29,00 metrų, todėl pagal Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemą – specialųjį planą (patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr.T2-201) (toliau – specialusis planas) planuojama teritorija nepatenka į leistiną 30-40 metrų pastatų aukščio zoną ir jis nėra priskiriamas prie aukštybinių pastatų. Planuojamas objektas priklauso Klaipėdos miesto istorinei daliai (U16). Ši teritorija priklauso vizualinio identiteto zonai, kurioje pagal specialųjį planą yra numatyti netgi aukštybiniai pastatai (esami ir numatomi). Planuojama vertikali dominantė yra žemesnė negu specialiajame plane numatyti esami ir leistini naujai statyti aukštybiniai pastatai.
13. Pastato įrangos aukščiausias taškas neviršys 29,00 metrų aukščio. Vidutinė sklypo žemės paviršiaus altitudė 4,50m.
14. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, kurio 7.14. punktas taikomas planuojant naujas statybas (konkrečiu atveju galimas esamo pastato rekonstravimas bei nauja statyba esamo pastato vietoje) Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linijos, kompozicija, masės, mastelis ir fasadų medžiagos turi būti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvyrą su kontekstu, jam

nepakenkiant, nesumažinant bendro naudojimo erdvių. Planuojamame objekte turi būti įgyvendinti šie reikalavimai. Planuojamas objektas bus detalizuojamas pateiktų reikalavimų pagrindu techninio projekto rengimo metu, šiuo metu yra atliekami planavimo darbai. Bendrojo plano 7.15. punktas taikomas planuojant kultūros paveldo teritorijose statyti naujos architektūros pastatus (konkrečiu atveju numatomas esamo pastato rekonstravimas bei naujo statyba esamo pastato vietoje) jų projektai ir maketai su gretimybių tūriais turi būti svarstomi Architektų sąjungoje.

15. Istoriskai susiformavusios įvairios uostamiesčio dalys yra skirtingų miestovaizdžių mozaika. Vienus miestovaizdžius formuoja gamtiniai elementai (Kuršių marių akvatorija, miškai ir pan.), kitus – istorinis kultūrinis paveldas (senamiestis, istoriniai priemiesčiai), dar kitus – eilinė įvairaus laikotarpio bei vertės statyba. Šie miestovaizdžiai turi didesnę ar mažesnę vertę bei stabilumą ir gali būti harmoningai papildyti naujais elementais vykdant kvartalų renovaciją, kas konkrečiu atveju yra atliekama. Planuojamas objektas yra Klaipėdos miesto istorinėje dalyje (U16) ir vizualinio indentiteto ribose urbanizuotoje dalyje, kurioje yra įvairių laikotarpių ir skirtingos vertės objektų. Vyrauja daug sovietinio laikotarpio pastatų (tame tarpe aukštybinių ir aukštuminių), kuriuos papildo naujos statybos pavyzdžiai. Būdingiausiai vertikalios dominantės pastatytos akcentuojant gatvių sankirtoje esančius kampinius užstatymus. Planuojamas objektas patenka į miestovaizdžio foninį aukštingumą, kuris kuria prielaidas plėtoti uostamiesčiui būdingą silueto bangavimą bei panoraminių vaizdų daugiaplaniškumą. Dėl nedidelio įvairius Klaipėdos miestovaizdžius kuriančių elementų (gamtinių, antropogeninių ir technogeninių) mastelio, juos papildančių naujų vertikalinių elementų vizualinis poveikis gali būti plėtojamas, kuriant ryškesnę uostamiesčio iš tolo (nuo jūros ir pagrindinių prieigų) suvokiamą siluetą. Konkrečiu atveju, esamas užstatymas yra nevertingas, neturintis išliekamosios vertės, todėl rengiant žemės sklypo detalų planą nustatomas naujas užstatymo morfotipas ir foninis užstatymo aukštingumas, kuriant ryškesnę uostamiesčio iš tolo suvokiamą siluetą, kas yra leistina net aukštybinių pastatų išdėstymo specialiajame plane.
16. Numatoma vertikalios dominantės (kampinio užstatymo akcento) atsiradimo galimybę lemia būdingi istoriniai miesto daliai kompoziciniai motyvai, kurie nustatomi šiuo detaliuoju planu. Vertikali dominantė priimtina urbanistiniu bei kompoziciniu aspektais. Įvertinus vertikalia dominante papildytą miesto siluetą, nustatyta, kad išvengiam neigiamo poveikio miesto panoramoms ir siluetui, žiūrint iš miesto apžvalgos taškų. Tiksliai vertikalios dominantės vieta apibrėžiama teritorijos detaliojo plano koncepcijos ir sprendinių brėžiniuose.
17. Sprendiniai parengti tyrimų išvadų pagrindu, įvertinat galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, institucijų išduotas planavimo sąlygas, kurias apibendrinus parengtas koncepcijos variantas, neužkertantis kelio įgyvendinti galiojančio detaliojo plano planinius ir erdvinis sprendinius. Išrinktam koncepcijos variantui pritarė suinteresuota visuomenė Lietuvos architektų sąjungos Klaipėdos apskrities organizacijos Architektūros ir urbanistikos ekspertų taryba, kurios sudėtyje yra Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos specialistai. Koncepcija aprobuota ir jai pritarė KPD prie KM Klaipėdos teritorinis padalinys, kuri ir buvo pateikta svarstyti suinteresuotai visuomenei. Koncepcija papildyta ir patikslinta pagal Lietuvos architektų sąjungos Klaipėdos apskrities organizacijos Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos (suinteresuotos visuomenės) ir KPD prie KM Klaipėdos teritorinis padalinio pateiktas pastabas.
18. Planuojamas automobilių stovėjimas požeminis automobilių garažas ir antžeminėje žemės sklypo dalyje. Automobilių stovėjimas sprendžiamas planuojamo žemės sklypo ribose. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ orientacinis automobilių statymo prie atskirų objektų, pagal 30 lentelės punktą Nr.12 “Sporto paskirties pastatai” - orientaciniai 8 vietos, pagal 5 punktą „Prekybos paskirties pastatai” - 64 automobilių stovėjimo vietos, pagal 4 punktą „Administracinės paskirties pastatai” - 83 automobilių stovėjimo vietos. Iš viso poreikis – 165 automobilių stovėjimo vietų. Sprendiniuose pateikiamas orientacinis automobilių stovėjimo poreikio vietų skaičius. Jeigu vietoj administracinių patalpų bus numatomos viešbutis, tai 2 kambariams (numeriams) skaičiuojama 1 automobilių stovėjimo vieta, o tai atitinka planuojamą automobilių vietų skaičių sklype. Antžeminėje dalyje orientaciniai numatoma 65 automobilių stovėjimo vietos, požeminėje dalyje orientaciniai numatoma – 110 automobilių stovėjimo vietos.
19. Paliekamos esamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos pagal NT RC duomenų banko išrašą:
  - XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas 855,76 m<sup>2</sup>;
  - XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, plotas 730,00m<sup>2</sup>;
  - XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos, plotas 5819,00m<sup>2</sup>;
  - XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, plotas 5819,00m<sup>2</sup>;
  - XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos, plotas 117,00m<sup>2</sup>;
  - IX. Dujotiekio apsaugos zonos, plotas 145,16 m<sup>2</sup>;

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas 567,00m<sup>2</sup>;
- I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas 1019,07 m<sup>2</sup>.

20. Tikslinami ir paliekami servitutai pagal NT RC duomenų banko išrašą:

- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 68,00m<sup>2</sup>;
- servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 2257,68 m<sup>2</sup>;
- servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 2257,68 m<sup>2</sup>;
- kelio servitutas žemės sklype Karklų g. 17, Klaipėda – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) plotas 300,00 m<sup>2</sup>.

21. Planuojamo žemės sklypo pastatų savininkams naudojimuisi privažiavimo keliais, pėsčiųjų takais, automobilių stovėjimo vietomis (pagal detaliojo plano sprendinius) rengiant žemės sklypo naujus kadastrinius matavimus turi būti nustatomos bendrojo naudojimo teritorijos.

Projekto vadovas  
Architektė



Vaida Ona Atienė