

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Korektūros rengimo tikslai – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, pakeisti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus.

Planavimo uždaviniai - detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas 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; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Planuojama ūkinė veikla – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorija, skirta gyvenamosios paskirties, prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti, jų eksploatacija.

Galiojančiame Detaliajame plane žemės sklypo ir jo dalių plotai neatitinka esamo 2015-09-22 įregistruoto kadastriniais matavimais žemės sklypo ploto. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė žemės sklypo kad. Nr. 2101/0003:820 plotas 0,2430 ha, naudojimo paskirtis kita, žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Žemės sklypo plane taip pat išskirtos teritorijų naudojimo dalys: A, B ir C (kaip ir galiojančiame Detaliajame plane). Rengiant Detaliojo plano keitimą vadovaujamas žemės sklypo planu ir jame nustatytais naudojimosi dalių žemės plotais (Detaliajame plane ir sklypo plane nurodyti plotai skiriasi). Sklype yra esami registruoti pastatai: pastatas administracinis pastatas su gydymo patalpomis, unikalus daikto Nr. 2193-50080-9016; pastatas-skalbykla, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9023 ir pastatas- garažas, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9030.

Sklypas Nr. 1 yra esamas, sklypo plotas nekeičiamas – 2430 m². Nustatomi naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas: GC – Mišri centro teritorija. Esamo žemės sklypo pagrindu, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės paskirties, ir žemės sklypo ribų, žemės sklypui nustatomi žemės sklypo naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Detaliojo plano keitimu keičiamas 1C daliai galiojančiame Detaliajame plane nustatytas - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdas (I1) į komercinės paskirties objektų teritorijos (K), atsižvelgiant į BP plano sprendinius, kuriuose nenumatytas galimas I1 naudojimo būdas.

Planuojamoje teritorijoje yra nustatomi skirtingo pastatų aukščio, užstatymo tankio, intensyvumo principiniai sprendiniai (sutartiniuose ženkluose nurodant jų reikšmes). Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai sklypui ir kiekvienai atskirai 1A, 1B ir 1C sklypo daliai, nurodant juos ir teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Nustatomas Sklypo Nr. 1 užstatymo tankis (UT) 37%, intensyvumas (UI) 2,5. Sklypo dalyse: Nr. 1A dalyje – UT 15 %, UI 0,25; Nr. 1B dalyje - UT 60%, UI 2,1; Nr. 1C dalyje – UT 52%, UI 0,42.

Sklypui Nr. 1 numatomas leistinas pastatų aukštis – iki 14,50 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti konkretūs aukščio reglamentai kiekvienai atskirai 1A, 1B ir 1C daliai. Sklypo statybos zonoje 1A statinių aukštingumas iki 12 m, sklypo statybos zonoje 1B statinių aukštingumas numatomas iki 14,50 m, o 1C statybos zonoje statinių aukštingumas iki 6,5 m (1A ir 1C dalyse numatytas aukštingumas išlieka toks pats, kaip galiojančiame detalijame plane - nekoreguojamas).

Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 1B dalyje padidinama statybos riba ir statybos zona, kurioje planuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas su administracinėmis, paslaugų paskirties patalpomis. Sklypo Nr. 1A ir Nr. 1C dalyje statybos riba ir statybos zona išlieka tokia pat, kaip nustatyta galiojančiame detalijame plane – nekoreguojama. Statybos zonoje 1A yra registruotas esamas pastatas - pastatas administracinis pastatas su gydymo patalpomis, unikalus daikto Nr. 2193-50080-9016, 1B pastatas-skalbykla, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9023, o 1C dalyje pastatas - garažas, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9030.

Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas. Perimetrinis užstatymas parinktas vadovaujantis 2014-05-20 Nr. KPD-RM-2115 Klaipėdos miesto istorinės dalies planavimo dokumentais, kuriuose teritorija priskirta „Miesto vilų – perimetrinio“ užstatymo tipui, siekiant užtikrinti darnią urbanistinę struktūrą, išlaikyti vientisą gatvės užstatymo pobūdį ir prisidėti prie viešųjų erdvių formavimo. Šalia C kategorijos gatvės užstatymas yra maždaug vienodai atitrauktas visoje gatvės teritorijoje, užtikrinant nuoseklų gatvės erdvinės struktūros tęstinumą (šiaurinėje dalyje), o pietinėje dalyje, kur statybos riba ir zona sutampa su sklypo riba bei esamu pastatu, formuojamas aiškus perimetras. Sklype numatytos trys atskiros statybos zonos išdėstytos taip, kad išlaikytų perimetrinio užstatymo principus – nors pastatai nėra visiškai sujungti į vieną ištisinį tūrį, jų išdėstymas formuoja aiškų ir nuoseklų gatvės perimetrą, prisideda prie uždarų ar pusiau uždarų kvartalo erdvių kūrimo ir struktūriškai dera su aplinkiniais užstatymo tipais. Toks užstatymo modelis leidžia prisitaikyti prie sklypo sąlygų ir esamos aplinkos, kartu išlaikant perimetrinio užstatymo reikalavimus, nes pastatai, nors ir nevisiškai blokuojami, vis tiek išsidėsto palei gatvę, aiškiai apibrėždami kvartalo ribas ir viešąsias erdves. Be to, perimetrinis užstatymas gali būti taikomas su tam tikrais nukrypimais, jei jie neprieštaruja bendram urbanistiniam kontekstui ir teritorijų planavimo normų reikalavimams. Nustatytas intensyvumas, aukštingumas neprieštaruja Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

a. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

1. Naujos architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje.

2. Apdailai naudoti tradicines Klaipėdos miesto istorinėje dalyje būdingas medžiagas: stiklą, metalą, plytas, klinkerį, tinką ir kt.

3. Užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

b. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai – planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu teritorijoje. Nepažeisti vertingųjų savybių. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir kitų teisės aktų reikalavimais.

c. automobilių saugyklų išdėstymas – automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose, antžeminėse automobilių saugyklose.

d. atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas – žemės sklypo ribose įrengiamos komunalinių atliekų (buitinių ir rūšiuojamų) konteinerių aikštelės, išlaikant minimalius atstumus iki pastatų.

Rengiamo detaliojo plano keitimo statybos riba, statybos linija ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai, sutartiniais ženklais detaliojo plano sprendinių brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedu.

Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto reglamento STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 punkto ir STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo reikalavimais. Šiuo metu esami registruoti pastatai 1B ir 1C sklypo dalyse yra arčiau žemės sklypo ribos nei 3 m atstumu, todėl atliekant esamų pastatų rekonstrukciją šiose dalyse, kuriose pastato atstumas nuo sklypo ribos yra mažesnis nei 3 m, turi būti išlaikomas esamas pastato aukštingumas, išskyrus, jei yra gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Jei neišlaikomas pastato/statinio aukštingumas ir negautas gretimo sklypo savininko sutikimas, privaloma laikytis nustatytų atstumų: statinių iki 8,5 m aukščio – atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 numatomi gyvenamieji ir negyvenamieji statiniai.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir būsimi statiniai priskirtini prie:

1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Gyvenamieji pastatai: Daugiabučių paskirties pastatų grupė (2): Daugiabučių (2.1).

Negyvenamieji pastatai: Komercinių pastatų paskirties grupė (4): viešbučių (4.1); bendro gyvenimo namų (4.2); prekyba (4.3); paslaugų (4.4); maitinimo (4.5).

Administracinių pastatų paskirties grupė (5): administracinių (5.1);

Visuomeninių pastatų paskirties grupė (8): gydymo (8.3);

Pagalbinių pastatų paskirties grupė (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Inžineriniai statiniai: Susisiekimui komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).

Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

Atsižvelgiant į tai, kad esamas pastatas 1A dalyje yra administracinės paskirties su gydymo patalpomis ir jame nėra ir nebus vykdoma veikla, susijusi su prekių priėmimu, sandėliavimu ar kitomis ūkinėmis operacijomis, o sklypo 1B dalyje planuojama daugiabučio gyvenamojo pastato su administracinėmis, paslaugų paskirties patalpomis statyba, ūkinio kiemo įrengimas nėra numatytas.

Sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus I skirsnio keliamais reikalavimais, išlaikant normuojamus atstumus, turi būti įrengiami želdynai su vaikų žaidimo, sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Daugiabučių gyvenamųjų namų statybos projekto rengimo metu, nustatčius tikslias pastatų vietas, sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ keliamais reikalavimais, turi būti išpildomi insoliacijai keliami reikalavimai (prieduose pateikiami aplinkinių pastatų insoliacijos skaičiavimai).

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama statybos projekto metu).

Funkciniai kompoziciniai ryšiai: Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinių ryšių, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Sprendinių įgyvendinimas:

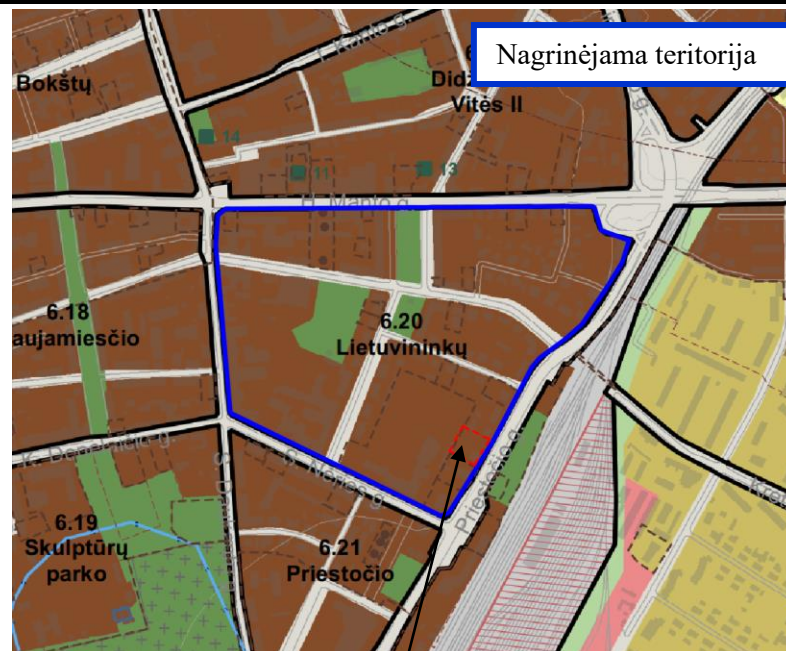
Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa: 1. Vadovaujantis detaliojo plano keitimo sprendiniais ir galiojančiais teisės aktais atlikti žemės sklypo kadastrinių matavimų atnaujinimą, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, paskaičiuoti žemės sklypo kadastro duomenis ir įregistruoti VĮ Registrų centras.

2. Suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Priestočio g. 12 planavimo iniciatorius savo lėšomis parengia pastato statybos projektą, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos pateiktais Specialiaisiais architektūros reikalavimais ir kitomis sąlygomis, pagal detaliojo plano keitimo sprendinius.

3. Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

4. Planavimo iniciatoriui perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimo programa, sandorio metu apie tai informavus naująjį savininką.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d.



Planuojama teritorija

Teritorijos prie pastatų Priestočio g. 12, 12A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. birželio 5 d. įsakymu Nr. AD1-1331 „Dėl teritorijos prie pastatų Priestočio g. 12, 12A detaliojo plano patvirtinimo“, keitimas

Sprendinių konkretizavimo stadija (K-VT-21-24-53)

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
6.20 Lietuvos		Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	-	-	25	-	3,5	500	Pož./ Antž.	Saugojimas / modernizavimas	1	2,3	- Nustatyti didžiausi leistini aukščio ir intensyvumo reglamentai gali būti taikomi tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo objektų ir/ar vietovių vertingoms savybėms. Jų įgyvendinimas turi būti pagrindžiamas pagal galiojančius teisės aktus, išsaugant istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą bei panyškiant paveldo objektų savitumą - Numatytas 6 KKP (kompleksinis kelių punktų)
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2,3	
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Planuojama teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėta kaip pagrindinio centro zona, kurioje galim teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai G2, K, V, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 25 m, užstatymo intensyvumas 3,5 m, teritorijos plėtojimo būdas – saugojimas/modernizavimas.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra ir intensyviai naudojamų želdynų zona, teritorijos naudojimo tipai: BZ, AI, galimi žemės naudojimo būdai B, E, I2, C2 ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zona, teritorijos naudojimo tipai: TK, galimi žemės naudojimo būdai I2, C2.

Užstatymo intensyvumas

Užstatymo intensyvumo rodikliai atspindi miesto atskirų segmentų urbanistinį savitumą. Prisitaikant prie Klaipėdos miestui būdingo užstatymo morfotipo, konkrečios šio rodiklio reikšmės, nurodytos Bendrojo plano sprendiniuose, nevisuose nagrinėjamuose rajonuose yra adekvačios maksimalios teritorijų planavimo normose nurodytoms ribinėms reikšmėms, todėl kiekvienas nagrinėjamas rajonas turi savo urbanistinio identiteto morfologinį charakterį apibūdinantį užstatymo intensyvumo rodiklį, nurodytą reglamentų lentelėje. Vadovaujantis patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) 3,5. Planuojamame žemės sklype Nr. 1 nustatyti intensyvumai ir reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos: Klaipėdos vaikų lopšelis-darželis „Traukinukas“, S. Daukanto g. 39, Klaipėda, 92229 Klaipėdos m. sav. (atstumas apie 600 m),

Mokyklos Klaipėdos Vytauto Didžiojo gimnazija S. Daukanto g. 31, Klaipėda, 92231 Klaipėdos m. sav. (atstumas apie 600 m).

Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Geležinkelio stoties st. (važiuoja miesto autobusas, maršruto Nr. 1, 15, 25, 28, 41).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama veikla – daugiabučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų, joje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša, neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo. Taip pat planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veiklą, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių

pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

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

Planuojamos teritorijos dalyje Nr. 1B detaliuoju planu nustatytas naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus I skirsnio keliamais reikalavimais, išlaikant normuojamus atstumus, turi būti įrengiamos vaikų žaidimo ir sporto aikštelės, želdynai su ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniais aptvarais. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b - butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus ir turi atitikti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XII Skirsnio 242 punktą. Žaidimų aikštelė turi būti įrengiama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių. Atstumai nuo planuojamų pastatų iki planuojamos vaikų žaidimų aikštelės nėra nustatyti, todėl Detaliojo plano sprendiniuose numatoma vaikų žaidimų aikštelės vieta yra orientacinė, atitinka saugos reikalavimus, tačiau tikslinama statybos projekto rengimo metu. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta nurodyta sprendinių brėžinyje orientacinė ir tikslinama bus statybos projekto metu, pagal esamus statinius ir projektuojamą statinį, užstatymą gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklype gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai, bei neturi pažeisti gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų, turi atitikti STR „Gyvenamieji pastatai“ X Skirsnio 192 punktą (žr. priedą „Insoliacijos skaičiavimo schemas“).

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“ patvirtinimo“; Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Nacionalinius kriterijus, sąrašą ir ribinės aplinkos oro užterštumo vertės, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. birželio 11 d. įsakymu 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“ reikalavimus planuojamoje teritorijoje nebus viršijamos oro taršos ribinės vertės detaliojo plano sprendiniais. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

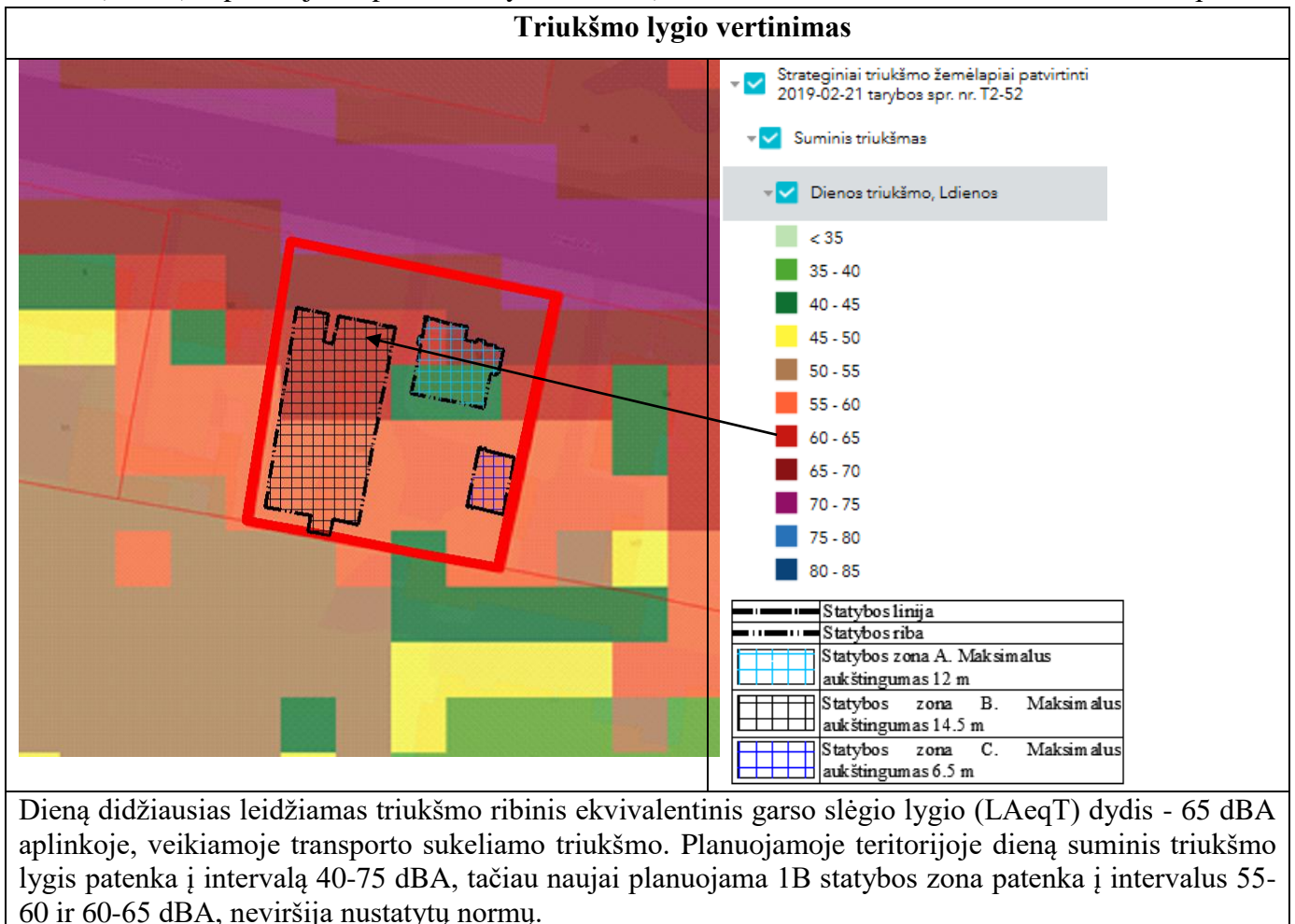
Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo aktualios redakcijos 32¹ lentelė, planuojamoje teritorijoje planuojama antžeminių automobilių saugykla, kurioje numatytas automobilių skaičius iki 20 vnt. – atstumas iki Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų 7 m. Vadovaujantis 123.9 punktu nustatyti atstumai netaikomi, jei statinys ir jo priklausinys

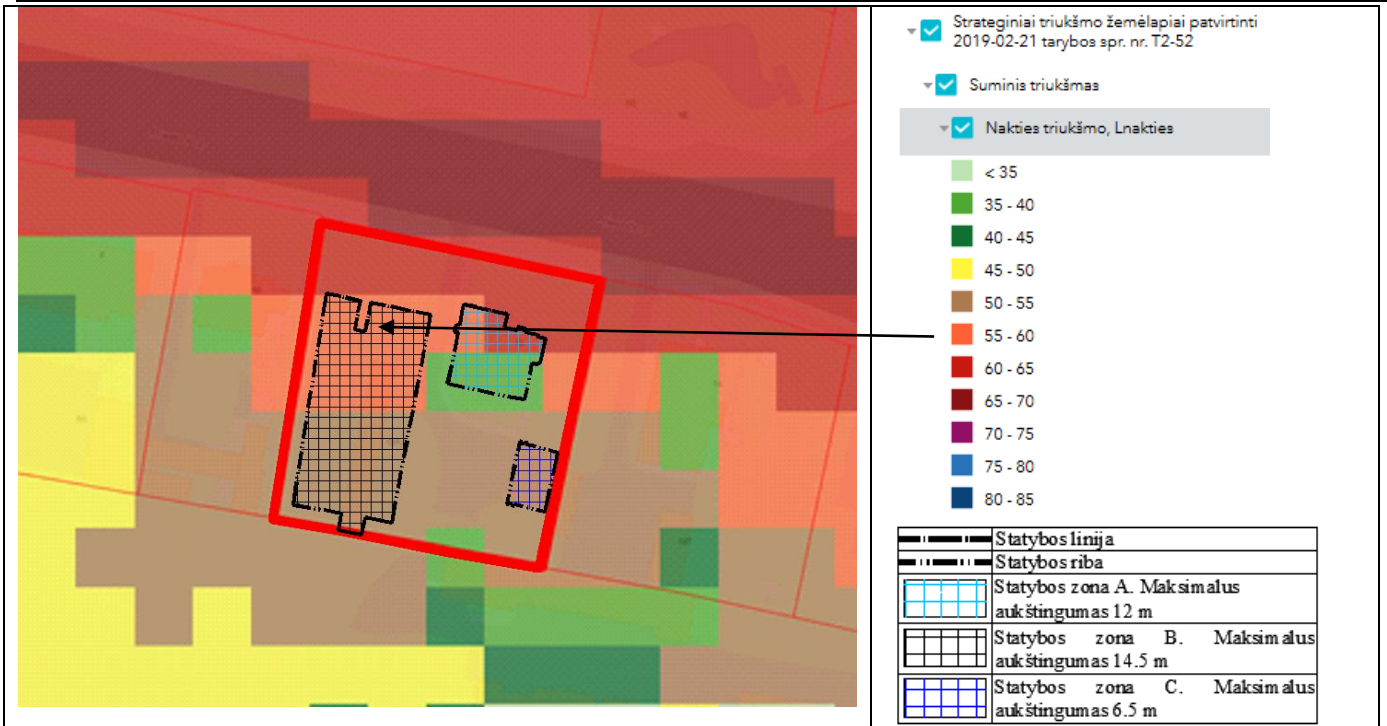
(automobilių saugykla) projektuojami teritorijose, kur istoriškai susiklostęs perimetris užstatymas. Atstumai planuojamoje teritorijoje netaikomi, nes planuojama teritorija yra teritorijoje, kurioje yra esamas perimetris užstatymas.

Vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų, sprendžiami statybos projekto rengimo metu vadovaujantis 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelėje nurodytais pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų atstumais, kurie turi būti ne mažesni už nurodytus.

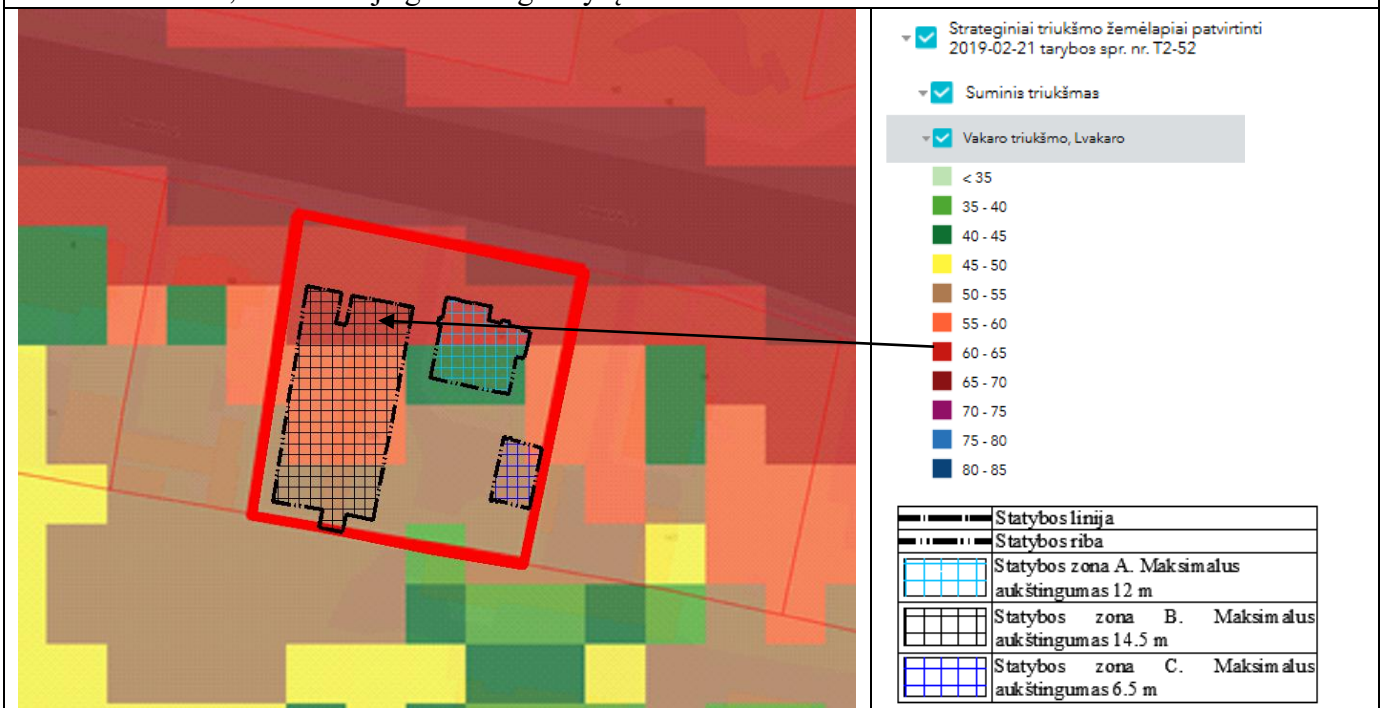
Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Planuojamoje teritorijoje projektuojant gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Pateikiami aplinkos triukšmo žemėlapiai, patvirtinti 2019-02-21 Tarybos sprendimu Nr. T2-52 (atvaizduotos esamų pastatų statybos zonos (A ir C) ir planuojamo pastato statybos zona B). Dienos, vakaro ir nakties ir suminis žemėlapiai:

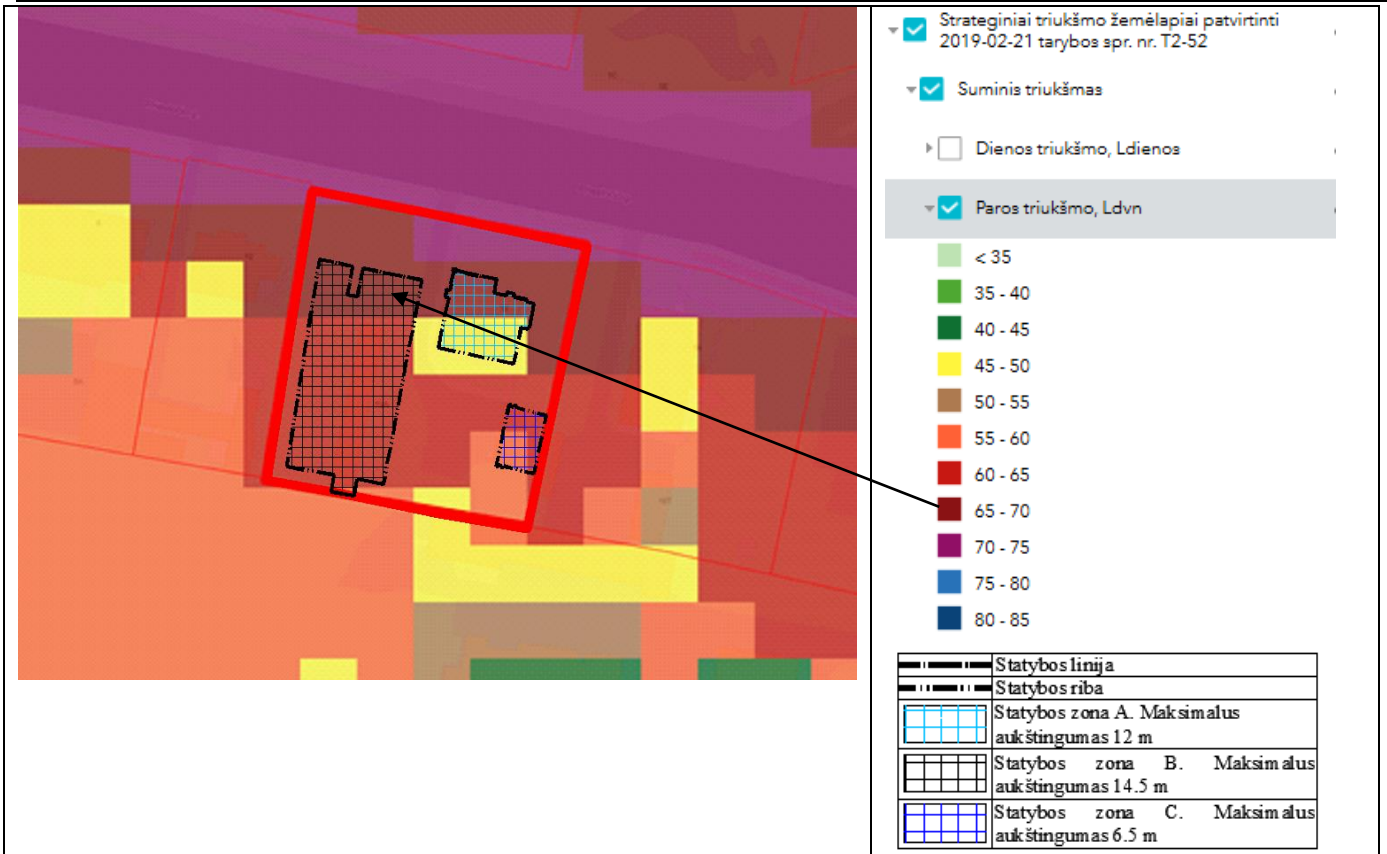




Naktį didžiausias leidžiamas triukšmo ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygio (LAeqT) dydis - 55 dBA aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo. Planuojamoje teritorijoje naktį suminis triukšmo lygis patenka į intervalą 35-65 dBA, tačiau naujai planuojama 1B statybos zona patenka į intervalus 50-55 ir 60-65 dBA, todėl viršija garso slėgio dydį 5dbA intervale 60-65dBA.



Vakare didžiausias leidžiamas triukšmo ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygio (LAeqT) dydis - 60 dBA aplinkoje. Planuojamoje teritorijoje vakarą suminis triukšmo lygis patenka į intervalą 35-70 dBA, tačiau naujai planuojama 1B statybos zona patenka į intervalus 50-55, 55-60 ir 60-65 dBA, todėl viršija garso slėgio dydį 5dbA intervale 60-65dBA.



Dieną, vakarą ir naktį (suminis) leidžiamas triukšmo ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygio (LAeqT) dydis - 60 dBA aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo, pramonės objektų, visų kelių, pagrindinių kelių. Planuojamoje teritorijoje dieną, vakarą ir naktį suminis keliamas triukšmo lygis patenka į intervalą 45-75 dBA, tačiau naujai planuojama 1B statybos zona patenka į intervalus 60-65, 65-70dBA ir viršija leidžiamą triukšmo ribinį ekvivalentinį garso slėgio lygį nuo 5 iki 10 dBA.

Gyvenamuosius pastatus projektuoti teritorijos dalyse, kuriose neviršijami leidžiami nustatyti ribiniai dydžiai, kitu atveju – imtis apsaugos nuo triukšmo priemonių (sprendžiama statybos projekto rengimo metu nustatčius tiksliai pastatų vietas).

Planuojama statybos zona 1B yra toje dalyje, kurioje:

- dieną patenka į intervalus 55-60 ir 60-65 dBA, neviršija nustatytų normų.
- naktį patenka į intervalus 50-55 ir 60-65 dBA, todėl viršija garso slėgio dydį 5dbA intervale 60-65dBA ties Priestočio gatve.
- vakare patenka į intervalus 50-55, 55-60 ir 60-65 dBA, todėl viršija garso slėgio dydį 5dbA intervale 60-65dBA ties Priestočio gatve.
- dieną, naktį, vakare patenka į intervalus 60-65, 65-70dBA ir viršija leidžiamą triukšmo ribinį ekvivalentinį garso slėgio lygį nuo 5 iki 10 dBA.

Projektuojamo daugiabučio pastato konstrukcija ir fasado apdailos konstrukcija bus suprojektuotos taip, kad atitiktų STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ reikalavimus, užtikrinant tinkamą garso izoliaciją nuo išorinio triukšmo, užtikrinančios, kad gyvenamosiose patalpose nebus viršijami leistini triukšmo lygiai. Tam bus naudojamos aukštos garso izoliacijos A/AA klasės langų ir fasado konstrukcijos. Kaip vienas iš papildomų triukšmo mažinimo būdų varstomi langai su spec. priešgaisrinėmis orlaidėmis, kurios užtikrina triukšmo slopinimą, garso izoliaciją ir patalpų vėdinimą. Tokie konstrukciniai sprendimai gali įprastai sulaukyti daugiau nei 50dB, todėl

gyvenamosiose patalpose nebus neviršijamos Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 nustatytos garso slėgio ribinės vertės.

Dėl triukšmo (sukeliamo nuo Priestočio gatvės ir už jos esančio geležinkelio), galimai bus projektuojamas pastatas taip, kad šiaurinėje jo dalyje nebus numatoma langų, siekiant dar labiau sumažinti iš gatvės sklindantį triukšmą.

Dėl detaliojo plano pakeitimo transporto srautų padidėjimas neplanuojamas, galimas nežymus triukšmo bei oro užterštumo padidėjimas, tačiau teisės aktuose nustatytų normų neviršys. Nauja cheminė ir biologinė tarša nenumatoma ir išliks esama. Poveikis paviršinio ir požeminio vandens kokybei, hidrologiniam režimui, nenumatomas. Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį, tinkamą tolesniam naudojimui, būtina išsaugoti. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Pastate ir jo aplinkoje triukšmo šaltiniai bus tik įvažiuojančių, išvažiuojančių į planuojamą teritoriją ir pravažiuojančių planuojamą teritoriją automobilių sukeltas triukšmas. Šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemų našumas ir jų schemas turi būti tokios, kad patalpos oro temperatūra, santykinė drėgmė, judrumas, teršalų koncentracija nurodytųjų patalpų ore neviršytų nustatytųjų higienos normų, oro kokybė kiekvienoje patalpoje būtų tokia, kad nekiltų pavojaus sveikatai ir nesusidarytų nepalankios sanitarijos ir higienos sąlygos, nekiltų gaisro ir sprogimo pavojaus.

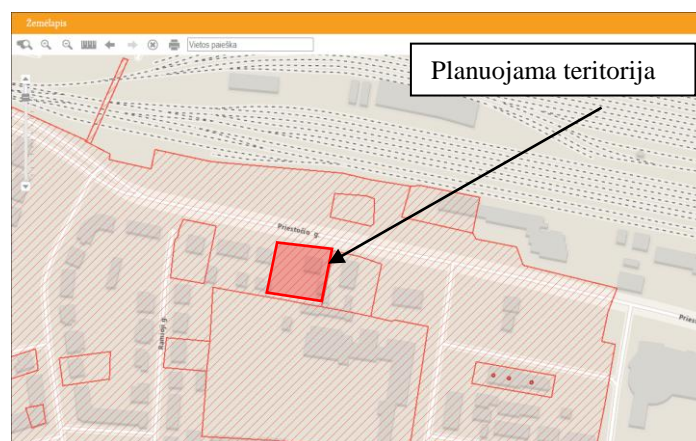
Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

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

Rengiant naujų pastatų techninius projektus rekomenduojama atlikti pastato statybos vietoje geologinius tyrimus.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai – į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas žemės sklypas nepatenka.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija patenka į Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos ribas - Klaipėdos miesto istorinę dalį, vad. Naujamiesčiu (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 22012).



Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Sklype esantis administracinis pastatas, unik. Nr. 2193-5008-9016, yra pažymėtas Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) Apibrėžtų teritorijų ribų plane Nr. 12, kaip kultūros paveldo vietovėje esantis vertingųjų savybių požymių turintis objektas, Nr. 9 ir Nr. 10 - teritorijoje esantys kiti objektai.

Pagal <https://kvr.kpd.lt/#/> duomenis, projektuojamoje teritorijoje esančios Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) vertingosios savybės:

<...> 7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: Ramiosios gatvių, gatvių dangos: tašytų akmenų grindiniai su gatvių bortais Ramiosios gatvių;

7.2.2.2. užstatymo tipai - miesto vilų-perimetrinis XIX a. pab.-XX a. I p. užstatymas su XX a. vid. intarpais H. Manto g. 1-3 aukštų su pastogėmis bei sutapdintais stogais pastatais prie Vilties, Sodų, Butkų Juzės, Ramiosios Šaulių, Priestočio, J. Zembrickio, H. Manto, Beržų, Dariaus ir Girėno, Smilties Pylimo, Įgulos gatvių kvartaluose: Nr. 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 69, 73, 74, 75, 76 (1-3 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,5 m iki 11,0 m, iki kraigo - nuo 8,0 m iki 16,0 m, nuo 8,0 m iki **14,5 m**;

7.2.2.3. atviros erdvės - gatvių želdiniai: H. Manto, Liepų, K. Donelaičio, J. Karoso, S. Šimkaus, Puodžių, S. Daukanto, I. Kanto, S. Neries, Šaulių, Sodų, Ramiosios, J. Janonio, Priestočio, Beržų gatvių, Kalvos g. R atkarpos, Dariaus ir Girėno g. P pusės, gatvių iš ŠV ir PR ribojančių Lietuvininkų a. perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis

7.2.2.8. išsklotinės - Ramiosios g. R pusės (išskyrus kampinio pastato Vilties g. Nr. 1 plokštuminius stoglangius, kampinę durų angą, pastato Ramioji g. Nr. 4 pakeistas langų angas rizalituose, plokštuminius stoglangius, pastato Ramioji g. Nr. 6 balkoną, plokštuminius stoglangius, pastato Ramioji g. Nr. 10 Š fasado priestato anstatą, pastato Ramioji g. Nr. 12 P ir Š fasadų priestatų anstatą ir balkoną, Priestočio g. P pusės atkarpos nuo sankryžos su Šaulių g. iki pastato Priestočio g. Nr. 10 (išskyrus pastato Priestočio g. Nr. 8 užmūrytas I a. angas, prie pastato Priestočio g. Nr. 10 V fasado pristatytą prieangį su laiptais, virš R fasado priestato įrengtą balkoną; -; TRP; 17 FF Nr. 44.45, 48-49, 45.22, 23; 2012 m.)

7.2.3. užstatymo bruožai - dvigubų, suglaustų po du, namų grupės Vilties, Sodų, Ramiojoje, Butkų Juzės, Priestočio gatvėse; tinkuoto plytų mūro pastatų sienos, esant pavieniams netinkuotiems pastatams, mūrytos iš raudonų plytų neogotikinių pastatų sienos, tinkuotų sienų ir kitų skirtingų medžiagų deriniai pastatų architektūroje (vad. medžiagų stiliaus įtaka), atskirų pastatų fachverkinės konstrukcijos sienos; bauhauzo stiliaus pastatų gelžbetoninės konstrukcijos; paprasti, be architektūrinių detalių kiemų fasadai; įvairių formų - dvišlaičiai, mansardiniai, valminiai, daugiašlaičiai, dažnai išlenktais į viršų kraštais, dalies bauhauzo stiliaus pastatų - lėkšti arba sutapdinti stogai; stogų danga - čerpės arba skarda; skirtingi - viensšlaičiai, dvišlaičiai, pusiau ovalūs, išlenktų linijų kontūrais tūriniai stoglangiai, tinkuoto plytų mūro dūmtraukiai. <...>

Rengiamo projekto sprendinių poveikis vertingoms savybėms paveldosaugos aspektu:

(7.2.1.5) Priestočio gatvės įvažiavimas, takai, danga, gatvės trasa: projekto sprendiniais projektavimo darbai, kurie pažeistų Priestočio gatvės dangą neprojektuojami. Į planuojamą teritoriją bus patenkama esamu įvažiavimu- esama įvažė.



Esama situacija ties esamu įvažiavimu į planuojamą teritoriją (2024-06 fotografacija, google street view)

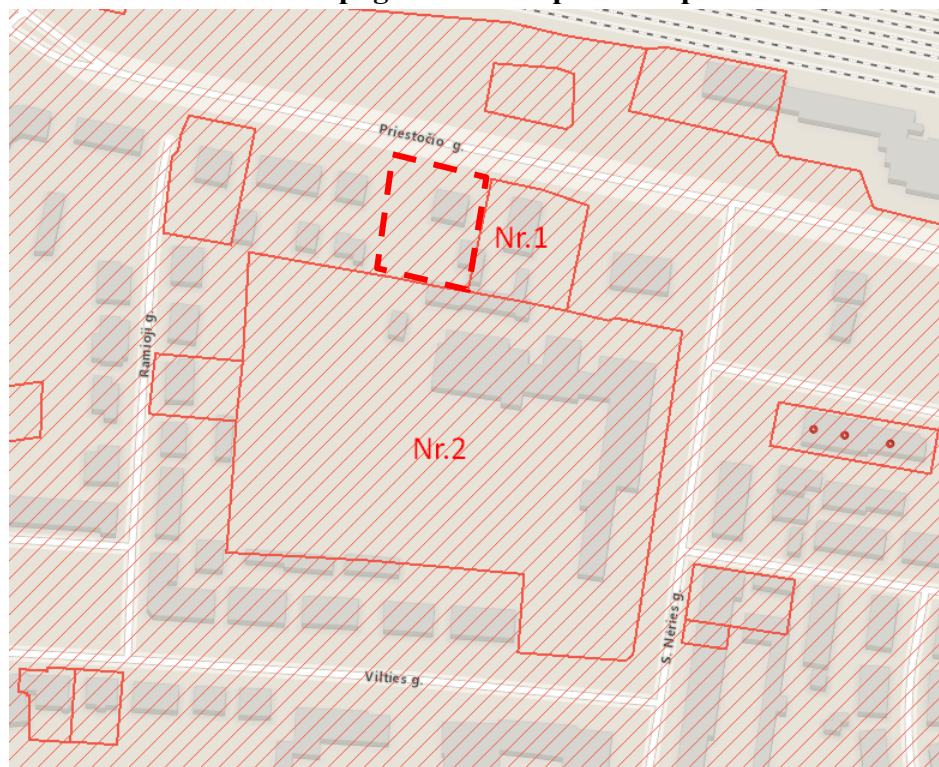
(7.2.2.2) Išlaikomas vyraujantis gatvės užstatymo aukštingumas: 3a su mansarda. Numatoma žemės sklypo 1B dalyje projektuoti daugiabutį namą – 3-jų aukštų su mansarda. Išlaikomas vertingasis užstatymo tipas - perimetrinis užstatymas (miesto vilų – perimetrinis): projektuojamu daugiabučiu namu pratęsiama sklypo užstatymo linija. Naujai pristatomas naujas tūris kartu su esamo pastato tūriu 1A dalyje suformuos stačiakampio plano sklypo užstatymą, kuris visu perimetru yra atitrauktas nuo sklypo ribų, kas būdinga miesto vilų užstatymo tipui. Sklypas yra gausiai apželdintas medžiais, kurie projekto sprendiniais yra išsaugomi.

(7.2.2.3) Rengiamo projekto sprendiniais kertami/galimai kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami tik nesaugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai planuojamoje teritorijoje, bet ne pačios Priestočio gatvės želdiniai.

(7.2.2.8) Naujai numatyto daugiabučio fasadų apdailai bus parenkamos tradicinės medžiagos: tinkas, keramikos plokštės, stiklas ar kt. Pastato spalvinė gama bus parenkama artima vyraujančiai gatvės pastatų spalvų gamai. Bus sprendžiama statybos projekto metu. Priestočio gatvės išklotinėje atsirandantis naujas elementas šiuolaikiškais priemonėmis ją papildys ir išilies. Pastatas užpildo savotišką spragą tarp Priestočio 12 administracinio pastato ir Priestočio 10 esančio pastato.

Detaliojo plano **keitimo sprendiniai neturės neigiamos įtakos** Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unik. kodas KVR 22012) vertingosioms savybėms, kurios nurodytos Kultūros vertybių registre, įskaitant ir vertingąsias savybes (7.2.2.2), (7.2.2.3), (7.2.2.8).

Gretimoje aplinkoje esamų nekilnojamųjų kultūros vertybių –pastatų išdėstymo schema Schemos pagrindas iš <http://kvr.kpd.lt>



Planuojama teritorija □□

Nr. 1 –Namas adresu Klaipėdos m., Priestočio g. 14, unikalus objekto kodas 2423. Objekto reikšmingumo lygmuo - regioninis.



Nr. 2 – Mokytojų seminarijos pastatas adresu Klaipėdos m., S. Nėries g. 5, unikalus objekto kodas 16723. Objekto reikšmingumo lygmuo - regioninis.



Plačiau apie esamas vertingąsias savybes gretimybėse:

Kitos šalia planuojamos teritorijos esančios nekilnojamosios kultūros vertybės (patenkančios į Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu ribas): Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai (statiniai):

1. **Namas (kodas 2423)**, kuris yra šalia planuojamos teritorijos iš rytų pusės. Adresas: Klaipėdos miesto sav., Klaipėdos m., Priestočio g. 14. Ji įregistruota registre – 1997-12-31, statusas-valstybės saugomas. Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis, rūšis – nekilnojamas. Teritorijos KVR objekto plotas: 2198.00 kv. m. Vertybė pagal sandarą - pavienis objektas; Kodas registre iki 2005.04.19: S456; Amžius: XIX a. pab. Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Vertingosios savybės: aukštumas - 2a. su ertikiu ir palėpe; **tūrinė erdvinė kompozicija**- tūris - kompaktinio tūrio, stačiakampio plano su 1 a. priestatu R fasade ir rūsiu; stogo forma - dvišlaitė; **kapitalinės sienos** – kapitalinių sienų tinklas, sienų angos, nišos - langų, durų, rūšio apšvietimo angos su segmentinėmis sąramomis; **architektūrinis sprendimas** - būdingas Klaipėdos krašto architektūrai; fasadų architektūrinės tūrinės detalės - 1 a. priestatas R fasade; fasadų apdaila ir puošyba - tarpaukštiniai dantyti karnizai; raudonų plytų mūro sienos su tamsių plytų juostomis; profiliuoti sijų galai; medinių lėkių

tipas; raudonų plytų palangės; **konstrukcijos** - pamatas su akmens ir plytų mūro cokoliu; sienos plytų mūro; stogo medinės gegninės konstrukcijos tipas; Š ir P namo dalyje esančių medinių laiptų pakopų tipas; stalių ir kitų medžiagų gaminiai - laiptų mediniai profiliuoti porankiai bei tekinti turėklai; medinių langų konstrukcijų ir jų sudalijimo tipas (dauguma langų pakeisti į plastikinius); V ir P fasado medinių durų tipas.

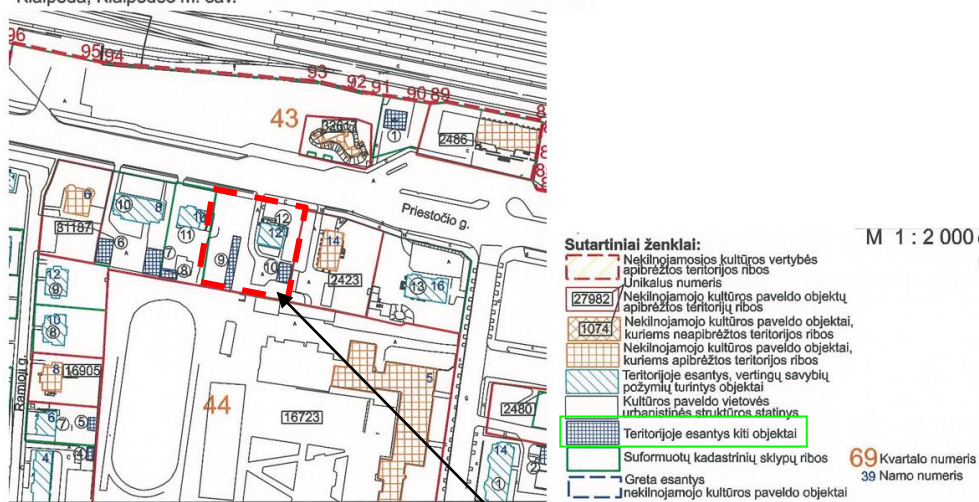
2. **Mokytojų seminarijos pastatas (kodas 16723)**, kuris yra šalia planuojamos teritorijos iš pietų pusės. Adresas: Klaipėdos miesto sav., Klaipėdos m., S. Nėries g. 5. Ji įregistruota registre – 1993-07-09, statusas- valstybės saugomas. Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis, rūšis – nekilnojamas. Teritorijos KVR objekto plotas: 24859.00 kv. m. Vertybė pagal sandarą - pavienis objektas; Kodas registre iki 2005.04.19: S387; Amžius: neogotikinio stiliaus pastato, pastatyto 1908 metais, kapitaliai remontuoto 1952-1953 metais, restauruoto 2005-2008 m., pastogės patalpų pritaikymo ir restauravimo projektą parengė UAB „Restauravimo centras“ architektė L.Š. (nuasmeninta), 2012-2013 m., fasadų restauravimo projektą parengė UAB „Klaipėdos projektas“ architektė Gražina Poškaitė. Stilius: neogotikinio stiliaus; Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas); Dailės (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Vertingosios savybės: tūrinė erdvinė kompozicija - keturių sujungtų stačiakampių tūrių, sudarančių „L“ formos planą, dengtų šlaitiniais susikertančiais stogais, dviejų - trijų aukštų su pastogėmis, mansardomis ir pusrūšiais; stogo forma - šlaitiniai susikertantys stogai; stogo dangos medžiaga ar jos tipas - keraminių čerpių stogo dangos tipas; kiti stogo elementai - pagrindinio mokomojo korpuso R fasado tūriniai stoglangiai su laiptuotais frontonais; R fasado erkerio ir valminių stogų kampų metalinių dekoratyvinių smailių tipas; raudonų keraminių plytų su dantukų motyvo juostiniu ornamentu dūmtraukiai; **aukštų išplanavimas** - koridorinės sistemos planinės struktūros tipas; kapitalinės sienos - mūrinių kapitalinių sienų tinklas; sienų angos, nišos - pagrindinio mokomojo korpuso ir pietinio korpuso R fasado langų ir durų angos su segmentinėmis sąramomis; pagrindinio mokomojo korpuso R fasado šiaurinėje dalyje įkomponuota pusapskritiminė smailėjanti vitražinio aulos lango anga; pagrindinio mokomojo korpuso R fasado frontono, tūrinių stoglangių frontonų nišose įrengtos stačiakampės langų; pagrindinio mokomojo korpuso R fasado frontono, tūrinių stoglangių frontonų, įėjimų į pastatą dekoras nišomis su smailiosiomis arkomis, frontono dekoras apvaliomis nišomis; pagrindinio mokomojo korpuso P fasado langų angos su segmentinėmis sąramomis, frontono nišose įrengtos stačiakampės langų angos, frontono dekoras nišomis su smailiosiomis arkomis; pietinio korpuso P fasado langų ir durų, įstiklintų lodžijų angos su segmentinėmis sąramomis; pietinio korpuso V fasado langų ir durų, įstiklintų lodžijų angos su segmentinėmis sąramomis; pagrindinio mokomojo korpuso V fasado langų ir durų angos su segmentinėmis sąramomis; pagalbinio korpuso P fasado langų ir durų angos su segmentinėmis, dubliuotomis ir smailėjančiomis arkinėmis sąramomis (-; -; BR Nr. 6, FF Nr. 38-40; 2021 m.); pagalbinio korpuso Š fasado ir pagrindinio mokomojo korpuso šiaurinės dalies langų ir durų angos su segmentinėmis; pagalbinio korpuso Š fasado ir pagrindinio mokomojo korpuso šiaurinės dalies nišos su segmentinėmis, smailiomis ir apvaliomis sąramomis; pagrindinio mokomojo korpuso Š fasado aulos vitražinių langų angos su smailėjančiomis segmentinėmis sąramomis; **fasadų architektūrinis sprendimas** - neogotikos stiliaus pastato architektūrinio sprendimo visuma; fasadų architektūros tūrinės detalės - pagrindinio mokomojo korpuso šiaurinės dalies R fasado laiptuotas frontonas; pagrindinio mokomojo korpuso P fasado laiptuotas frontonas; pagrindinio mokomojo korpuso tūrinių stoglangių laiptuoti frontonai; pagrindinio mokomojo korpuso R fasado įėjimų stogeliai; pagrindinio mokomojo korpuso šiaurinės dalies R fasado frontone įkomponuotos nišos su Prūsijos karalystės herbo - erelio - bareljefo liekanomis ir baltai tinkuota niša su gotiško šrifto užrašu; pietinio korpuso dviaukštės dalies R fasade įkomponuotas erkeris; pagalbinio korpuso P fasado laiptuotas įėjimo portalas; fasadų apdaila ir puošyba - raudonų plytų mūro sienos, ornamentinės juostos, figūrinių plytų karnizai, nuožulnios keraminės palangės, iš klinkerio plytų sumūrytas cokolis, baltai tinkuotos dekoratyvinės nišos.; **konstrukcijos** - medinė gegninė stogo konstrukcija; aulos medinė sijinė perdanga; perdangos - pusrūšio mūriniai „Prūsisko“ tipo skliautai ant metalinių sijų, gelžbetoninė perdanga tarp aukštų ir medinė sijinė viršutinių aukštų perdanga; funkcinė įranga - reprezentacinė laiptinė Lp-1 su betono pakopomis, kaltinio

metalo turėklais, mediniais porankiais, kolonomis su dekoruotomis laiptus laikančiomis sijomis, masyviomis mūrinėmis baliustromis ir trečio aukšto kolonomis su korintiškaisiais kapiteliais, laikančiomis traukomis dekoruotas arkas; pagrindinio mokomojo korpuso pietų pusės laiptinė Lp-2 su betono pakopomis kaltinio metalo turėklais, mediniais porankiais; korpuso šiaurės dalies laiptinė Lp-3 su betono pakopomis ir mediniu porankiu; pietinio korpuso pagrindinė laiptinė Lp-4 su betono pakopomis, kaltinio metalo turėklais, mediniais porankiais ir laiptų konstrukciją laikančiomis kolonomis; pagrindinio mokomojo korpuso šiaurinės dalies laiptinė Lp-5 su betono pakopomis, kaltinio metalo turėklais ir mediniais porankiais; pagrindinio mokomojo korpuso šiaurės vakarų pusės laiptinė LP-6 su betono pakopomis, kaltinio metalo turėklais ir mediniu porankiu; stalių ir kitų medžiagų gaminiai - medinės konstrukcijos visi pastato langai, lodžių įstiklinimas, langų ir įstiklinimo skaidymas ir varstymo būdas; medinės išsprūdinės durys ID-1, ID-2, ID-3, ID-4, ID-5, ID-6, ID-7 su švieslangiu; medinės lentų durys į pusrūšį ID-8; medinės lentų durys su švieslangiu ID-9; vidaus patalpų medinės išsprūdinės durys su įstiklinimu ir be įstiklinimo, durų angokraščių medžio apdaila - mediniai profiliuoti apvadai; pagrindinio įėjimo į vestibulį medinės išsprūdinės durys su įstiklinimu D-1; medinės išsprūdinės durys su įstiklinimu D-2; medinės išsprūdinės durys su įstiklinimu D 3; medinės išsprūdinės durys su švieslangiu D-4; medinės išsprūdinės durys į aulą D-5 su mediniais profiliuotais apvadais bei drožinėtomis detalėmis; medinės išsprūdinės durys į aulą D-6 su mediniais profiliuotais apvadais bei drožinėtomis detalėmis; **vidaus dekoras** - mokytojų seminarijos pastato aulos vitražai; lubų, sienų, kolonų apdaila - aulos polichrominio sienų dekoro fragmentai (tyrimų metu nustatyta, kad sienų plokštumos nuo grindų iki palangių buvo dengtos išsprūdinės konstrukcijos mediniais paneliais, virš panelių sienos buvo dekoruotos moderno stiliaus polichrominiu dekoru, sienų plokštumos suskaidytos dalimis, aprėmintomis įvairiaspalvių dekoratyvinių juostelių grupėmis, tarp juostelių įkomponuotos vertikalios ir horizontalios trafaretinės tapybos augalinio motyvo ornamento juostos, o abipus arkinių langų trikampių ploštumų dugnuose buvo nutapytos kompozicijos, dekoro augaliniai elementai atlikti artima grizailei tapybos technika; būklė bloga); aulos medinės sijinės lubų konstrukcijos apdaila (patalpos perimetru, tarp lubų sijų buvo profiliuotas medinis karnizas; dalis autentiškų dailylenčių išliko, dalis pakeista naujomis, būklė bloga); **objekto teritorijoje esantys įvairūs mažosios kraštovaizdžio architektūros statiniai** - mūro tvora su medinių lentelių užpildu ir mediniais vartais teritorijos ŠR dalyje; mūro tvora su medinių lentelių užpildu ir mediniais vartais teritorijos PR dalyje; kieme išlikęs gaisrinis hidrantas; prie tvoros išlikusios metalinės atramos; **objekto teritorijoje esantys želdiniai** - liepų alėja.

Ištraukos iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių (22012, U16) Apibrėžtų teritorijų ribų plano, ribos, plano struktūra, kultūros paveldo objektai ir kt. schemas

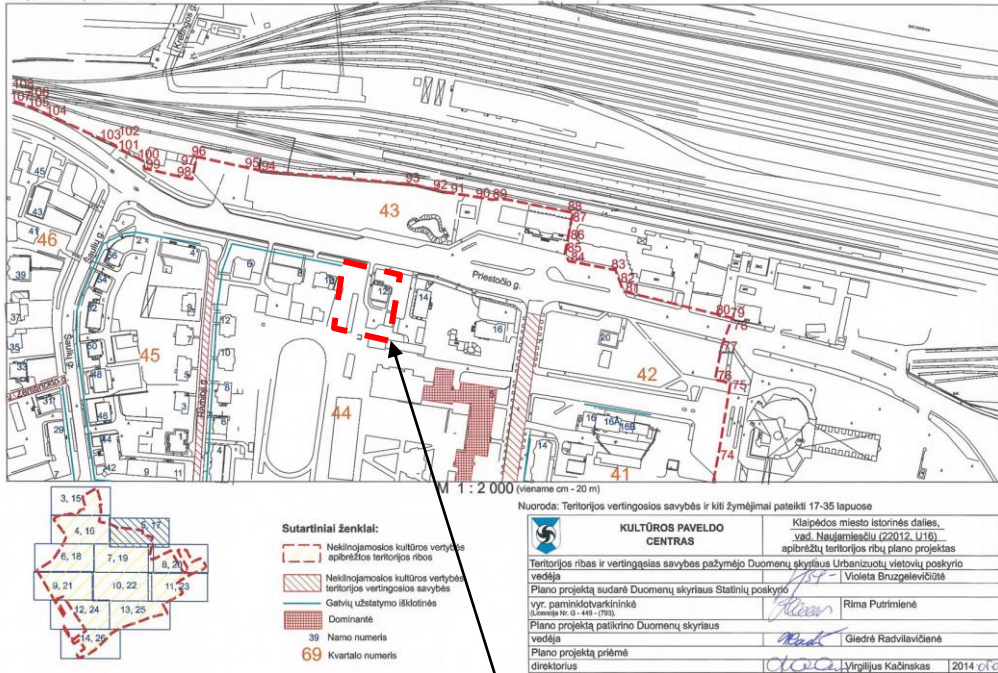
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 5 LAPAS. RIBOS, PLANO STRUKTŪRA, KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI IR KT.
Klaipėda, Klaipėdos m. sav.



Planuojama teritorija

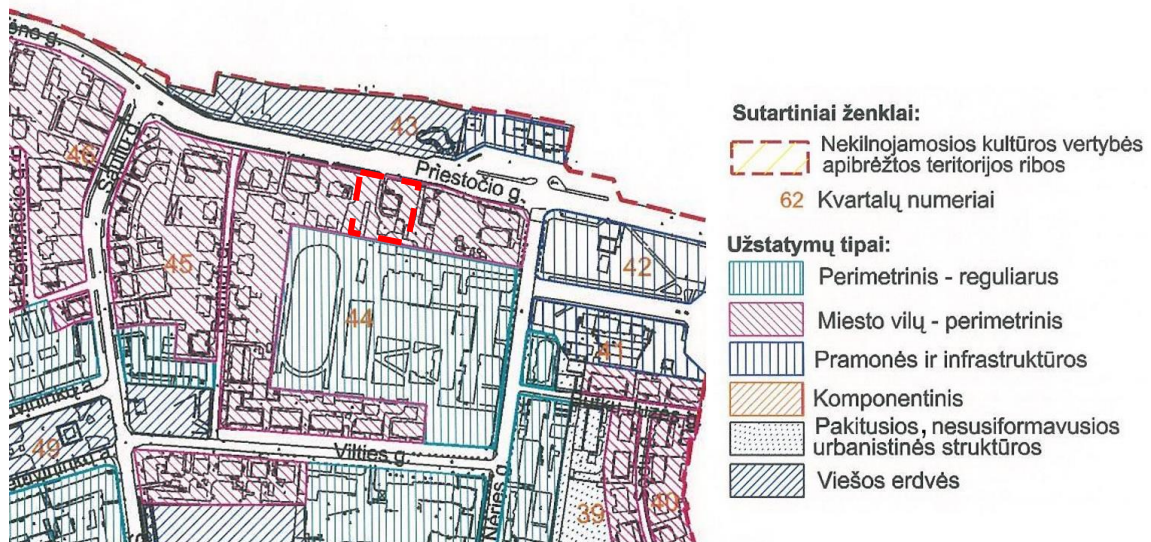
Ištraukos iš 2014-05-20 Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) Apibrėžtų teritorijų ribų plano, ribos, plano struktūra, kultūros paveldo objektai ir kt. schemas, Nr. KPD-RM-2115

KLAIPĖDOS MIESTO ISTORINĖ DALIS, VAD. NAUJAMIESČIU (22012, U16)
APIBRĖŽTŲ TERITORIJŲ RIBŲ PLANAS, 17 LAPAS. TŪRINĖS-ERDVINĖS STRUKTŪROS SANDARA IR KT.
Klaipėda, Klaipėdos m. sav.



Planuojama teritorija

Ištrauka iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) Apibrėžtų teritorijų ribų plano, užstatymo tipų schemas



Planuojama teritorija

Planuojamoje teritorijoje nustatytas užstatymo tipas – perimetris užstatymas, vadovaujantis iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) Apibrėžtų teritorijų ribų plano, užstatymo tipų schema, kurioje numatytas Miesto vilų - perimetris.

Detaliojo plano keitimas rengiamas dėl koreguojamos 1B sklypo dalies: padidinama statybos riba ir statybos zona, pakeičiamas dalies naudojimo būdas iš visuomeninės paskirties teritorijos ir nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/ komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo dalyje 1A ir 1C išlieka esamas užstatymas, jokie pakeitimai susiję su 1A dalyje esamu administracinės paskirties pastatu su gydymo patalpomis (unikalus daikto numeris: 2193-5008-9016), kuris yra vertingųjų savybių požymių turintis objektas ir su sklypo Nr.1C dalyje esamu pastatu garažu (unikalus daikto numeris: 2193-5008-9030) neplanuojami, todėl paveldosaugos apsektu detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.

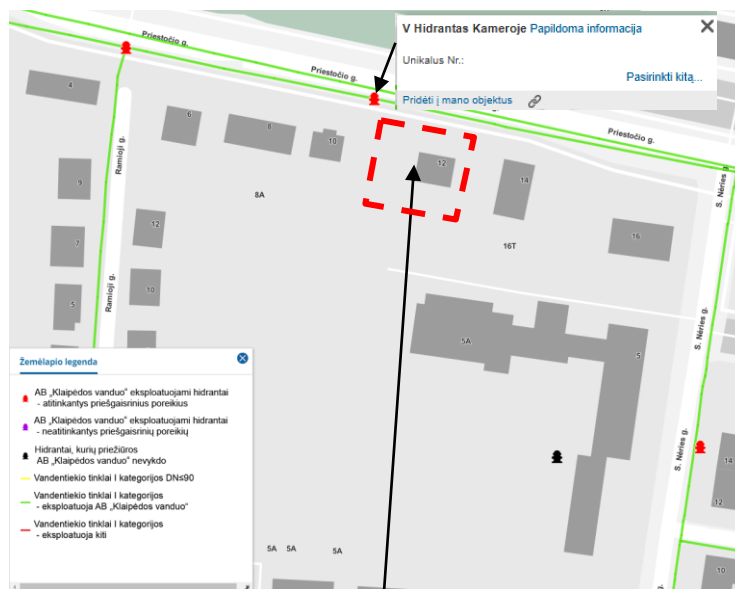
Planuojant naujus žemės judinimo darbus neužstatytoje teritorijoje - prieš tai atlikti žvalgomočius archeologinius tyrimus.


Gamtos paveldo objektu, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame žemės sklype nėra.

Gaisrinės sauga

Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimas turi būti projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Gaisro atveju, vandens tiekimas gaisrui iš išorės gesinti numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų esančio šalia planuojamos teritorijos. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Minėtas hidrantai yra I kategorijos patikimumo, todėl užtikrina tiekiamą vandens kiekį, o atstumas iki tolimiausio statinių statybos zonos ribos taško nuo Hidranto nutolęs ~45 m atstumu. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m, todėl atitinka Taisyklėse nurodytus reikalavimus.



Planuojama teritorija 

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas asfaltuotu privažiuoju į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų (Priestočio g.), kurių važiuojamosios dalies plotis ne siauresnis nei 3,50 m, kurie atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nėra sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, privažiavimai numatomi laisvi, be kliūčių.

Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų).

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais:

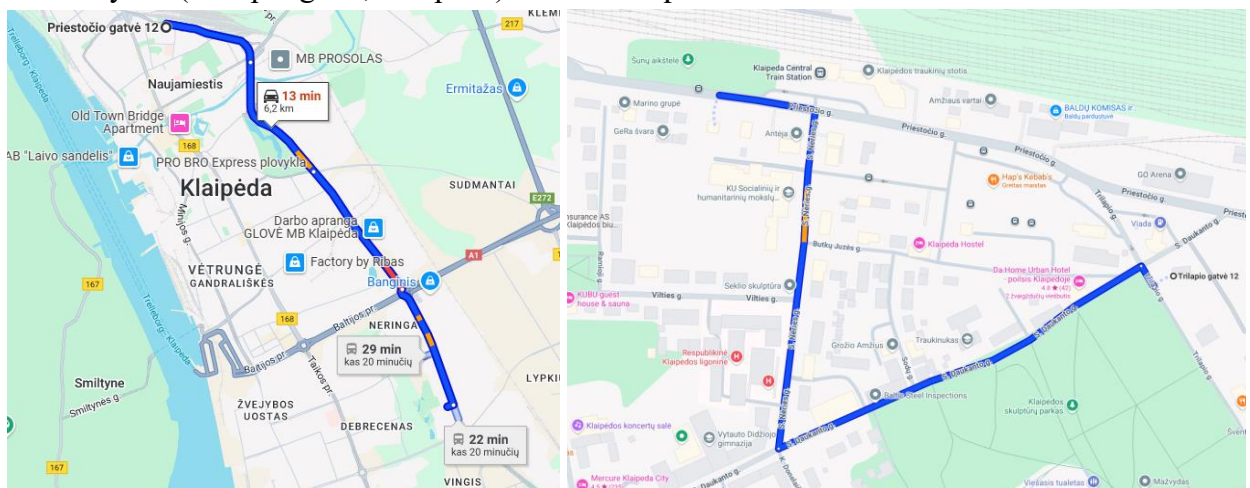
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos yra nurodytos įsakyme 2010-12-07 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338 (aktuali redakcija), XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 93 punkte.

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 2014-01364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes (sprendžiama statybos projekto rengimo metu).

Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Gaisrinės (Šilutės pl. 58, Klaipėda) – nutolusi apie 6,2 km atstumu (žr. 1 pav.) arba Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12, Klaipėda) – nutolusi apie 1 km.



1 pav. Maršrutai nuo Gaisrinės ir Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Inžineriniai tinklai

Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje bus koreguojama tik pagal išduotas inžinerinių tinklų savininkų išduodamas sąlygas. Inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje nurodytos komunikacijų koridorių ribos.

Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimą iš planuojamos statybos zonos ribų būtina išspręsti. Naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projektu metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas tinklų rekonstrukcijos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai ir servituto teisė naudoti ir aptarnauti (tinklų apsaugos zonos plotyje). Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vandens tiekimas Vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų. Naujų tinklų tiesimas ir/ar esamų tinklų iškėlimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Buitinės nuotekos Nuotekų tinklai esami. Nuotekos nuvestos į centralizuotus nuotekų tinklus. Naujų tinklų tiesimas ir/ar esamų tinklų iškėlimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Lietaus nuotekų kanalizacija Lietaus nuotekos nuvedamos į miesto lietaus nuotekų tinklus. Laikinai, kol bus nutiesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius numatytus sklypo ribose. Naujų tinklų tiesimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Elektros tiekimas Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas. Naujų pastatų statyba galima iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Elektros kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Šildymas: Yra esamas komercinės paskirties sklypo dalyje Nr. 1A, 1C. Sklypo dalyje Nr. 1B numatomas prisijungimas prie centralizuotų tinklų. Galimas šildymas ir alternatyvia energetika: geoterminė energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją, kuri gaunama iš natūralių ir aplinkai nekenksmingų šaltinių. Nepasirinkus alternatyvios energetikos, numatytas CŠT (centralizuoto šildymo tiekimas). Nesant galimybės taip pat numatoma galimybė šildymu dujomis ir elektra (sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Ryšių tinklai: Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Ryšių kabelius patenkančius po statiniais – iškelti pagal atskirą projektą ir AB "Telia" išduotas sąlygas.

Dujotiekis: Numatomas galimas prisijungimas prie tiekėjo, kuris sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, skirsnis);

0,0120 ha

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0184 ha
119. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)	0,2430 ha
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,2430 ha
148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	0,0288 ha
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0673 ha

Pastaba: 1) planuojama teritorija nepatenka į taršių gretimybių sanitarines apsaugos zonas.

2) vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustačius projektuojamų pastatų vietą, prieš atliekant statybos darbus atlikti inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, spręsti statybos projekto metu.

Atliekos

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta numatoma sklypo ribose, pastate (rekomenduotina). Vieta sklype bus tikslinama pagal parengtą techninį projektą, pagal projektuojamą statinį ir užstatymą gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

Dviračių ir pėsčiųjų takai

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu bei Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei planuojamą sklypą yra esama magistralinė dviračių trasa. Sklype jau yra esamas įvažiavimas ir pėsčiųjų takai, kurie užtikrina pakankamą prieinamumą į planuojamą teritoriją ir atitinka planuojamos veiklos (automobilių stovėjimo aikštelės ir daugiabučio statybos) poreikius. Pėsčiųjų ir dviračių eismas bus organizuojamas naudojant esamą infrastruktūrą (esama plytelių danga - pėsčiųjų ta-kas), dviračių eismas gali toliau vykti važiuojamąja sklype privažiavimo dalimi, o nauji sprendiniai 1B dalyje bus integruoti statybos projekto metu taip, kad nepablogintų esamų sąlygų, ir būtų saugus patekimas iki planuojamo gyvenamosios/ administracinės/ komercinės paskirties pastato statybos zonoje 1B. Pėsčiųjų eismas bus atskirtas nuo automobilių eismo naudojant esamus takus ar naujai suplanuotas zonas, visa tai bus sprendžiama rengiant statybos projektą.

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje esamų servitutų nėra. Šiuo rengiamu detaliuoju planu nauji servitutai neplanuojami.

Želdiniai

Želdiniai ir jų tvarkymas:

Želdinių tvarkymą ir apsaugą bei kitus su želdiniais susijusius procesus Klaipėdos mieste reglamentuoja Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas bei Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės bei kiti teisės aktai.

Atlikta 2024-10-14 želdinių inventorizacija ir būklės ekspertize žemės sklype adresu – Priestočio g. 12, Klaipėda (pridedamas priedas „Želdiniai_Priestočio g. 12“), želdyne vyrauja brandaus amžiaus paprastieji klevai (*Acer platanoides*) ir paprastieji uosiai (*Fraxinus excelsior*). Didžiausią želdinių dalį sudaro geros-patenkinamos būklės individai. Želdynas yra reikšmingas apsaugai nuo oro taršos, transporto keliamo triukšmo, dalis želdinių auga arčiau judrios Priestočio gatvės.

Vadovaujantis atlikta želdinių inventorizacija ir LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“ saugotinių medžių ir krūmų kriterijai priedo, 4.1 punktu ir 6 punktu, planuojamoje teritorijoje yra saugotini ir nesaugotini želdiniai.

Sprendinių brėžinyje želdiniai yra nurodomi keliais būdais:

- saugotini geros/patenkinamos būklės želdiniai;
- kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami saugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai;
- kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami nesaugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai.
- nesaugotini geros/patenkinamos būklės želdiniai.

Želdiniai nurodomi kaip kertami– Nr. 1, Nr. 4, Nr. 13, Nr. 25, Nr. 34. Kirsti siūlomi želdiniai dėl blogos/nepatenkinamos būklės, kurią reikia stebėti ir jei pablogėtų šalinti – Nr. 1 ir Nr. 13. Dėl nepatenkinamos, blogos būklės siūloma šalinti Nr. 4, Nr. 25 ir Nr. 34. Atkreipiame dėmesį, kad Nr. 25 yra grupė, kurioje yra trys paprastieji uosiai, iš kurių šalinami ne visi, siūlomas šalinti žuvęs 18,1 cm diametro kamieną turintis uosis, likusieji geros būklės paliekami.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54, 19.3.1. punktu, kuris numato, kad rengiant, keičiant, koreguojant teritorijų planavimo dokumentus ir statinio projektus privaloma numatyti daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimą statant daugiabučius namus prie C kategorijų gatvių, apželdinant gatvės pusėje, numatyti daugiapakopių želdynų įrengimą.

Vadovaujantis Taisyklių 19.3.1 punktu, palei sklypo ribą su C kategorijos Priestočio gatve numatomas ~21,64 m ilgio daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas (galioja tik statant daugiabučių namą) ir galimos automobilių stovėjimo vietos. Planuojamoje teritorijoje, Priestočio g. pusėje – šiaurinėje sklypo dalyje, jau esantys brandūs medžiai (kurių skersmuo svyruoja nuo 34 cm iki 74,5 cm) sudaro daugiapakopę apsauginę ir dekoratyvinę struktūrą, atitinkančią skirtingo aukščio ir tankumo reikalavimus.

Papildomai, siekiant visiškai įgyvendinti Taisyklių reikalavimus statant daugiabučius namus prie C kategorijų gatvių, greta sklypo ribų (ties sklypo ribomis ir Priestočio gatvės šaligatvio) žemės sklypo Nr.1B dalyje siūloma integruoti 4 m pločio segmentinę daugiapakopių želdynų sistemą, kuri apima: ištisinę 1,0 m pločio apsauginių želdinių juostą, kurioje jau auga keli esami (saugotini) medžiai, taip pat planuojami nauji medžiai ir krūmai. Numatoma sodinti ne mažesnės kaip 25 cm kamieno apimties

lapuočių medžius (viso 5 vnt.), skirtus gatvių ir viešiesiems atskirtiesiems želdynams kurti, vadovaujantis Taisyklėmis. Tarp automobilių stovėjimo vietų siūloma įrengti želdynų segmentus, kurie stiprins daugiapakopiškumo ir apsauginės funkcijos tęstinumą. Atskiros pakopos (ypač viršutinė – medžių) užtikrinamos visame sklypo ruože palei gatvę, todėl funkcija atitinka Taisyklių 19.3.1 punktą, sprendinys yra realus, subalansuotas ir visiškai pagrįstas, tiek aplinkosauginiu, tiek urbanistiniu, tiek projektiniu požiūriu. Statant negyvenamosios paskirties pastatus daugiapakopių apsauginių želdinių sprendinys negalioja.

Numatant automobilių stovėjimo vietas sklypo priekyje, o pastatą atitraukiant nuo C kat. gatvės, planuojamas užstatymas yra maždaug vienodai atitrauktas visoje teritorijoje, užtikrinant nuoseklų gatvės erdvinės struktūros tęstinumą. Tokiu planavimu pasiekiamas papildomas gyvenamosios aplinkos kokybės pranašumas:

- pastatas apsaugomas nuo tiesioginio triukšmo ir taršos poveikio;
- gyventojams užtikrinama ramesnė aplinka ir geresnis mikroklimatas;
- nepažeidžiami nei Taisyklių reikalavimai, nei urbanistinė dermė.

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Aprašu, žemės sklypui Nr. 1 nustatoma: želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 30 % viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir 10% viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje pažymėta grafiškai siūloma sklype Nr. 1 priklausomųjų želdynų želdinimo vieta– 729 m², tai yra 30% nuo viso sklypo ploto. Konkreti želdinimo vieta ir proporcija nustatomi STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka rengiant statinio techninį projektą.“

Statiniais neužimtuose plotuose įrengiama veja ar kt., sodinami želdiniai. Sklypo dalims 1A, 1B ir 1C priklausomųjų želdynų norma nenurodoma, kadangi priklausomųjų želdynų normos nustatomos nuo viso žemės sklypo ploto, o ne žemės sklypo dalims. Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes.

Tikslūs želdinių sprendiniai bus parenkami statybos projekto metu, atsižvelgiant į teritorijos specifiką, esamus želdinius ir jų būklę, siekiant optimaliai įgyvendinti želdinimo reikalavimus.

Želdinių veisimas ir apsauga sklype:

Veisiant medžius ir krūmus sklype privaloma vadovautis LR Aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymu Nr. D1-10 „Dėl Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių“, 5.1, 5.10 ir 5.11 papunkčiuose nustatytais reikalavimais.

Vadovaujantis minėtų želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių priedu, **mažiausias leistinas atstumas iki kaimyninio sklypo ribos**, kai želdiniai (veisiamas medis, krūmas, gyvatvorė) veisiami be kaimyninio sklypo savininko, valdytojo ar įgalioto asmens raštiško sutikimo, yra:

- kai želdiniai gali užaugti aukštesni kaip 3 m arba formuojami aukštesni kaip 3 m – **3 m**;
- kai gali užaugti nuo 2 iki 3 m aukščio arba formuojami iki 3 m aukščio - **2 m**,
- kai gali užaugti iki 2 m aukščio arba formuojami iki 2 m aukščio – mažiausias leistinas atstumas **1 m**.

Želdinių apsauga statybos metu:

Vadovaujantis „Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis“, patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9 punkto nuostatomis (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-12-24), statytojas privalo:

- nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio, kanalizacijos ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip **3 m** nuo medžio, kurio diametras > 15 cm;
- **2 m**, kai kamieno diametras iki 15 cm;
- **1,5 m** nuo krūmų (skaičiuojant nuo kraštinio stiebo).

Taip pat draudžiama keisti natūralaus grunto lygį daugiau kaip ± 5 cm prie medžio šaknų kaklelio iki **2 m** atstumu nuo kamieno.

Statiniais neužimtuose plotuose įrengiama veja ar kt., sodinami želdiniai vadovaujantis aukščiau minėtomis taisyklėmis. Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos m. sav. Susisiekimas yra esamas nuo Priestočio gatvės. Planuojamas žemės sklypas važiuojant nuo Klaipėdos miesto centro pasiekiamas važiuojant nuo Mokyklos gatvės ir toliau jau pasiekiamą Priestočio gatvę. Kitas būdas atvažiuojant nuo Naujojo Uosto gatvės, toliau per Dariaus ir Girėno gatvę patenkama į Priestočio gatvę nuo kurios įsukama į planuojamą teritoriją.

Pėsčiųjų ir dviračių takai planuojamoje teritorijoje turi būti įrengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIV skyriaus reikalavimais. Reglamentą papildoma „dėl pėsčiųjų ir dviračių takų projektavimo rekomendacijų R PDTP 12 patvirtinimo“, patvirtintos Lietuvos kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos direktoriaus 2012 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. V-294.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Preliminarus minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė: (5.) administracinių pastatų paskirties grupės pastatai - 1 vieta 40 m^2 arba 1 vieta 3 darbuotojams; (2) daugiabučių pastatų paskirties grupė -1 vieta vienam butui.

Planuojama teritorija priskiriama automobilių stovėjimo vietų koeficiento 2 zonai, remiantis 2019 m. balandžio 12 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-82 „Dėl privalomų įrengti automobilių stovėjimo vietų skaičiaus senamiesčio zonoje sumažinimo“. Pagal Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 108 punktą, šioje 2-oje zonoje automobilių stovėjimo vietų koeficientas gali būti sumažintas iki 0,5.

Jei pirmame aukšte būtų planuojamos administracinės ir paslaugų paskirties patalpos, skyrus joms 4 automobilių stovėjimo vietas (atitinkančias 12 darbuotojų), būtų galima įrengti 160 m^2 administracinio ploto ($4 \text{ vietas} \times 40 \text{ m}^2$). Likusias 8 stovėjimo vietas būtų galima skirti gyvenamosioms patalpoms – 16 butų. Pagal reglamentą, daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams numatoma 1 automobilių stovėjimo vieta vienam butui, tačiau atsižvelgiant į minėtą Klaipėdos miesto tarybos sprendimą, šis reikalavimas gali būti sumažintas 50%, todėl 8 vietos leistų įrengti iki 16 butų (jei vidutinis buto plotas yra apie 60 m^2) ($8 \text{ vietas} \times 2$).

Teoriškai planuojant pastatą be administracinių patalpų numatytoje 1B dalyje, kur sprendinių brėžinyje numatyta 12 automobilių stovėjimo vietų (iš jų 7 – statybos zonoje), būtų galima suplanuoti iki 24 butų. Tai atitiktų STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus reikalavimus, nes $12 \text{ vietų} \div 0,5 \text{ vietas/butui} = 24$

butai, sumažinus reikalavimą 50%, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 108 punktu ir 2019 m. balandžio 12 d. Klaipėdos tarybos sprendimu Nr. T2-82.

Sklypo 1A dalyje numatytos 5 parkavimo vietos esančiam administraciniam pastatui su gydymo patalpomis, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, bendras plotas 258,63 m². Atsižvelgiant į minėtas STR 2.06.04:2014 108 punkto nuostatas, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos nustatytą koeficientą, kuriais privalomų automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti sumažintas, esamoje aikštelėje numatytos 5 parkavimo vietos atitinka STR 2.06.04:2014 keliamus reikalavimus.

Kadangi detalioju planu nesprenžiamas konkretus pastato tipas, jo plotas, todėl tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir jų išdėstymas tiksliai apibrėžiamas tik statybos projekto rengimo metu, kai žinoma planuojamo pastato paskirtis ir visi parametrai, todėl nurodytos parkavimo vietos gali būti tikslinamos jo rengimo metu. Statybos projekto rengimo metu planuojant automobilių stovėjimo aikšteles planuojamoje teritorijoje būtina atsižvelgti į LR Specialiųjų žemės naudojimų sąlygų įstatyme numatytus reikalavimus ir Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisykles.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
- LR Žemės įstatymas.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR melioracijos įstatymas.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"
- STR 2.02.01:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai"
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258 (aktuali redakcija);
- Dėl Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2007-12-29 įsakymas Nr. D1-717;

- „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);
- „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694. Įsakymai (aktuali redakcija);

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:



Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:



Simona Kaušienė