

Klaipėdos m. Savivaldybės administracijai

2024-07-15

Dėl Žemės sklypo Danės g. 15, 17, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. lapkričio 15d. sprendimu Nr. 556 „Dėl žemės sklypo Danės g. 15, 17 detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Danės g. 15, Klaipėdoje, derinimo

Prašom pakartotinai peržiūrėti ir derinti detalų planą, pataisytą pagal 2024-07-01 Teritorijų planavimo komisijos derinimo išvadoje REG20652987 išreikštas pastabas:

• 2024-06-21 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos pateiktos pastabos nurodytos rašte REG20451345:

1. Detaliojo plano sprendiniai nepataisyti pagal teritorijų planavimo komisijos nario 2024-04-17 nepritarimo sprendimui derinti išvadoje Nr. REG325264 pateiktą pastabą - Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 (toliau – Taisyklės), 325 punktu, detaliųjų planų sprendiniai negali prieštarauti aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams. Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ (toliau – Reglamentas) 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ 1.1. punkte nustatyta: „Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai. Visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu“. Detaliojo plano sprendiniuose nepakanka duomenų nustatyti ar esamų nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų aukštis atitinka Detaliojo plano sprendiniuose nurodomą ir nėra pažeidžiami Reglamentas 3 priedo reikalavimai. Esamų pastatų aukščiui pagrįsti pateikite statinių geodezines nuotraukas. Įvertinti 2023-10-27 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG299124 8 dalies 13 punkto reikalavimą – didinant pastatų aukštį sklype, esant būtinybei, pateikti insoliacijos skaičiavimus gretimų sklypų atžvilgiu. Atkreipiame dėmesį, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 19 punktu, kuris nustato, kad statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių inžinerinės dalys, planuojamoje teritorijoje į statybos zoną turi būti įtraukiami tiek planuojami, tiek esami statiniai. Aplinkosaugos skyriaus, Paveldosaugos skyriaus raštai pridedami. – [Brėžinyje ir tekstinėje dalyje pakoreguota, papildyta informacija apie esamų statinių aukštingumą. Įvestas papildomas žymėjimas esamiems pastatams, kurių esamas aukštis \(nuo 3.50 iki 20.15m\) negali būti keičiamas. Taip pat pateikiama papildyta su statinių aukščių altitudėmis topografinė nuotrauka.](#)

• **Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Aplinkosaugos skyriaus** pateiktos pastabos nurodytos rašte VS-5384:

1. Kartojama pastaba: Detaliajame plane nesuplanuota daugiapakopių apsauginių želdinių juosta šiaurinėje sklypo dalyje vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9, (toliau – Taisyklės) 19.3.3 papunkčio reikalavimais. Detaliajame plane nėra aiškiai įvardijama kur turi būti įrengti apsauginiai daugiapakopiai želdiniai vadovaujantis Taisyklių 19.3 papunkčio reikalavimais. Paaiškinimas: Vadovaujantis Taisyklių 19.3.3 papunkčio reikalavimais daugiapakopiai apsauginiai želdiniai įrengiami palei automobilių aikšteles, jeigu aikštelė ribojasi su žemės sklypu, kuriame leidžiama gyvenamųjų namų statyba. Detaliajame plane nesuplanuota želdinių juosta palei automobilių stovėjimo aikštelę šiaurinėje sklypo dalyje, kuri ribojasi su žemės sklypu, adresu Naujojo Sodo g. 1, Klaipėda, kurio vienas iš naudojimo būdų yra gyvenamosios teritorijos. – [Brėžinys pakoreguotas, įvesta papildoma žalia juosta prie šiaurinės sklypo ribos, kurioje numatomas daugiapakopių želdinių sodinimas.](#)
Detaliajame plane nepateikiama nuoroda į Taisyklių 19.3 papunkčio reikalavimus. – [Ištaisyta.](#)
2. Detaliojo plano brėžinyje prie naudojimo reglamentų pateikiama klaidinanti informacija: Planavimo iniciatorius įsipareigoja likusį 3% (126m²) privalomųjų želdynų plotą įrengti Klaipėdos m. savivaldybės nurodytame miesto plote. Trūkstant priklausomųjų želdynų plotų norma gali būti kompensuojama tik priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše nustatytais būdais. – [ištaisyta.](#)

• **Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos** pateiktos pastabos nurodytos rašte REG20603641, 2024-06-27:

1. Nepilnai atsižvelgta į išduotų Teritorijų planavimo sąlygų, dokumento Nr. REG298114 (toliau Sąlygos) punktus 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6 (pateiktą pastabą Nr. 2, Dok. REG325211). Sprendiniai nėra pakankami kad užtikrintų NKPAJ 17 str. ,19 str. 1, 2, 4 p.: <...> naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingąsias savybes <...> formuoti naują planinę struktūrą ir kitaip naikinti autentiškumo požymius, taip pat Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 60 str. 3 d. 1, 2 - a) p.: „<...> vietovėje – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei jų vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre <...> statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamąsias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti“. – [Aiškinamasis raštas papildytas esamos situacijos fotofiksacija iš kiemo pusės, įrodanti, kad Administracinio pastato Danės g.15 kiemo fasadas negali būti vertinamas kaip vertingoji savybė. O naujas užstatymas statybos zonoje H3 šio pastato saugomo objekto vertingųjų savybių \(tūrio, fasadų\), apžvelgiamų iš H,Manto ir Danės g., neužstos ir nežalos. Pateikiamos planuojamo objekto vizualizacijos, projektiniai pasiūlymai. Žr. Vaizdinę medžiagą.](#)

Nepakankamai pagrįsta formuojama nebūdinga vietai tūrinė-erdvinė struktūra, neišlaikoma erdvesnio sklypo kvartaluose ypatumas, kai H3 numatomas užstatymo aukštis iki 17 m, tankumas 70 proc., intensyvumas – 3. – [Visą kvartalo erdvinę struktūrą galima skirti į dvi charakteringas zonas – viena, tankiai užstatyta komercinė, daugiafunkcinė dalis, o kita gyvenamoji su didesnėmis erdvėmis kiemuose. “Erdvesnio sklypo kvartaluose ypatumas” yra neapibrėžtas konkrečiais parametrais dydis. Vertinant esamą gretimų sklypų \(Naujojo Sodo g. 1, Danės g.17, 17a\) situaciją, galima teigti, kad tūrinė- erdvinė struktūra yra maksimaliai tanki, intensyviai užstatyta, užstatymo tankumas siekia ir 100 proc. Planuojamas sklypas atitinka šios kvartalo pusės charekteringą – tankų - užstatymą. Papildytas Esamos būklės įvertinimo aiškinamasis raštas.](#)

Nepakankamai įvertintas sprendinių poveikis gretimybėje esančiai kultūros paveldo vertybei - Administracinis pastatas (kodas 1179), Danės g. 17, Klaipėdoje, kai formuojamas užstatymas yra labai arti, taip pat nenurodytas konkretus atstumas, įtaka ir sprendinių atitikimas minėtiems teisės aktams. – Nuo H2 statybos zonos pastatas Danės g.17 būtų nutolęs per 10.13m (vertinant mažiausią atstumą), nuo statybos zonos H3 – 15.07. H1 statybos zonos aukščiai nebus keičiami. Tai atitinka STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ 1.1. punkto reikalavimus.

Nepateikti esamų pastatų aukščių geodeziniai matavimai pagrindžiant nurodomą 20.15 m aukštį (H1 dalyje). – Pateikiama.

Atkreipiame dėmesį, kad 2014-01-02 Įsakymo Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo" IV skirsnio 295 d. nurodo „<...> Aiškinamajame rašte gali būti pateikiama papildoma informacija, reikalinga sprendimui dėl detaliojo plano tvirtinimo priimti, šio plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti (pvz., esamų ir suplanuotų urbanistinių struktūrų, jų pjūvių, gatvių išklotinių, jų perspektyvų ir pjūvių schemas, panoramos, vizualizuoti detaliojo plano sprendiniai ir kita)“. – Pateikiamos projektinių pasiūlymų vizualizacijos.

2. Neatsižvelgta į išduotų Teritorijų planavimo sąlygų 1.5 punktą (pateiktą pastabą Nr. 4, Dok. REG325211), vadovautis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 "Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo" patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano (toliau Klaipėdos BP) Aiškinamojo rašto 89 psl. nuostata: „Projektuojant Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatus ir pastatų kompleksus – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje“, nurodant privalomumą ja vadovautis projektuojant planuojamoje teritorijoje. Nėra šių duomenų TIEK TEKSTINĖJE, TIEK GRAFINĖJE SPRENDINIŲ dalyje. Papildomai atkreipiame dėmesį, kad tame pačiame 89 psl. Klaipėdos BP iš esmės nurodo, kad "Naujamiestis taip pat yra itin svarbi Klaipėdos identiteto dalis <...> Šioje miesto dalyje yra išlikusių unikalių urbanistinių struktūrų <...>. Šios miesto dalies išlikusių vertybių išsaugojimas, atskleidimas taip pat yra labai svarbi paveldosaugos kryptis". – Papildyta pagrindinio brėžinio tekstinė dalis, įvestas papildomas teritorijos naudojimo reglamentas žymimas "a".

Pagarbiai,

Projekto vadovė



Ingrida Kiminiutė