

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. 1. Objekto pavadinimas, adresas –

Teritorijos tarp Liepų, K.Donelaičio, S.Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 173 „Dėl teritorijos tarp Liepų, K.Donelaičio, S.Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui, koreguojamame detaliojame plane pažymėtam Nr. 15, K.Donelaičio g. 6B, Klaipėda.

1.2. Planavimo organizatorius –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91211, Klaipėda, el.paštas planavimas@klaipeda.lt, tel. (8 46) 396024.

1.3. Detaliojo plano korektūros rengėjas –

UAB “Klaipėdos projektas”, Kepėju g.Nr.11A, 91243, Klaipėda, tel. +370 650 26356, el. paštas ramargarita@gmail.com

Projekto vadovas M.Ramanauskienė, atestato Nr. A 702, NKPA specialisto atestatas Nr. 0538;

1.4. Planavimo pagrindas –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo ir planavimo tikslų 2022-03-25, Nr. AD1-391. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl planavimo darbų programos patvirtinimo 2022-04-11 Nr. AD1-470, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

1.5. Vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai-

Detalizuojant bendrojo plano sprendinius pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą bei nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų bei kitų teisės aktų reikalavimams bei teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams; Planavimo uždaviniai – nustatyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus. Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą. Kitas susisiekiama komunikacijos ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

1.6. Detaliojo plano rengimo etapai-

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

1.7. Esamos padėties analizė

Situacijos analizė atlikta atskira dalimi (žiūr. rengimo etapo „esamos padėties analizė“ dalį).

III. SRENDINIAI

3.1. Detaliojo plano koregavimo priežastys ir planavimo uždaviniai.

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, tai nedidelis sklypas prie dab. Skulptūrų parko (Klaipėdos senųjų kapinių komplekso, u.o.k. 32627) teritorijos. Šis sklypas yra Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritorijoje (u.k. 22012).

Rengiant teritorijos tarp Liepų, K.Donelaičio, S.Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detalų planą 2000 metais, prie K.Donelaičio g. 6B pastato buvo suformuotas komercinės paskirties teritorijų žemės sklypas, kurio naudojimo pobūdis buvo „poilsio ir pramogų įstaigoms“. Detalusis planas buvo patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 173. Tuo metu pastate veikė kavinė. 2005 metais buvo atlikti sklypo kadastriniai matavimai, nustatytas sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Kadangi, kaip jau buvo minėta, pastatas 2011 metais buvo perduotas patikėjimo teise Klaipėdos miesto savivaldybės tautinių kultūrų centrui, po rekonstravimo buvo pakeista pastato naudojimo paskirtis į administracinę, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu buvo nuspręsta rengti teritorijos tarp Liepų, K.Donelaičio, S.Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 173 „Dėl teritorijos tarp

Liepų, K.Donelaičio, S.Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui, koreguojamame detaliojame plane pažymėtam Nr. 15, K.Donelaičio g. 6B, keičiant žemės sklypo naudojimo būdą į visuomeninės paskirties teritoriją.

3.2. Žemės naudojimo paskirtis, urbanistiniai, architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

3.2.1. Sklypas Nr. 1 – K.Donelaičio g. 6B.

Planuojamoje teritorijoje yra suformuotas 1 žemės sklypas:

K.Donelaičio g. 6B žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2101/0003:576, 0,1371 ha ploto. Tai kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos, sudaryta nuomos sutartis su Klaipėdos miesto savivaldybės tautinių kultūrų centru.

Sklype stovi XIX a. pabaigoje statytas, XX a. pr. rekonstruotas, 2011 metais kapitaliai remontuotas administracinis pastatas (u.n. 2191-6000-2010). Pastatas yra Klaipėdos miesto savivaldybės nuosavybė, turto patikėjimo teise valdomas Klaipėdos miesto savivaldybės tautinių kultūrų centro.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC) ;

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas – prioritetas - V - visuomeninės paskirties teritorijos; galimas - K – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 11,00 m (esamas);

Leidžiamasis užstatymo tankis - 15%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,25;

Užstatymo tipas- atskirai stovintys pastatai (ap);

Galimas žemės sklypo dydis - 1371 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 15% (visuomeninės paskirties teritorijai), 10% (komercinės paskirties objektų teritorijoms).

Pastaba: Kai detaliojame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 1 aukštas su mansarda;

Statinių paskirtys:

visuomeninės paskirties teritorija: **7.2.** administracinės paskirties pastatai – pastatai administraciniam tikslams (valstybės ir savivaldybės įstaigos, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai).

komercinės paskirties objektų teritorija - **7.5.** maitinimo paskirties pastatai – skirti žmonėms maitinti: valgyklos, restoranai, kavinės, barai ir kiti pastatai; **7.10.** kultūros paskirties pastatai – skirti kultūros reikmėms: kino teatrui, teatrui, kultūros namai, klubai, bibliotekos, muziejai, archyvai, parodų centrai, planetariumai, radijo ir televizijos pastatai ir kiti pastatai;

Kiti reglamentai- žemės sklypas yra saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės - Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu teritorijoje (u.k. 22012). Darbai šioje teritorijoje vykdomi vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Servitutai:

teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – visas sklypas, 1371 m².

Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, *Suvestinė redakcija nuo 2023-01-04*) nustatytos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklypui K.Donelaičio g. 6B:

- ✓ kultūros paveldo vietovių teritorijos - 1371 m² (V sk., pirmas skirsnis) – visas sklypas;
- ✓ vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 366 m² (III sk., dešimtas skirsnis);
- ✓ šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 468 m² (III sk. dvyliktas skirsnis);
- ✓ elektros tinklų apsaugos zonos – 75,14 m² (III sk., ketvirtas skirsnis);
- ✓ požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona – (VI sk., vienuoliktas skirsnis) – visas sklypas patenka į Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės II, mikrobinės taršos apribojimų, juosta; sklypas ribojasi su vandens gręžinio teritorija, gręžinio sklypo (K.Donelaičio g. 6C) ribos sutampa su vandenvietės griežto režimo I juosta.

Planuojamas žemės sklypas yra greta vandens gręžinio, kurį eksploatuoja AB “Klaipėdos vanduo”, žemės sklypo K.Donelaičio g. 6C. Gręžiniui nustatyta griežto režimo apsaugos juosta, kuri sutampa su žemės sklypo ribomis.

Žemės sklypas K.Donelaičio g. 6B patenka į Klaipėdos I vandenvietės apsaugos zonos 2-ąją juosta.



Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo XI skirsnyje “POŽEMINIO VANDENS VANDENVIEČIŲ APSAUGOS ZONOS IR JOSE TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS” 106 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose ribojama ūkinė veikla, siekiant apsaugoti išgaunamo vandens kokybę. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose negali būti nenaudojamų gręžinių, išskyrus konservuotus gręžinius. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama: įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius; į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas

ir nevalytas komunalines, gamybines ir paviršines nuotekas, radioaktyvias ir chemines medžiagas.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 2-ojoje juostoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės. I grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama: gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti; įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

Pastabos:

1. Pastatas K.Donelaičio g. 6B stovi Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22012) teritorijoje. Teritorijos ribų plane pastatas įvardintas kaip urbanistinės struktūros objektas.
2. Planuojamoje teritorijoje augančių medžių sąrašą žiūr. br. DP-1.

3.3. Susisiekimas ir inžinerinė infrastruktūra:

3.3.1. Susisiekimo komunikacijos:

Žemės sklypas K.Donelaičio g. 6B yra prie Skulptūrų parko teritorijos, įvažiavimas į sklypą asfalto dangos keliu nuo Liepų gatvės pusės. Privažiavimas skirtas aptarnaujančiam transportui, vaikus į darželį atvežantiems tėvams sustoti, avarinėms ir spec. tarnyboms privažiuoti. Automobilių įvažiavimas į sklypą ribojamas šlagbaumo pagalba.

Remiantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.”, nuo 2021-02-22 galiojančia suvestine redakcija, XIII sk. “automobilių stovėjimo reglamentavimas”, 30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius:

4.	administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
7.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
8.	Kultūros paskirties pastatai	
8.1.	teatrai, konferencijų, koncertų salės, kino teatrai	1 vieta 10 m ² salės ploto
8.2.	muziejai, meno galerijos, parodų rūmai	1 vieta 40 m ² salės ploto
8.3.	bibliotekos	1 vieta 40 m ² salės ploto

Administracinio pastato pagrindinis plotas (VĮ “Registrų centras” duomenys) 193,20 m². Turi būti numatyta 8 automobilių stovėjimo vietos. Sklype yra galimybė statyti 6 automobilius centro darbuotojams. Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-10-29 Nr. T2-291, Klaipėdos centrinėje miesto zonoje taikytinas privalomų įrengti automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientas 0,75 statomam, rekonstruojamam ar kapitališkai remontuojamam statiniui, statinio ar jo dalies paskirties keitimo atveju.

Pritaikius koeficientą, automobilių stovėjimo vietų sklype pakanka.

Jei būtų planuojama teikti maitinimo paslaugas, maksimalus salės plotas negali viršyti 90 m², kadangi sklype negali būti daugiau 6 automobilių parkavimo vietų.

Jei pastate būtų numatyta kultūros paskirties funkcija (8.1, 8.2, 8.3), automobilių stovėjimo vietos būtų skaičiuojamos pagal salės plotą.

3.3.2. Inžinerinė infrastruktūra ir buitinių atliekų surinkimas

3.3.2.1. Elektros tiekimas. Pastatas K.Donelaičio g. 6B yra aprūpintas elektros energija, paklotas 0,4 kV kabelis nuo greta stovinčios elektros transformatorinės, prie namo sienos įrengta SKS 16-71.

3.3.2.2. Vandens tiekimas ir buitinės nuotekos. Vanduo į pastatą tiekiamas iš Skulptūrų parko teritorijoje paklotos vandentiekio trasos, buitinės nuotekos išleidžiamos į Skulptūrų parko teritorijoje paklotą buitinių nuotekų trasą.

3.3.2.3. Šildymas. Pastato šildymui įrengti centralizuoti šilumos tinklai.

3.3.2.4. Buitinių atliekų surinkimas. Sklype, prie įvažiavimo į sklypą, yra vieta mišrių buitinių atliekų bei antrinių žaliavų konteineriams statyti.

3.4. Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, nagrinėjamoje teritorijoje yra įrengta:

- **vandentiekio tinklai ir statiniai, skirti gaisrams gesinti** - planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai, pastatai aprūpinami vandeniu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Magistralinis vandentiekis paklotas Skulptūrų parko perimetru, hidrantai įrengti S.Daukanto gatvėje, Trilapio gatvėje, Liepų gatvėje ir K.Donelaičio gatvėje. Artimiausias hidrantas – kaimyninio sklypo, vaikų darželio Liepų g. 43A teritorijoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

- planuojamoje teritorijoje sudarytos **sąlygos gaisrų gesinimui** ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių. Pastatas K.Donelaičio g. 6B stovi prie Skulptūrų parko teritorijos, į sklypą numatytas įvažiavimas riboto naudojimo privažiavimo keliu (3,8 m pločio) iš Liepų gatvės. Nauja statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Esami planiniai sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio.

- gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Nauja statyba sklype nenumatoma. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

3.5. Planuojamos veiklos poveikis visuomenės sveikatos saugos reikalavimams.

Planuojamoje teritorijoje nauja statyba nenumatoma. Esamas pastatas statytas XIX a. pabaigoje, XX a. pradžioje rekonstruotas, o 2010-2011 metais rekonstruotas (kapaliai remontuoti), pritaikant administracinei paskirčiai. Detaliojo plano korektūros tikslas – pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties teritorijos į visuomeninę teritoriją. Administracinės paskirties pastate įrengtos patalpos Klaipėdos miesto savivaldybės tautinių kultūrų centrai. Esama veikla visuomenės sveikatai poveikio neturi. Teritorija aptverta tvorele, sklype yra trinkelėmis grįstos aikštelės ir takai, yra vieta buitinių atliekų ir antrinių žaliavų konteineriams, įrengti želdinių plotai.

3.6. Gamtos apsauga.

Sklype, kuriam rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, aplinkinėje teritorijoje – Skulptūrų parke - auga nemažai brandžių medžių, įrengtos vejose. Sklype auga vaismedžiai, keli brandūs uosiai, pušis, kalnapušės ir kt medeliai, krūmai. Želdiniai labai gražiai tvarkomi, prižiūrimi. Planuojamoje teritorijoje augančių medžių sąrašas pateiktas brėžinyje DP-1.

Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, planuojamoje teritorijoje, kurios prioritetinis naudojimo būdas visuomeninės paskirties teritorija, numatoma 15% teritorijos priklausomųjų želdynų. Galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija, kurioje priklausomųjų želdynų norma 10%.

3.7. Kultūros paveldo apsauga.

Sklypas K.Donelaičio g. 6B yra valstybės saugomos viešajam pažinimui bei naudojimui kultūros paveldo vietovės - Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad., Naujamiesčių teritorijoje (u.k. 22012). Apibrėžtų teritorijos ribų plane pastatas įvardintas kaip urbanistinės struktūros statinys. Kaip buvo minėta istorinės – urbanistinės raidos analizės dalyje, dabar stovintis pastatas K.Donelaičio g. 6B statytas

1877 metais, 2010-2011 metais pastatas rekonstruotas paskutinį kartą. Senujų, dar XIX a. pirmoje pusėje statytų kapinių priežiūrai skirtų pastatų neliko, dabar jų vietoje įrengtas vandens grežinys ir pastatyta elektros transformatorinės pastatas. Apželdinimo ūkio pastatas taip pat perstatytas, teritorijoje buvo įrengti lauko teniso kortai, pastatytas buitinis pastatas.

Planuojama teritorija yra saugomos vietovės 9 kvartale, kurio didžiausia vertybė – senosios miesto kapinės – Klaipėdos senųjų kapinių kompleksas (u.o.k. 32627). Kadangi nauja statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma, esamas pastatas, kaip jau buvo minėta, statytas XIX a. pab., kaip kapinių priežiūrėtojo pastatų komplekso dalis, vietovės vertingosios savybės nekeičiamos.

Planuojama teritorija nepatenka į Klaipėdos Senojo miesto su priemiesčiais teritoriją (u.n. 27077, valstybės saugoma archeologinė vietovė), tačiau Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad., Naujamiesčiu teritorijos (u.k. 22012) vertingųjų savybių pobūdis nustatytas architektūrinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis, želdynų ir **archeologinis**. Dėl to vykdant statybos darbus teritorijoje, žemės judinimo darbų vietose būtini archeologiniai tyrimai.

Architektė



Margarita Ramanauskienė