



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
URBANISTIKOS IR ARCHITEKTŪROS DEPARTAMENTO
URBANISTIKOS SKYRIUS**

UAB „NTH projektai“
tomas@ntprojektai.lt

Į Jūsų 2025-05-02 prašymą,
reg. Nr. R1-4614

**DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO KULIŲ VARTŲ G. 7, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO
PLANO KOREKTŪROS SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS
SKLYPAMS BANGŲ G. 2 IR TILŽĖS G. 5 BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO
STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS**

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS

Klaipėdos miesto savivaldybė (toliau – Savivaldybė) Urbanistikos ir architektūros skyrius susipažino su Žemės sklypo Kulių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda” (TPD Nr. K-VT-21-24-12) bendrųjų sprendinių formavimo stadijos sprendiniais (koncepcijos), kurie svarstyti 2025 m. gegužės 30 d. darbo grupės posėdyje ir papildyti pagal pateiktas pastabas, ir jiems pritaria.

Priedama:

Konceptijos sprendinių aiškinamasis raštas 34 puslapiai.

Konceptijos sprendinių pagrindinis brėžinys 1 lapas.

Darbo grupės protokolas 2025-06-05, Nr. ADM1-241, 3 lapai.

Pagarbiai

Skyriaus vedėjas, savivaldybės vyriausias architektas

Marijus Mockus

Rita Cvetkoviėnė, tel. (0 46) 39 61 40, el. p. rita.cvetkoviene@klaipeda.lt

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

- 1. Detalizuojant Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, detaliuoju planu koreguojami "Žemės sklypo Klaipėdoje, Kūlių Vartų g. 7, detaliojo plano"**, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. AD1-2725 "Dėl žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimo patvirtinimo" (reg. Nr. T00079055), **sprendiniai suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2** (kadastro Nr. 2101/0003:881) ir **Tilžės g. 5** (kadastro Nr. 2101/0003:948), **Klaipėda**.
- 2. Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, keičiami planuojamos teritorijos - žemės sklypų Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5 naudojimo reglamentai kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliajam planui, taip pat nustatomi nauji ir papildomi žemės sklypų naudojimo reglamentai.**
- 3. Keičiamas žemės sklypų Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5 žemės naudojimo būdas iš *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)*** (nustatomi du žemės naudojimo būdai).
- 4. Nustatomi žemės sklypo Bangų g. 2 (Nr. 1 plane) naudojimo reglamentai:**
 - Žemės sklypo plotas **1,2608 ha** (12608 m²).
 - Teritorijos naudojimo tipas - **Mišri centro teritorija (GC)**.
 - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **Kita (K)**.
 - Žemės sklypui nustatomi du žemės naudojimo būdai:
 - **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**.
 - **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)**.
 - Prioritetinis žemės sklypo žemės naudojimo būdas - **Komercinės paskirties objektų teritorijos**.
 - Leistinas pastatų aukštis - nustatomos 2 statybos zonos su skirtingais leistiniais pastatų aukščiais statybos zonos (nustatomi skirtingi reglamentai):
 - Statybos zona Nr. 1 - **19,0 m; 22,5 m, 24,5 m**.
 - Statybos zona Nr. 2 - **7,0 m**.
 - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - **67 %**.
 - Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas - **1,6** (vieneto dalis).
 - Užstatymo tipas - **Perimetrinis užstatymas (per)**.
 - Nustatoma **statinių statybos zona ir riba**.
 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **10 % (K) / 10 % (G2)**.
 - Pastatų aukštų skaičius - **1-5**.
- 5. Nustatomi žemės sklypo Tilžės g. 5 (Nr. 2 plane) naudojimo reglamentai:**
 - Žemės sklypo plotas **0,3189 ha** (3189 m²).
 - Teritorijos naudojimo tipas - **Mišri centro teritorija (GC)**.
 - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **Kita (K)**.
 - Žemės sklypui nustatomi du žemės naudojimo būdai:
 - **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**.
 - **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)**.
 - Prioritetinis žemės sklypo žemės naudojimo būdas - **Komercinės paskirties objektų teritorijos**.
 - Leistinas pastatų aukštis - **5,00 m**.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	62	132	0

- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - **9 %**.
- Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas - **0,16** (vieneto dalis).
- Užstatymo tipas - **Perimetrinis užstatymas** (per).
- Nustatoma **statinių statybos zona ir riba**.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **10 % (K) / 10 % (G2)**.
- Pastatų aukštų skaičius - **1-2**.

6. Nustatomi papildomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai (vienodi abiem sklypams):

- a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai - **maksimaliai išsaugomi esami želdiniai; tvarkyti želdinius taip, kad nebūtų pažeidžiamos estetiškos kraštovaizdžio (miestovaizdžio) vertybės ir nebūtų daroma vizualinė įtaka artimoje aplinkoje esančioms vertybėms; rekonstruojant statinius statybos ir tvarkymo priemonės turi iš esmės gerinti aplinkos kokybę.**
- b. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai - **rekonstruojant pastatus turi būti nepažeidžiamos teritorijos vertingosios savybės - išsaugomas planinės struktūros tipas, planinės struktūros tinklas, išsaugomos istoriškai susiklosčiusios gatvių trasos (Kūlių Vartų g., Bangų g., Tilžės g.), išsaugomas teritorijos reljefas. Rekonstruojamų pastatų fasadai savo proporcijomis ir apdaila turi būti būdingi Klaipėdos senamiesčiui. Rekonstruojami pastatai savo tūriu neturi užstoti pagrindinių miesto dominančių, turi būti pagerinamas jų apžvelgiamumas. Sklypo riba ir buvęs perimetrinis užstatymas (fiksuotas 1839-1942 m. istoriniuose planuose) prie Bangų gatvės nužymimas peraukštėjimu, paliekant atramines sienutes. Sklypo riba ir buvusio užstatymo vietos prie Tilžės gatvės (fiksuotos 1839-1942 m. istoriniuose planuose) nužymimos žaliais plotais, suformuojant veja apželdintus šlaitus. Visi statybos (kasimo) darbai turi būti vykdomi tik su archeologo priežiūra, vykdant darbų metu atlikti archeologinius žvalgymus, inžinerinių tinklų klojimo vietose pagal 2022 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų rekomendacijas.**
- c. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas - **pastatų architektūra turi užtikrinti kompozicinę ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną (fasaduose naudoti "klaipėdietišką" raudoną plytų spalvą)) su aplinkos elementais, architektūra turi būti kontekstuali; rekonstruojant pastatus (rekonstrukcijos projektuose), statinių stilistiką, remiantis teritorijos istoriniais - urbanistiniais tyrimais, priderinti prie senamiestyje statytų pastatų architektūrinių bruožų ir architektūrinio charakterio; žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.**
- d. Susisiekimo komunikacijų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas - **planuojamas naujas tiesioginis įvažiavimas į žemės sklypą Bangų g. 2 iš Bangų gatvės; įvažiavimas į žemės sklypą Tilžės g. 5 yra esamas, tiesiogiai iš Tilžės gatvės; už planuojamų žemės sklypų ribų įrengtos susisiekimo komunikacijos (gatvės, keliai, pėsčiųjų ir dviračių takai) tenkins ūkinės veiklos poreikius, naujos susisiekimo komunikacijos neprojektuojamos, esamos susisiekimo komunikacijos nerekonstruojamos ir neremontuojamos; žemės sklypuose yra esami kelio servitukai, skirti privažiuoti prie visų abiejuose sklypuose esančių statinių; žemės sklype Bangų g. 2 projektuojamas kelio servitukas patekimui į žemės sklypą Bangų g. 4.**

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	63	132	0

- e. Poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas - **planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Bangų g. 2, įrengiama (suprojektuota) vaikų žaidimo ir aikštelė.**
- f. Automobilių saugyklų išdėstymas - **automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose, antžeminėse automobilių saugyklose (aikštelėse), kelios automobilių stovėjimo vietos įrengtos (įrengiamos) ir už sklypo ribų, greta esančiose Kūlių Vartų ir Tilžės gatvėse.**
- g. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas - **žemės sklypo ribose įrengiamos komunalinių atliekų (buitinių ir rūšiuojamų atliekų konteineriams) konteinerių aikštelės, išlaikant minimalius atstumus iki pastatų.**
- h. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai - **įvertinus esamą įrengtą inžinerinę infrastruktūrą ir kitus galimus teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, statiniai prijungiami prie centralizuotų miesto komunalinių inžinerinių tinklų; vandens tiekimui ir nuotekų nuvedimui negali būti taikomi vietiniai sprendiniai (vietiniai prisijungimo būdai).**
- i. Sklypų aptvėrimas - **žemės sklypai neužtvėrimi, tvoros neįrengiamos, priėjimas laisvas.**
7. **Žemės sklype Bangų g. 2 (Nr. 1) numatoma esamo gamybinio pastato (2P5/p, unikalus Nr. 2197-1006-9067), produkcijos pakavimo pastato (4P1p, unikalus Nr. 2197-1006-9012), katilinės pastato (8P1g, unikalus Nr. 4400-2844-1850), automobilių stovėjimo - kiemo aikštelės (k2, k3, unikalus Nr. 4400-2845-5658), kitų statinių rekonstravimas, taip pat stoginės (k1, unikalus Nr. 4400-2845-5669) griovimas.**
Keičiama pastatų pagrindinė naudojimo paskirtis iš gamybos, pramonės į viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių, specialiųjų paskirties (pagal komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypų naudojimo būdą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199), taip pat į daugiabučių, įvairių socialinių grupių paskirties (pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypų naudojimo būdą), kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.
8. **Žemės sklype Tilžės g. 5 (Nr. 2) numatoma esamo garažo pastato (5G1p, unikalus Nr. 2197-1006-9045), automobilių stovėjimo - kiemo aikštelės (k2, k3, unikalus Nr. 4400-2845-5658), kitų statinių rekonstravimas, taip pat kontrolinės pastato (unikalus Nr. 6H1p, unikalus Nr. 2197-1006-9056) griovimas.**
Keičiama pastato pagrindinė naudojimo paskirtis iš garažų į viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių, specialiųjų paskirties (pagal komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypų naudojimo būdą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199), taip pat į daugiabučių, įvairių socialinių grupių paskirties (pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypų naudojimo būdą), kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.
9. **Statinių, kuriuose vykdoma veikla sukeltų neigiamą poveikį aplinkai, neplanuojama ir nebus.**
10. **Galiojančio detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.**

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	64	132	0

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų
g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano,
patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos
direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra
suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir
Tilžės g. 5, Klaipėda

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOSIOS LENTELĖS

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai				Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai											
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas (indeksas)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Urbanistinės struktūros saugojimo ir naudojimo režimai	Kiti reglamentai	Servitutai	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1 Bangų g. 2	12608	Mišri centro teritorija (erdvinio objekto kodas - GC)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (erdvinio objekto kodas - K)	Statybos zona Nr. 1 - 19,0; 22,5; 24,5 Statybos zona Nr. 2 - 7,0	Statybos zona Nr. 1 - 28,0; 31,5; 33,5 Statybos zona Nr. 2 - 16,0 (esama vidutinė žemės paviršiaus alt. 9,00)	67	1,6	Perimetrinis užstatymas (erdvinio objekto kodas - per)	12608	12608	10	1-5	4, 5, 8* (negyvenamieji pastatai) 4,5* (kiti inžineriniai statiniai)	Perimetrinio užstatymo - pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijos	a, b, c, d, e, f, g, h, i	92, 215, 222, 222, 222
		Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (erdvinio objekto kodas - G2)	Statybos zona Nr. 1 - 28,0; 31,5; 33,5 Statybos zona Nr. 2 - 7,0	Statybos zona Nr. 1 - 19,0; 22,5; 24,5 Statybos zona Nr. 2 - 7,0	Statybos zona Nr. 1 - 28,0; 31,5; 33,5 Statybos zona Nr. 2 - 16,0 (esama vidutinė žemės paviršiaus alt. 9,00)	67	1,6	Perimetrinis užstatymas (erdvinio objekto kodas - per)	12608	12608	10	10	1-5	4, 5, 8* (negyvenamieji pastatai) 4,5* (kiti inžineriniai statiniai)	4, 5, 8* (negyvenamieji pastatai) 2, 3* (gyvenamieji pastatai) 4,5* (kiti inžineriniai statiniai)	Perimetrinio užstatymo - pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijos	a, b, c, d, e, f, g, h, i

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapy	Laida
	65	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Pastabos:

- 1) Pirmasis įrašytas galimas žemės sklypo naudojimo būdas - *Komerčinės paskirties objektų teritorijos*, yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą.
- 2) Kitas detalajame plane nurodytas žemės sklypo naudojimo būdas keičiamas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, "Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų", patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 "Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo", nustatyta tvarka informuojama visuomenė.
- 3) Lentelėje skiltyse Nr. 13 "Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys" ir Nr. 15 "Statinių paskirtys" rodikliai nurodyti skirtingiems žemės naudojimui būdams.
- 4) Paveldosaugos ir kiti reikalavimai - "Urbanistinės struktūros saugojimo režimal" (lentelėje skiltis Nr. 16) detalizuoti skyriuje "Projektinių sprendinių analizė paveldosauginiu požiūriu" (77-78 lap.).
- 5) Statinių paskirtys (lentelėje skiltis Nr. 15) nurodytos pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" nurodytus pogrupius (paskirtis).
- 6) Įvairius planavimo dokumentus, konkrečius visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos geografinius, socialinius, ekonominius, urbanistinius ypatumus, gamtinių ir (ar) kultūrinių kraštovaizdį, planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingąsias savybes ir jų apsaugai taikomus paveldosaugos reikalavimus, rengiamo detaliojo plano mastelį, greitųjų teritorijų urbanistinės ir gamtinės aplinkos įtaką, nustatomi papildomi teisės aktais pagrįsti "Kiti reglamentai" (lentelėje skiltis Nr. 17):
 - a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai.
 - b. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai.
 - c. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas.
 - d. Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitūtų išdėstymas.
 - e. Poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas.
 - f. Automobilių saugyklų išdėstymas.
 - g. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.
 - h. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.
 - i. Sklypo aptverimas.
- 7) Servitūtų kodai (lentelėje skiltis Nr. 18) nurodyti pagal kadastro tvarkytojo patvirtintą "Kitų daiktinių teisių klasifikatorių", patvirtintą valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. v-207 "Dėl teisinės registracijos klasifikatoriaus "Kitų daiktinių teisių klasifikatorių" tikslinimo ir patvirtinimo".
- 8) Planuojamam žemės sklypui pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikomą šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas (10) skirsnis, 41 straipsnis);
 - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis (12) skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis);
 - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis (1) skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis).

Lapas	Lapų	Laida
66	132	0

9999.18-DTP-AR

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 2

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reqlamentai				Papildomi teritorijos naudojimo reqlamentai											
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas		Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas (indeksas)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Urbanistinės struktūros saugojimo ir naudojimo režimai	Kiti reqlamentai
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2 Tilžės g. 5	3189	Mišri Centro teritorija (erdvinio objekto kodas - Gc)	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos (erdvinio objekto kodas - K)	5,0	15,0	9	0,16	Perimetrinis užstatymas (erdvinio objekto kodas - per)	3189	3189	10	1-2	4, 5, 8* (negyvenamieji pastatai) 4,5* (kiti inžineriniai statiniai)	Perimetrinio užstatymo - pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijos	a, b, c, d, e, f, g, h, i	92, 215, 222, 222, 222
		Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (erdvinio objekto kodas - G2)	15,0	(esama vidutinė žemės paviršiaus alt. 10,00)	9	0,16	Perimetrinis užstatymas (erdvinio objekto kodas - per)	3189	3189	10	10	10	10	1-2	4, 5, 8* (negyvenamieji pastatai) 4,5* (kiti inžineriniai statiniai)	Perimetrinio užstatymo - pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijos	a, b, c, d, e, f, g, h, i

9999.18-DTP-AR			
Lapas	Lapy	Laida	
67	132	0	

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Pastabos:

- 1) Pirmasis įrašytas galimas žemės sklypo naudojimo būdas - *Komerčinės paskirties objektų teritorijos*, yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą.
- 2) Kitas detalajame plane nurodytas žemės sklypo naudojimo būdas keičiamas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, "Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų", patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 "Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo", nustatyta tvarka informuojama visuomenė.
- 3) Lentelėje skiltyse Nr. 13 "Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys" ir Nr. 15 "Statinių paskirtys" rodikliai nurodyti skirtingiems žemės naudojimui būdams.
- 4) Paveldosaugos ir kiti reikalavimai - "Urbanistinės struktūros saugojimo režimal" (lentelėje skiltis Nr. 16) detalizuoti skyriuje "Projektinių sprendinių analizė paveldosauginiu požiūriu" (77-78 lap.).
- 5) Statinių paskirtys (lentelėje skiltis Nr. 15) nurodytos pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" nurodytus pogrupius (paskirtis).
- 6) Įvairius planavimo dokumentus, konkrečius visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos geografinius, socialinius, ekonominius, urbanistinius ypatumus, gamtinių ir (ar) kultūrinių kraštovaizdį, planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingąsias savybes ir jų apsaugai taikomus paveldosaugos reikalavimus, rengiamo detaliojo plano mastelį, greitųjų teritorijų urbanistinės ir gamtinės aplinkos įtaką, nustatomi papildomi teisės aktais pagrįsti "Kiti reglamentai" (lentelėje skiltis Nr. 17):
 - a. Aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimai.
 - b. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai.
 - c. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų formavimo reikalavimai, pastatų išdėstymas.
 - d. Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitūtų išdėstymas.
 - e. Poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas.
 - f. Automobilių saugyklų išdėstymas.
 - g. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.
 - h. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.
 - i. Sklypo aptverimas.
- 7) Servitūtų kodai (lentelėje skiltis Nr. 18) nurodyti pagal kadastro tvarkytojo patvirtintą "Kitų daiktinių teisių klasifikatorių", patvirtintą valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. v-207 "Dėl teisinės registracijos klasifikatoriaus "Kitų daiktinių teisių klasifikatorių" tikslinimo ir patvirtinimo".
- 8) Planuojamam žemės sklypui pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikomą šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas (10) skirsnis, 41 straipsnis);
 - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis (12) skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis);
 - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis (1) skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis).

Lapas	Lapų	Laida
68	132	0

9999.18-DTP-AR

PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS APRAŠYMAS

Planuojamos ūkinės veiklos aprašymas ir vertinimas

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 (Bangų g. 2) ir Nr. 2 (Tilžės g. 5) numatomi negyvenamieji komercinės paskirties (viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo) administracinės paskirties (administracinių); visuomeninės paskirties (kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių, specialiųjų) pastatų statyba, taip pat gyvenamosios paskirties (daugiabučių, įvairių socialinių grupių) pastatų statyba, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, įvertinus miesto pagrindinio centro zonoje istoriškai susiklosčiusias urbanistines struktūros ypatybes, plėtros potencialą ir neefektyviai naudojamas užstatytas teritorijas, taip pat išnaginėjus aplinkinių gretimų ir urbanizuotų teritorijų plėtrą, planuojamoje teritorijoje nenumatoma didinti esamo užstatymo, vykdant efektyviausią teritorijos konversiją, numatomas esamų pastatų rekonstravimas. Įvertinus planuojamą teritoriją paveldosauginiu aspektu, žemės sklypuose numatomas menkaverčių kitos paskirties inžinerinių statinių griovimas.

Žemės sklypai skirti pastatams statyti, gyventojų rekreacijai, pagalbinėms reikmėms, priėjimams ir privažiavimams įrengti. Sklypo struktūrą sudaro tokios jo dalys (plotai) - pastatų užimamas plotas, priėjimai ir privažiavimai prie pastatų, automobilių stovėjimo aikštelės, želdynai, vietos buitinėms atliekomis laikinai sandėliuoti ir kitos dalys ar elementai. Sklypų užstatymo plotai (tankis, intensyvumas) nustatyti taip, kad tilptų minimalią sklypo struktūrą sudarantys elementai.

Rekonstruojami statiniai sklypuose išdėstyti taip susiklosčius istoriniam užstatymui, vietomis neišlaikant šiuo metu reglamentuojamų minimalių atstumų iki sklypo ribų, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, tačiau pastatų patalpos ir vaikų žaidimo aikštelės išdėstomos taip, kad atitiktų insoliacijos reikalavimus, netrukdytų natūraliam patalpų apšvietimui ir atitiktų natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimus.

Klaipėdos miesto savivaldybės 2021–2030 m. strateginiame plėtros plane, kuriame yra įtvirtintos pagrindinės miesto vystymosi gairės ir vizijos iki 2030 metų, atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytas prioritėtines plėtros kryptis, prioritetus, tikslus, uždavinius ir priemones, prioritetas teikiamas vidinės struktūros tobulinimui, teritorijų modernizavimui ir konversijai, sutankinimui ir kokybiniam statinių sutvarkymui ir modernizavimui, vidinių teritorijų rezervų naudojimui ir esamų funkcijų išlaikymui ir tęstinumui. Urbanistinė plėtra numatoma tankinant urbanizuotą zoną dar neužstatytų teritorijų sąskaita bei artimiausiose potencialios plėtros teritorijose.

Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporcijų medžiagiškumo, galimybių plėtotės aspektais)

Esamo užstatymo urbanistinė analizė, erdvinė struktūra

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto pagrindinio centro zonoje, istorinėje miesto dalyje. Gretimos kaimyninės teritorijos yra tankiai ir intensyviai užstatytos gyvenamosios, visuomeninės, pramonės ir pagalbinio ūkio paskirties pastatais atskiruose žemės sklypuose, formuojant perimetrinį užstatymą, taip pat atskirai stovinčiais pastatais.

Miesto istorinės dalies erdvinė struktūra susideda iš tankaus gatvių ir viešųjų erdvių tinklo. Teritorijos planinė struktūra atspindi minėtų buvusių istorinių priemiesčių užstatymą. Jiems būdingos skirtingos erdvės - gatvių, aikščių, skverų - proporcijos. Teritorija pasižymi jai būdingomis kompleksinių objektų teritorijomis, kurios išskirtinos, kaip atskiras miesto istorinės dalies užstatymo tipas. Suvokiamas palyginti vieningas miesto istorinės dalies miestovaizdis, kuriam nebūdingi vertikalūs, plastiniai ir kitokie akcentai gatvių erdvėje.


Klaipėdos miesto istorinės dalies erdvinė struktūra apibūdinama plano ir erdvės organizacijos reguliarumu, aiškiais miestovaizdžių erdvinės struktūros proporcijomis, vertikalų nebuvimu, išorės vaizdo ir vidaus perspektyvų besiluetiškumu.


Planuojama teritorija yra pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijoje, kurioje yra įvykusi anksčiau susiformavusios urbanistinės struktūros kaita.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	69	132	0



Užstatymo tipai

 Pakitusios, nesusiformavusios
urbanistinės struktūros

 Atskirai stovintys pastatai

 Perimetris - reguliarus

Žemės sklypų (teritorijos) naudojimo tipas

Detalioju planu nustatomas planuojamo žemės sklypo naudojimo tipas - mišri centro teritorija (kitos paskirties žemė). Tai didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės ("Teritorijų planavimo normos", V sk., 25.5 p.).

Teritorijos naudojimo tipas - teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi leidžiamieji užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai.

Žemės sklypų (teritorijos) naudojimo tipo turinys (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, galimi žemės naudojimo būdai ir galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys)

Abiejų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (kitos paskirties žemė).

Detalioju planu abiem žemės sklypams nustatomi du naudojimo būdai:

- komercinės paskirties objektų teritorija, erdvinio objekto kodas K;
- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, erdvinio objekto kodas G2.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	70	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Prioritetinis žemės sklypo žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės naudojimo būdo - **komercinės paskirties objektų teritorija** - turinys - žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaių, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms.

Žemės naudojimo būdo - **daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** - turinys - žemės sklypai, skirti daugiabučių paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams.

Planuojamų **negyvenamųjų** pastatų paskirtis - komercinių: viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo; administracinių: administracinių; visuomeninių: kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių, specialiųjų paskirties pastatų statyba.

Planuojamų **gyvenamųjų** pastatų paskirtis - daugiabučių, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų statyba.

Pagrindinės plėtros kryptys		Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys
1		2	3	4	5
Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos	Užstatoma	Mišri centro teritorija (GC)	Kita	<ul style="list-style-type: none"> • Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. • <u>Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.</u> • <u>Komercinės paskirties objektų teritorijos.</u> • Visuomeninės paskirties teritorijos. • Rekreacinės teritorijos. • Bendrojo naudojimo teritorijos. • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. • Atskirųjų želdynų teritorijos. 	Visų tipų <u>gyvenamosios paskirties pastatai</u> ir negyvenamieji <u>administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės</u> paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Pastabos:

1. Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas vadovaujantis "Žemės naudojimo būdų turinio aprašu", patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450; 2013, Nr.128-6536).
2. Statinių paskirtys atitinka statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 "Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį", patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 (Žin., 2003, Nr. 58-2611), nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

Teritorijos užstatymo tipas (morfortipas)

Vadovaujantis "Teritorijų planavimo normomis", patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (kurios nustato privalomus ar rekomendacinius teritorijų planavimo kiekybinius ir kokybinius reikalavimus ir jų rodiklius, dydžius), planuojamai teritorijai - žemės sklypuose Nr. 1, 2 numatomas užstatymo tipas (morfortipas) - perimetrisis užstatymas.

Morfotipo aprašymas - tai kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrisis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemus, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	71	132	0

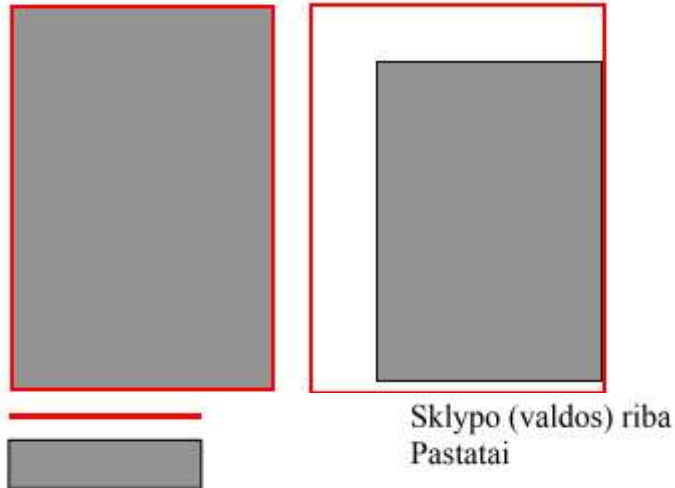
Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Detalizuojant perimetrinio užstatymo morfologinį tipą, nustatomas perimetrinis - centro užstatymas (PC), kuris užpildo visą arba beveik visą sklypą. Tai būtų perimetrinio - posesijinio (PP) ir perimetrinio - reguliaraus (PER) užstatymo tipų atmaina (mišinys).



Pav. Užstatymo morfotipo pavyzdys.

Teritorijai taip pat nustatomas naudojimo režimas - pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijos, prioritentinė tvarkybos kryptis - reglamentuota urbanistinės struktūros kaita; galimas sunaikintos urbanistinės struktūros atkūrimas, naujos urbanistinės struktūros sukūrimas ar želdynų įrengimas bei tvarkymas, formuojant centrui būdingą urbanistinę aplinką; saugomos pagrindinės urbanistinės charakteristikos - funkciniai ryšiai.

Modernizuojant planuojamą urbanizuotą teritoriją numatoma pagal tai teritorijai būdingus užstatymo principus baigiant formuoti nebaigtas urbanistines struktūras ir reikšmę mieste atitinkantį užstatymą, rekonstruoti pastatus pagal tai teritorijai būdingą erdvinę urbanistinę struktūrą, pritraukiant naujas funkcijas ar plečiant juose teikiamų paslaugų apimtį, plėtojant socialinę, paslaugų ir kitą infrastruktūrą esamo užstatymo ribose.

Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipas, naudojimo būdas, užstatymo tipas ir kt. nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191.

Teritorijos užstatymo tipo kitimo, konversijos galimybės nėra vertinamos. Užstatymo tipo pakitimai galimi, jei tai yra numatyta galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose, ar atlikus išsamią esamos padėties analizę, galima teigti, kad planuojamoje teritorijoje vyraujantis užstatymo tipas aiškiai atitinka teritorijos statusą gyvenvietėje, turi išliekamąją vertę ir negali būti keičiamas kitu užstatymo tipu.

Užstatymo tipas - vietovės lygmens bendruosiuose ir detaliuosiuose planuose nustatoma teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametru visumą.

Specialieji architektūriniai apribojimai (reikalavimai pastatų architektūrai)

Pastatų architektūra turi užtikrinti kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną (fasaduose naudoti "klaipėdietišką" raudoną plytų spalvą)) su aplinkos elementais, architektūra turi būti kontekstuali; rekonstruojant pastatus (rekonstrukcijos projektuose), statinių stilistiką, remiantis teritorijos istoriniais - urbanistiniais tyrimais, priderinti prie senamiestyje statytų pastatų architektūrinių bruožų ir architektūrinio charakterio.

Žemės sklypai neužtvėriami, tvoros neįrengiamos, priėjimas laisvas.

Specialieji paveldosaugos apribojimai

Rekonstruojant pastatus turi būti nepažeidžiamos teritorijos vertingosios savybės - išsaugomas planinės struktūros tipas, planinės struktūros tinklas, išsaugomas istoriškai susiklosčiusios gatvių trasos (Kūlių Vartų g., Bangų g., Tilžės g.), išsaugomas teritorijos reljefas. Rekonstruojamų pastatų fasadai savo proporcijomis ir apdaila turi būti būdingi Klaipėdos senamiesčiui. Rekonstruojami pastatai savo tūriu neturi užstoti pagrindinių miesto dominančių, turi būti pagerinamas jų apžvelgiamumas.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	72	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Sklypo riba ir buvęs perimetrinis užstatymas (fiksotas 1839-1942 m. istoriniuose planuose) prie Bangų gatvės nužymimas peraukštėjimu, paliekant atramines sienutes. Sklypo riba ir buvusio užstatymo vietos prie Tilžės gatvės (fiksotos 1839-1942 m. istoriniuose planuose) nužymimos žaliais plotais, suformuojant veja apželdintus šlaitus. Visi statybos (kasimo) darbai turi būti vykdomi tik su archeologo priežiūra, vykdant darbų metu atlikti archeologinius žvalgymus, inžinerinių tinklų klojimo vietose pagal 2022 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų rekomendacijas.

Užstatymo intensyvumo (UI) ir užstatymo tankio (UT) rodiklių reikšmės

Klaipėdos miesto bendrajame plane numatytas galimas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) - 4,0 (mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojoje zonoje).

Detalioju planu žemės sklype Nr. 1 (Bangų g. 2) nustatomas leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - 67 %, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 1,6 (vieneto dalys).

Detalioju planu žemės sklype Nr. 2 (Tilžės g. 5) nustatomas leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - 9 %, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 0,16 (vieneto dalys).

Pagal "Teritorijų planavimo normas", patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (VII skyrius, II skirsnis, 32 punktas, 3 lentelė), rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo intensyvumo (UI) ir užstatymo tankio (UT) rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo.

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus (indeksas)	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	Atskirai stovintys pastatai
Mišri centro teritorija	1-3	80	2,0	2,5
	4	80	2,5	3,0
	≥5	80	3,0	3,0

Užstatymo intensyvumo (UI) ir užstatymo tankio (UT) rodikliai didinami pagrindiniuose didžiųjų miestų centruose ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal esamus parametrus atkuriant pažeistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros ("Teritorijų planavimo normos", II skirsnis, 35.1 punktas).

Užstatymo tankis - pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo intensyvumas - visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Maksimalūs statinių užimamo žemės ploto ir pastatų bendrojo ploto dydžiai sklype

Nustatomi maksimalūs statinių užimamo žemės ploto (užstatymo tankio) ir pastatų bendrojo ploto (užstatymo intensyvumo) dydžiai sklype, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu ir atsižvelgiant į rekomenduojamas didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo rodiklių reikšmes, nustatytas priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo "Teritorijų planavimo normose", patvirtintose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7.

Žemės sklypų užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodiklių skaičiavimai:

- 1) Žemės sklypas Nr. 1 (Bangų g. 2):
 - Žemės sklypo plotas 12608 m².
 - Detalioju planu nustatomi sklypo užstatymo rodikliai:
 - tankis 67 %, bendras statiniais užimamas žemės plotas 8447 m² (12608 × 0,67);
 - intensyvumas 1,6 (vieneto dalimis arba 160 %), pastatų bendrojo ploto dydis 20173 m² (12608 × 1,6).
- 2) Žemės sklypas Nr. 2 (Tilžės g. 5):
 - Žemės sklypo plotas 3189 m².
 - Detalioju planu nustatomi sklypo užstatymo rodikliai:
 - tankis 9 %, bendras statiniais užimamas žemės plotas 287 m² (3189 × 0,09);
 - intensyvumas 0,16 (16 % vieneto dalimis), pastatų bendrojo ploto dydis 510 m² (3189 × 0,16).

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	73	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m ² (ha)	Rekomenduojamas pastatų aukštų skaičius (vnt.) (II sk, 32 p.)	Detaliajame plane nustatomas pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Rekomenduojamas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankumo rodiklis, % (II sk, 32 p.)	Detaliajame plane nustatomas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankumo rodiklis, %	Rekomenduojamas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumo rodiklis (vieneto dalimis) <small>(perimetrinis užstatymas)</small>	Detaliajame plane nustatomas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumo rodiklis (vieneto dalimis)	Didžiausias leistinas statiniais užimamas sklypo plotas, m ²	Didžiausias leistinas pastatų bendrasis plotas, m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	12608 (1,2608 ha)	≥5	1-5	80	67*	3,0	1,6	8447	20173
2	3189 (0,3189 ha)	1-3	1-2	80	9	2,0	0,16	287	510

Leistinas pastatų aukštis ir aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės

Planuojama teritorija yra santykinai lygi, žemės sklypo paviršiaus altitudės kinta nuo 8,60 m abs. alt. žemiausioje vietoje (šiaurinėje sklypo dalyje) iki 10,00 m abs. alt. aukščiausioje vietoje (pietinėje sklypo dalyje) virš Baltijos jūros lygio.

Klaipėdos miesto bendrajame plane numatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 19 metrų (pagrindinio centro zonoje).

Detalioju planu nustatomas leistinas pastatų aukštis:

- 1) Žemės sklype Nr. 1 (Bangų g. 2) nustatomos 2 statybos zonos su skirtingais leistiniais pastatų aukščiais statybos zonose (nustatomi skirtingi aukščio reglamentai):
 - Statybos zona Nr. 1 - 19,0 m; 22,5 m; 24,5 m.
 - Statybos zona Nr. 2 - 7,0 m.

Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytas planuojamos teritorijos didžiausias leistinas pastatų aukštis - 19 metrų (nuo žemės paviršiaus).

Žemės sklype, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano nustatomis, leistino pastatų aukščio rodiklis didinamas pagrindiniuose didžiųjų miestų centruose ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal esamus parametrus atkuriant pažeistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros.

Statybos zonoje Nr. 1 esamo pagrindinio 5 aukštų pastato (uniklaus Nr. 2197-1006-9067) esamas aukštis (viršijantis bendrajame plane nustatytą leistiną aukštį) yra 24,50 m aukščiausioje vietoje nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato dalies konstrukcijos aukščiausio taško (neskaitant dūmtraukių, vėdinimo šachtų, antenų, žaibolaidžių). Ši zona, kartu su kitomis aukščių zonomis yra pažymėtos pagrindiniame brėžinyje. Esamos pastato dalys, viršijančios bendrajame plane nustatytą leistiną aukštį, nedidindamos ir išlaikomos to paties aukščio.

Pastato tūris yra kelių lygių. Prie Bangų gatvės pastatas yra 2 aukštų su dviem charakteringais bokšteliais. Šiaurės rytų ir pietvakarių pusėje pastatas yra 3 aukštų, pietrytinėje dalyje - 5 aukštų. Detalioju planu esamo pastato užstatymo plotas, tūris, aukštis nekeičiami.

Pastatas su esamomis aukštesnėmis tūrio dalimis nedeformuoja senamiesčio užstatymo morfotipo ir nemenkina jo pažinimo bei suvokimo galimybių. Tvarkomi pastato fasadai ir architektūrinėmis priemonėmis harmoningai įterpiamas į urbanistinę morfostruktūrą.

Statybos zonų pastatų aukščio altitudės, nuo esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės 9,00 m:

- Statybos zona Nr. 1 - 28,0 m; 31,5 m; 33,5 m.
- Statybos zona Nr. 2 - 16,0 m.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	74	132	0

- 2) Žemės sklype Nr. 2 (Tilžės g. 5) leistina pastatų aukščio altitudė - 5,00 m. Nustatoma leistina statybos zonos pastatų aukščio altitudė) - 15,00 m (nuo esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės 10,00 m).

Vadovaujantis "Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis", patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2018 m. vasario 20 d. įsakymo Nr. 3D-96 redakcija), pastato aukštis - aukštis, matuojamas metrais nuo pastato ar jo dalies statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato ar jo dalies stogo kraigo ar pastato ar jo dalies konstrukcijos (neskaitant dūmtraukių, vėdinimo šachtų, antenų, žaibosaugos stiebų) aukščiausio taško (85 punktas).

Užstatymo aukštis - savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis.

Pastato aukštis - aukštis, matuojamas metrais nuo pastato ar jo dalies statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato ar jo dalies stogo kraigo arba pastato ar jo dalies konstrukcijos (neskaitant dūmtraukių, vėdinimo šachtų, antenų, žaibolaidžių) aukščiausio taško.

Statinių statybos riba ir statybos linija

Žemės sklypuose statybos riba ir statybos zona nustatoma aplink esamus statinius. Statinių statybos linija žemės sklypuose nenustatoma.

Žemės sklype Nr. 1 ties Bangų gatve nustatoma statybos linija, su kuria turi sutapti pastato gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.

Pertvarkoma ir modernizuojama planuojama teritorija esamo užstatymo ribose, todėl neišlaikomi STR 2.02.09:2005 "Visuomeninės paskirties statiniai" statinių išdėstymo sklype nustatyti reikalavimai (3 priedas) - mažiausi leidžiami atstumai nuo visuomeninės paskirties statinių (iki 8,5 m aukščio) iki gretimų sklypų ribų, taip pat mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklypuose, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimų sklypų ribų.

Pagal STR 2.02.09:2005 "Visuomeninės paskirties statiniai" statinių išdėstymo sklype reikalavimus (3 priedas), mažiausias leidžiamas atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių (iki 8,5 m aukščio) iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3 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.

Mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 1 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius, gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti. Taip pat turi būti išlaikomi gaisrinės saugos reikalavimai.

Statybos zona - planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.

Statybos riba - linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima.

Statybos linija - linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalies gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų).

Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai

Detaliojo plano sprendiniai formuojami remiantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliam planui rengti, planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais, esama žemėnaudos struktūra ir esamu užstatymu. Detaliajame plane, vadovaujantis detaliojo plano tikslais ir uždaviniais, savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniais, pateikti principiniai planuojamos teritorijos planavimo sprendiniai:

- užstatomos teritorijų išdėstymas;
- teritorijos naudojimo tipas ir žemės naudojimo būdas;
- teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas;
- susisiekimo sistema;
- užstatymo tipas, pastatų aukštis;
- teritorijos apželdinimas;
- kiti teritorijos planavimo sprendiniai.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	75	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Teritorijos vystymas ir aplinkos formavimas - svarbiausios numatomos kultūrinio identiteto palaikymo priemonės turi būti išlikusio kultūrinio paveldo objektų apsauga, be tiesioginių apsaugos priemonių taikant šį tikslą atitinkančius naudojimo būdus, leidžiančius tinkamai naudoti saugomus objektus, jų nepažeidžiant.

Saugomas istorinius bruožus ir charakterį išlaikęs užstatymas, nepažeidžiant teritorijos vertingųjų savybių, išsaugomas planinės struktūros tipas ir tinklas, saugoma susiformavusi urbanistinė erdvinė struktūra, susiformavę vizualiniai ryšiai, išsaugomas reljefas, išlaikomos atviros erdvės, rekonstruojant pastatus naudojamos tradicinės arba joms artimos estetinė kokybė bei spalvine gama statybinės medžiagos ir apdaila.

Infrastruktūros darbai planuojamoje teritorijoje už teritorijos ribų

"Gamybinio pastato (unikalus Nr. 2197-1006-9067) Bangų g. 2, Klaipėda, kapitalinio remonto projekto" rengimo metu 2022-05-06 tarp Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos ir iniciatoriaus UAB "Techfabrikas" buvo sutarta įrengti Savivaldybės susisiekimo komunikacijų infrastruktūrą, kurios plėtra būtų vykdoma prioritetingoje teritorijoje.

Tuo tikslu sudaryta Klaipėdos miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis Nr. J9-1555, kuria numatyta suprojektuoti ir įrengti nuovažas į žemės sklypus Bangų g. 2 ir Kūlių Vartų g. 7 (šiuo metu ir į žemės sklypą Tilžės g. 5), Klaipėdos m., atliekant Bangų gatvės ir Tilžės gatvės paprastojo remonto darbus (parengus Bangų gatvės ir Tilžės gatvės paprastojo remonto projektus), pagal Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2021-15-15 prisijungimo sąlygas Nr. PS-211215-00158.

Kiti infrastruktūros darbai ir sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų, taip pat kiti viešosios infrastruktūros darbai ir sprendiniai, susiję su visuomenės (viešuoju) interesu (susisiekimo ir kitos inžinerinės infrastruktūros įrengimas) planuojamoje teritorijoje ir už jos ribų, neplanuojami ir nenumatomi.

Susisiekimas

Susisiekimo sprendiniai yra aprašyti šio aiškinamojo rašto 2 skyriuje (PLANUOJAMOS TERITORIJOS APIBŪDINIMAS, ESAMOS BŪKLĖS (PADĖTIES) ANALIZĖ).

Detaliojame plane išnagrinėjus didesnę teritoriją aplink planuojamą žemės sklypą, naujos susisiekimo komunikacijos (pagalbinių, aptarnaujančių ar kitų gatvių ir trasų išdėstymas) neplanuojamos. Projektiniai pasiūlymai ir sprendiniai susisiekimo komunikacijoms įrengti (planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui pasiūlyti) nerengiami.

Kapitalinio remonto projekte buvo išspręsti planuojamos teritorijos susisiekimo (pėsčiųjų ir transporto srutai) sprendiniai.

Prie Bangų g. 2 sklype rekonstruojamo pastato numatytas naujas privažiavimas iš Bangų gatvės, susitarus su Bangų g. 4 sklypo savininku. Bangų g. 2 sklype numatomas servitutas, kuriuo automobiliai ir pėstieji galės patekti į Bangų g. 4 sklypą. Tuo pačiu esamas Bangų g. 4 įvažiavimas rekonstruojamas, t.y. "perkeliamas" ties Bangų g. 2 sklypu. Taip užtikrinamas C kelio kategorijos reikalavimas išlaikyti 100 metrų atstumą tarp įvažiavimų.

Atskiru projektu parengtas infrastruktūros projektas, užtikrinantis šio įvažiavimo įrengimą. Esamas įvažiavimas į Bangų g. 2 sklypą iš Tilžės gatvės pusės paliekamas, atskiru infrastruktūros projektu remontuojamas. Taip pat pagal ankstesnę detaliojo plano korektūrą numatytas papildomas įvažiavimas iš Tilžės gatvės pusės į Kūlių Vartų g. 7 sklypą, kuris taip pat atskiru infrastruktūros projektu reuošiamas. Bendrai į visą teritoriją (Bangų g. 2, Kūlių Vartų g. 7 ir Tilžės g. 5) esami ir suformuoti 3 įvažiavimai. Du iš jų priskiriami Bangų g. 2 sklypo aptarnavimui, vienas Kūlių Vartų g. 7 sklypo aptarnavimui.

Prie planuojamoje teritorijoje rekonstruojamų pastatų užtikrintas pakankamas transporto priemonių stovėjimo vietų kiekis, atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus.

Pėstieji į sklypo teritoriją galės patekti iš Bangų ir Tilžės gatvių suformuotais pėsčiųjų takais. Tiek iš Bangų gatvės, tiek ir iš Tilžės gatvės pusės suformuoti vedamuoji paviršiai skirti žmonėms su negalia

Automobilių stovėjimo vietų poreikis

Suplanuotiems pastatams turi būti užtikrintas pakankamas transporto priemonių stovėjimo vietų kiekis, atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus. Automobilius numatoma parkuoti žemės sklypų ribose garažuose, pastogėse arba atvirose aikštelėse.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	76	132	0

Planavimo organizatorius:
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų
g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:
Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano,
patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos
direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra
suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir
Tilžės g. 5, Klaipėda

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus 107 punktą, 30 lentelę. Kai statiniuose įrengiamos skirtingų paskirčių patalpos, statiniui reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas sumuojant kiekvienos paskirties patalpoms reikalingą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nustatytą pagal nurodytus normatyvus.

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1	2	3
Gyvenamieji pastatai		
2	Daugiabučių pastatų paskirties grupė	1 vieta vienam butui
3	Įvairių socialinių grupių pastatų paskirties grupė	
3.1	įvairių socialinių grupių paskirties pastatai:	
3.1.1	bendrabutis	0,8 vietos vienam butui ar kambariui, atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
3.1.2	vienuolynas, motinos ir vaiko namai, pusiaukelės namai, kitos įstaigos, teikiančios socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu, ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą	0,4 vietos vienam butui ar kambariui, atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
Negyvenamieji pastatai		
4	Komercinių pastatų paskirties grupė	
4.	viešbutis	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
4.1.1	motelis	1 vieta kambariui (numeriu)
4.1.2	jaunimo nakvynės namai (angl. <i>hostel</i>)	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
4.2	bendro gyvenimo namai	1 vieta 6 gyventojams
4.3	prekybos paskirties pastatai	
4.3.1	maisto produktų parduotuvė	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
4.3.2	prekybos centras	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
4.3.3	ne maisto produktų parduotuvė	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
4.3.4	specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto
4.4	paslaugų paskirties pastatai	
4.4.1	pirtis	1 vieta 5–10 drabužių kabyklų, papildomai 1 vieta 10–15 lankytojų
4.4.2	grožio salonas, skalbykla, taisykla, remonto dirbtuvės, priėmimo ir išdavimo punktas	1 vieta 1 darbo vietai
4.4.3	automobilių plovykla	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
4.5	maitinimo paskirties pastatai	
4.5.1	valgykla	1 vieta 30 m ² salės ploto
4.5.2	restoranas, kavinė, baras ir kt.	1 vieta 15 m ² salės ploto
5	Administracinių pastatų paskirties grupės pastatai	1 vieta 40 m ² pagrindinio ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams
8	Visuomeninių pastatų paskirties grupė	
8.1	kultūros paskirties pastatai	
8.1.1	kino teatras, teatras, planetariumas	1 vieta 4 stacionarioms žiūrovų vietoms
8.1.2	kultūros namai, klubas	1 vieta 40 m ² naudingojo ploto
8.1.3	muziejus, meno galerija, archyvas, parodų centras	1 vieta 40 m ² salės ploto
8.1.4	biblioteka	1 vieta 40 m ² salės ploto
8.1.5	radijo ir televizijos pastatas	1 vieta 3 darbuotojams arba 3 vietos 100 m ² pagrindinio ploto
8.2	Mokslo paskirties pastatai	

9999.18-DTP-AR

Lapas	Lapų	Laida
77	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1	2	3
8.2.1	mokslo įstaigos institutas, mokslinio tyrimo įstaiga, observatorija, meteorologijos stotis, laboratorija (išskyrus gamybines laboratorijas)	1 vieta 3 darbuotojams
8.2.2	aukštoji mokykla	1 vieta 10 studentų
8.2.3	profesinė mokykla	1 vieta 30 mokinių + 1 vieta 3 darbuotojams
8.2.4	bendrojo lavinimo mokykla	1 vieta 30 mokinių + 1 vieta 3 darbuotojams
8.2.5	neformaliojo ugdymo mokykla, vaikų darželis, lopšelis	1 vieta 40 mokinių, vaikų + 1 vieta 3 darbuotojams
8.3.	gydymo paskirties pastatai	
8.3.1	ligoninė, klinika	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto (arba 1 vieta 2 stacionare gulintiems pacientams)
8.3.2	poliklinika	3 vietos konsultacijų kabinetui
8.3.3	sanatorijos, reabilitacijos centras, specialiųjų įstaigų sveikatos apsaugos pastatas, gydyklų pastatas, sveikatos priežiūros įstaigos slaugos namai	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto (arba 1 vieta 6 lovoms)
8.3.4	veterinarijos gydykla	2 vietos konsultacijų kabinetui
8.4	sporto paskirties pastatai	
8.4.1	sporto salė, teniso kortai, baseinas, čiuožykla, šaudykla, stadionas, maniežas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto + 1 vieta 4 stacionarioms žiūrovų vietoms
8.5	religinės paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto arba 1 vieta 4 sėdimoms vietoms salėje

Kai statiniuose įrengiamos skirtingų paskirčių patalpos, statiniui reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas sumuojant kiekvienos paskirties patalpoms reikalingą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nustatytą pagal 30 lentelėje nurodytus normatyvus įvairių paskirčių statiniams ir savivaldybių tarybų patvirtintus koeficientus. Kitos, nei visas statinys, paskirties patalpos, jei jos naudojamos tik to statinio reikmėms (administracinio pastato valgykla, jei ji skirta tik darbuotojams ir kita) papildomų automobilių stovėjimo vietų skaičius nenustatomas (STR 2.06.04:2014, XIII sk., 109 p.).

Tikslus automobilių stovėjimo vietų poreikis planuojamai ūkinei veiklai turi būti nustatomas techniniuose projektuose, pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nustatytą minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, įvertinus prognozuojamą kasdienių, periodinių ir epizodinių lankytojų automobilių skaičių, ir jų naudojimo intensyvumą, automobilių stovėjimo trukmę, automobilių statymo prie panašių įstaigų ar įmonių poreikį. Planuojamos ūkinės veiklos poreikiams reikalingos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose.

Prie planuojamų pastatų įėjimų ir išėjimų turi būti numatytos automobilių stovėjimo vietos žmonėms įlipti ir išlipti, kroviniams pakrauti ir iškrauti nepriklausomai nuo numatytų stovėjimo vietų prie pastatų. Prie visų viešųjų planuojamų pastatų taip pat turi būti numatytos automobilių stovėjimo vietos žmonių su negalia automobiliams. Automobilių stovėjimo vietų skaičius, žmonių su negalia automobiliams, turi būti nustatytas pagal STR 2.03.01:2019 "Statinių prieinamumas".

Techniniame projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XV skyriaus "Dviračių tinklo infrastruktūra" reikalavimais, taip pat bus numatytos ir suprojektuotos privalomos įrengti dviračių stovėjimo vietos (pagal 5 skirsnio "Dviračių stovėjimo vietos" 178 punktą, 43 lentelę "Dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius").

Žemės sklype Nr. 1 (Bangų g. 2) detalioju planu pagal nustatomą sklypo užstatymo intensyvumą, galimas didžiausias pastatų bendrasis plotas 20173 m².

Žemės sklype Nr. 2 (Tilžės g. 5) detalioju planu pagal nustatomą sklypo užstatymo intensyvumą, galimas didžiausias pastatų bendrasis plotas 510 m².

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	78	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2 numatoma šios pagrindinės (didžiausios pagal užimamą plotą) patalpos, kai žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos:

- Komercinių pastatų paskirties grupės - prekybos paskirties pastatų patalpos (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės) - apie 5000 m² ploto (apie 3000 m² prekybos salės ploto), minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 60 m² prekybos salės ploto, reikalingas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 50 vietų (3000 m² / 60 vt.).
- Komercinių pastatų paskirties grupės - maitinimo paskirties pastatų patalpos (restoranas, kavinė, baras ir kt.) - apie 1000 m² ploto (apie 600 m² salės ploto), minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 15 m² salės ploto, reikalingas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 40 vietų (600 m² / 15 vt.).
- Administracinių pastatų paskirties grupės patalpos - apie 6000 m² ploto (apie 3000 m² pagrindinio ploto), minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 40 m² pagrindinio ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams, reikalingas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 75 vietų (3000 m² / 40 vt.).
- Visuomeninių pastatų paskirties grupės - sporto paskirties pastatų patalpos (sporto salės, teniso kortai ir kitos patalpos) - apie 2500 m² ploto (apie 1500 m² pagrindinio ploto), minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta 30 m² pagrindinio ploto, reikalingas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 50 vietų (1500 m² / 30 vt.).
- Daugiabučių pastatų paskirties grupės patalpos (daugiabučio namo), nesudaranti vyraujančios patalpų paskirties pastate - plotas nustatomas kituose projekto rengimo etapuose.
- Pastatuose taip pat numatomos kitos paskirties patalpos - apie 2000 m² ploto (bendrojo naudojimo, pagalbinio ūkio, techninės patalpos), kurios bus naudojamos tik tų pastatų reikmėms, todėl joms automobilių stovėjimo vietų skaičius nenustatomas.

Ūkinės veiklos vykdymui žemės sklypuose reikalinga viso apie 215 automobilių stovėjimo vietų.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatoma šios pagrindinės (didžiausios pagal užimamą plotą) patalpos, kai žemės naudojimo būdas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

- Daugiabučių pastatų paskirties grupės patalpos (daugiabučio namo) - apie 50 butų, minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta vienam butui, reikalingas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 50 vietų.
- Kitos Komercinių pastatų paskirties grupės patalpos, Administracinių pastatų paskirties grupės patalpos, Visuomeninių pastatų paskirties grupės patalpos, nesudaranti vyraujančios patalpų paskirties pastate - plotas nustatomas kituose projekto rengimo etapuose.

Pagrindiniame pastate Bangų g. 2, pirmame aukšte, numatoma apie 2500 m² ploto patalpos, skirtos įrengti uždarą automobilių garažą. Vidutiniškai skaičiuojant, automobilių garaže bendras plotas vienam automobiliui su visais reikiamais tarpais ir privažiavimais yra apie 25 m² ploto, automobilių garaže įrengiama apie 100 automobilių stovėjimo vietų (2500 m² / 25 m²).

Abiejuose žemės sklypuose projektuojama viso apie 100 antžeminių automobilių stovėjimo vietų. Aikštelėse automobiliai numatomi statyti iš vienos ir iš dviejų pusių statmenai pravažiavimo ašies, taip pat numatoma automobilius statyti lygiagrečiai pravažiavimo atžvilgiu, tik iš vienos pusės. Neįgalųjų automobilių stovėjimo vietos numatomos įrengti arčiausiai įėjimų į pastatus. Prie pastatų įėjimų ir išėjimų numatomos automobilių sustojimo vietos žmonėms įlipti ir išlipti, kroviniams pakrauti ir iškrauti nepriklausomai nuo numatytų stovėjimo vietų prie pastatų.

Už žemės sklypų ribų Kūlių Vartų gatvėje yra įrengta 12 stovėjimo vietų, taip pat numatoma įrengti 7 stovėjimo vietas prie Tilžės gatvės. Bendrai už sklypo ribų įrengiama 19 automobilių stovėjimo vietų.

Bendras automobilių stovėjimo vietų kiekis įrengiamas abiejuose žemės sklypuose atitinka galiojančius reikalavimus ir pilnai tenkins ūkinės veiklos poreikius. Vykdant ūkinę veiklą ir esant poreikiui, bus įrengtos papildomos automobilių stovėjimo vietos.

Servitutai

Servitutai yra aprašyti šio aiškinamojo rašto 2 skyriuje (PLANUOJAMOS TERITORIJOS APIBŪDINIMAS, ESAMOS BŪKLĖS (PADĖTIES) ANALIZĖ).

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	79	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypuose nauji servitutai (daiktinės teisės į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu) arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą) neprojektuojami ir nenustatomi., esami servitutai nekeičiami ir nenaikinami.

Kapitalinio remonto projekte buvo išspręsti planuojamos teritorijos susisiekimo (pėsčiųjų ir transporto srautai) sprendiniai ir su tuo susiję servitutai.

Naujam įvažiavimui į žemės sklypą Bangų g. 2 įrengti, iš Bangų gatvės, susitarus su Bangų g. 4 sklypo savininku, suprojektuotas kelio servitutas, plane pažymėtas S3 (tarnaujantis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, servituto kodas 215, servituto plotas 0,0086 ha (86 m²), servitutas pažymėtas taškais 17-18-19-20-5(1-5), viešpataujantis daiktas - žemės sklypas Bangų g. 4 (patekimas į žemės sklypą).

Esant poreikiui, nauji servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Nustatant servitutus, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsniu ir "Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis", patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289, bei "Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika", patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr. 1541.

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, visi pastatai yra prijungti prie inžinerinių tinklų. Bangų gatvėje, Kūlių Vartų gatvėje ir Tilžės gatvėje yra pakloti miesto centralizuoti komunaliniai vandens tiekimo tinklai, buitinių nuotekų šalinimo tinklai, paviršinių lietaus nuotekų šalinimo tinklai, šilumos tiekimo tinklai, dujų tinklai, taip pat žemos ir aukštos įtampos elektros tinklai, gatvės apšvietimo elektros tinklai, ryšių (telekomunikacijų) tinklai.

Įvertinus esamą įrengtą inžinerinę infrastruktūrą ir išnagrinėjus kitus galimus teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, rekonstruojami pastatai turi būti prijungti prie centralizuotų komunalinių inžinerinių tinklų. Vandens tiekimui ir nuotekų nuvedimui negali būti taikomi vietiniai sprendiniai (vietiniai prisijungimo būdai).

Veikiantys ir naudojami inžineriniai tinklai, trukdantys statybai, turi būti iškeliami techninių projektų rengimo metu. Tikslios išvadų įrengimo arba prisijungimo vietos prie inžinerinių tinklų turi būti sprendžiamos techninių projektų rengimo metu, pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas, išlaikant vertikalius, horizontalius atstumus nuo veikiančių ir naudojamų inžinerinių tinklų iki kitų statinių. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo technines ar tinklų iškėlimo (apsaugojimo) sąlygas.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems visiems inžineriniams tinklams, jų naudojimo (eksploatavimo) užtikrinimui, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, yra nustatytos apsaugos zonos. Visų inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų, nustatytų Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas sklypo savininko sutikimas raštu.

Vykdamas statybos darbus, trečiųjų šalių interesai negali būti pažeidžiami.

Inžinerinių tinklų sprendiniai buvo išspręsti 2022 metais buvo parengus "Gamybos, pramonės paskirties pastato - gamybinis pastatas Klaipėdoje, Bangų g. 2 paskirties keitimo į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis kapitalinio remonto projektą".

Vandentiekio tinklai

Vanduo naudojamas buitiniams poreikiams tenkinti, teritorijos priežiūrai. Sunaudojamo vandens apskaitai turi būti įrengti apskaitos mazgai su įvadinio tipo vandens skaitiklais. Vandens tiekimas turi užtikrinti planuojamos ūkinės veiklos poreikius ir turi tenkinti normatyvinių dokumentų nustatytus reikalavimus.

Vandentiekio įvadai į pastatą Bangų g. 2 suprojektuoti prisijungiant prie Tilžės gatvėje esančių vandentiekio tinklų d300, prie esamos įvado atšakos. Į pastatą, atsižvelgiant į priešgaisrinius reikalavimus, numatoma atvesti du 225 mm diametro įvadus iš PE100 PN10 vandentiekio vamzdžių.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	80	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Taip pat, nuo pagrindinės linijos gatvėje į numatomą ateityje atskirti pastato dalį, atvedamas atskiras įvadas iš 63 mm diametro PE80 PN10 vandentiekio vamzdžių. Jis klojamas netranšėjiniu būdu, įveriant jį į esamą 200 mm diametro vamzdį. Suvartojamo vandens apskaitai pastate numatomas įvadinis vandens apskaitos mazgas su kombinuotais skaitikliais. Ateityje numatomi atskirti pastato daliai numatomas atskiras vandens apskaitos mazgas su skaitikliu.

Pagal Priešgaisrinės projekto dalies užduotį, pastato gesinimui iš lauko reikalingas vandens kiekis 30 l/s, pastato gesinimo trukmė 3 val.

Vandens tiekimo vamzdynų, įrengtų iki 2,5 m gylyje apsaugos zona 2,5 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 1 p.). Vandens tiekimo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 m gylyje apsaugos zona 5 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 2 p.).

Buitinių nuotekų tinklai

Planuojamoje teritorijoje iš rekonstruojamo pastato Bangų g. 2 susidariusios buitinės nuotekos nuvedamos į arčiausiai esančius esančius buitinių nuotekų tinklus d300 mm Bangų gatvėje ir į Tilžės gatvėje esančius d300 mm buitinių nuotekų tinklus.

Nuotekų tinklai montuojami iš PVC N klasės 160 - 200 mm diametro savitakinių beslėgių N klasės PVC kanalizacijos vamzdžių.

Šuliniai montuojami iš surenkamų gelžbetoninių 1000 mm diametro žiedų su viena apžiūros landa Ø700 mm g/b šulinio perdenginio plokštėje. Šulinių apžiūros kiaurymės dengiamos plaukiojančio tipo ketiniais liukais su hermetiškais ketiniais dangčiais Ø700 mm ir gumuotomis tarpinėmis. G/b šulinių žiedų išorės sienų betoninis paviršius 2 sluoksniais dengiamas bitumine mastika.

Užterštos nuotekos riebalais ir maisto atliekomis iš restoranų nuvedamos į 4,0 ir 7,0 l/s našumo riebalų gaudyklės, kur atskiriami riebalai. Montuojamos riebalų gaudyklės su hermetiškais dangčiais ir turinčios riebalų išsiurbimo vamzdį įmontuotą sienoje.

Visi nuotekų vamzdynai klojami žemės grunte atviru tranšėjiniu metodu. Tranšėjos dugne paruošiamas smėlio sluoksnio S=100 mm pagrindas, ant kurio reikiamu nuolydžiu klojamos nuotekų linijos jungiant PVC vamzdynus movomis. Projektuojamų požeminių linijų prasilenkimo su esamomis požeminėmis komunikacijomis vietose grunto kasimo darbai turi būti atliekami rankiniu būdu 4 metrų tarpe

Išleidžiamų nuotekų užterštumas neturi viršyti nustatytų reikalavimų. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis "Nuotekų tvarkymo reglamentu", patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236.

Buitinių nuotekų vamzdynų, įrengtų iki 2,5 m gylyje apsaugos zona 2,5 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 1 p.). Buitinių nuotekų vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 m gylyje apsaugos zona 5 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 2 p.).

Paviršinių lietaus nuotekų tinklai

Planuojamoje teritorijoje susidariusias paviršines (lietaus) nuotekas numatoma nuvesti į arčiausiai esančius paviršinių (lietaus) nuotekų tinklus d300 mm Bangų gatvėje ir į Kūlių Vartų gatvėje esančius d500 mm paviršinių (lietaus) nuotekų tinklus.

Suprojektuotos dvi paviršinių nuotekų surinkimo sistemos. Švarios paviršinės nuotekos nuo pastato stogo nuvestos vidiniais lietvamzdžiais, kurie jungiami į naujai projektuojamus paviršinių nuotekų tinklus ir nuvesti tiesiai į esamą 500 mm diametro paviršinių nuotekų kolektorių per šulinį Nr. 182b.

Nuotekos nuo teritorijoje esančių automobilių stovėjimo aikštelių ir pastate esančių automobilių parkavimo vietų, prieš išleidimą išvalomos 15 l/s našumo naftos produktų gaudyklėje. Projektuojami 160 - 500 mm diametro skersmens tinklai iš savitakinių beslėgių N klasės PVC kanalizacijos vamzdžių ir 315 mm diametro tinklai iš slėginių PE100 PN10 vamzdžių. Projektuojami tinklai jungiami į esamą 500 mm diametro paviršinių nuotekų kolektorių per šulinį Nr. 184b.

Paviršinio vandens surinkimui nuo kietų dangų projektuojami latakai. Paviršinių nuotekų nuo automobilių stovėjimo aikštelės valymui projektuojami paviršinių nuotekų valymo įrenginiai, kurių našumas 15 l/s.

Siūlomi įrenginiai savyje turi integruotą apvedimo liniją 150 l/s pikinio debito praleidimui, integruotą 1,5 m³ tūrio smėliagaudę. Projektuojamų valymo įrenginių efektyvumas turi būti pakankamas valytų nuotekų išleidimui į atvirus vandens telkinius - skendinčių medžiagų 30 mg/l, naftos produktų 5 mg/l.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	81	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Paviršinių nuotekų kiekių skaičiavimui naudojami Klaipėdos miesto duomenys. Vidutinis metinis kritulių kiekis pagal „Statybos klimatologija“ Klaipėdos regione yra 735 mm, maksimalus paros 73,9 mm. Skaičiuojamasis sistemų persipildymo retmuo 1 metai. Po gatve tinklai klojami netranšėjiniu būdu.

Išleidžiamų nuotekų užterštumas neturi viršyti nustatytų reikalavimų. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis „Nuotekų tvarkymo reglamentu“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236.

Paviršinės lietaus nuotekų vamzdynų, įrengtų iki 2,5 m gylyje apsaugos zona 2,5 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 1 p.). Paviršinės lietaus nuotekų vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 m gylyje apsaugos zona 5 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 42 str., 2 p.).

Aprūpinimo šiluma pasirinkimas

Pagal Klaipėdos miesto šilumos tiekimo specialųjį planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T2-339, planuojama teritorija priskiriama centralizuotos šilumos tiekimo zonai, kvartalas Nr. 6.7 (atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytas teritorijų funkcines zonas), kvartalo plotas 5,7 ha, kvartale teritorija, kurioje numatomas vartotojų aprūpinimas šiluma 5,7 ha. Šioje miesto teritorijoje yra išvystyti centralizuoti šilumos tinklai.

Centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) zonos nuostatos, pastatus aprūpinant šiluma iš CŠT sistemos, taikomos tankiai užstatytoms teritorijoms, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo infrastruktūra, vyrauja daugiabutė gyvenamoji ar visuomeninė statyba.

Įvertinus tai, kad esami pastatai prijungti prie centralizuotų šilumos tinklų, rekonstruoti esamus vamzdynus nėra sudėtinga, šildymo būdas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Jungiantis prie centralizuotų šilumos tinklų, siekiama maksimaliai panaudoti esamą įrengtą šilumos tiekimo inžinerinę infrastruktūrą, išvystytą šioje miesto dalyje.

Šildymas

Šilumos tinklų prisijungimas iki planuojamos teritorijos suprojektuotas nuo Bangų g. ir Bastionų g. sankirtoje esančių Klaipėdos miesto bekanalinių šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų 2D200 mm. Prisijungimas numatytas tinklo taške 1P-4-3a. Šioje vietoje yra esamas įvadas 2DN100 į Kūlių Vartų g. 7. Siekiant užtikrinti galimybę ta pačia atšaka prijungti ir rekonstruojamą pastatą Bangų g. 2, numatytas esamo šilumos tiekimo vamzdyno 2DN100 mm pakeitimas į 2DN125 mm vamzdyną. Tuo tikslu nuo pasijungimo taško 1P-4-3a iki Kūlių Vartų g. 7 demontuojamas esamas vamzdynas. Toje pačioje vietoje bei pasinaudojant tomis pačiomis įmautėmis po Bangų gatve sumontuojamas naujas bekanalis šilumos tiekimo vamzdynas 2DN125 mm. Prisijungimo vietoje 1P-4-3a įrengiamas statmenas izoliuoto vamzdyno atvadas, numatyta įrengti uždaroji armatūra atnaujinamame šulinyje Š-1. Šilumos tiekimo tinklų atkarpa montuojama panaudojant pramoniniu būdu izoliuotus plieninius vamzdžius montuojamus tiesiogiai grunte.

Požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų paklotų drenažo vamzdžių apsaugos zona 5 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 48 str., 3 p.).

Dujotiekio tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra skirstomieji vidutinio slėgio dujotiekio tinklai PE d110 mm (pastato įvadiniai tinklai).

Nustatoma dujotiekių vamzdynų (didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio) apsaugos zona 2 m (žemės juosta išilgai vamzdyno trasos) (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 30 str., 1 p.).

Ryšių (telekomunikacijų) tinklai

Pastatų aprūpinimas ryšių (telekomunikacijų) tinklais numatomas iš TEO, LT AB arčiausiai esančių ryšių (telekomunikacijų) tinklų.

Planuojamoje teritorijoje ryšių (telekomunikacijų) prijungimas išspręstas projekto rengimo metu, pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas, klojant tinklus statiniais neužimtose žemės sklypų dalyse.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	82	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Nuo esamo telekomunikacijų šulinio Nr. 135b, esančio prie gamybos pastato Kūlių Vartų g. 7, iki planuojamo rekonstruojamo pastato suprojektuota ryšių tinklų (ryšių kanalizacijos) linija iš HDPEd110 mm vamzdžių. Prieš vykdant statybos darbus, trukdanti ryšių kanalizacija arba ryšių tinklai turi būti iškelti.

Elektros tinklai

Rekonstruojamų pastatų ir kitų statinių aprūpinimas elektros energija numatomas iš AB "Energijos skirstymo operatorius" (ESO) elektros tiekimo tinklų, vadovaujantis "Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašu", patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. 1-127.

Elektros energija rekonstruojamiems pastatams bus tiekama iš suprojektuotos modulinės transformatorinės (MT). Komercinės apskaitos bus įrengtos MT ir KS/KAS-1 spintoje.

Žemės sklype Tilžės g. 5 suprojektuota elektros 10/0,4 kV transformatorinė, aplink įrenginį nustatyta apsaugos zona 5 m (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 24 str., 7 p.).

Planuojamoje teritorijoje 0,4 kV elektros prijungimas išspręstas techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas, žinant statybos apimtis, klojant tinklus statiniais neužimtose žemės sklypų dalyse.

Veikiantys elektros tinklai, trukdantys statybai, turi būti iškeliami techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis "Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis", patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1-93.

Apšvietimo elektros tinklai

Už planuojamos teritorijos ribų, greta Bangų ir Tilžės gatvių, įrengta gatvių apšvietimo tinklai ir įrenginiai (požeminiai elektros kabeliai, apšvietimo atramos su šviestuvais). Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimo tinklų ir įrenginių nėra.

Nauja įrengta gatvių apšvietimo įranga neprojektuojama, esant poreikiui, nauji inžineriniai tinklai įrengiami techninių projektų rengimo metu, pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas, žinant tiksliai statybos darbų apimtis.

Želdiniai

Žemės sklype Nr. 1 (Bangų g. 2) nėra želdinių (nėra vejų, krūmų, medžių). Žemės sklype Nr. 2 (Tilžės g. 5) nėra daug želdinių, prie Tilžės gatvės auga keli medžiai ir keli krūmai, įrengta šiek tiek vejų, bendras želdinių plotas 100 m².

Planuojami žemės sklypai patenka į miesto bendrajame plane išskirtą pagrindinio centro zoną.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintų "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu" (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija), yra nustatyti šios priklausomųjų želdynų normos (plotai) nuo žemės sklypo ploto (minimalus apželdintas plotas), atsižvelgiant į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, žemės naudojimo būdą.

Aprašas numato, kad žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma ne mažesnė kaip 10 procentų plotų norma (kai esamų priklausomųjų želdynų plotas tokia žemės sklype užima ne daugiau kaip 10 procentų).

Detalioju planu žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto ne mažiau kaip 10 %. Į priklausomųjų želdynų plotų normą neįskaičiuojami plotai, numatyti statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti, sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Žemės sklypams patvirtinus naudojimo būdą - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, turi būti įrengiami daugiapakopiai želdiniai - augalų grupės ar kompozicijos, sudarytos iš skirtingų aukščių ir sluoksnių augalų, kurie auga vienoje erdvėje, dažniausiai imituodami natūralią augmenijos struktūrą, kaip antai miške ar miškingose pievose.

Planuojamoje teritorijoje turi būti stengiamasi išsaugoti esamus pavienius medžius ar jų grupes, taip pat projektuojami nauji želdiniai, esant poreikiui želdiniai pertvarkomi (šalinami), remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Sprendiniuose planuojamas maksimalus geros būklės saugotinių želdinių išsaugojimas, sprendiniuose grafiniuose dalyje pagal normas nurodytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklypuose.

Želdynus kurti, želdinius veisti (medžius sodinti) vadovaujantis "Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis", patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. sausio 18 d. įsakymo Nr. D1-10 redakcija).

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	83	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Naujai sodinami želdiniai turi atitikti minimalius sodmenų kokybės reikalavimus, nustatytus "Sodmenų kokybės reikalavimuose", patvirtintuose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 16 d. įsakymo Nr. D1-983 redakcija), želdiniai, jų rūšys turi būti pritaikytos planuojamai vietai.

Vadovaujantis "Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių", patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-03-30, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54) reikalavimais, įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles, kuriose yra daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų, būtina numatyti automobilių statymo aikštelėje želdynus, kurie sudarytų bent vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų.

Želdinių valdytojas ir savininkas privalo išsaugoti esamus želdinius, tinkamai juos tvarkyti, esant poreikiui juos atkurti. Želdinių apsauga, įrengimas, tvarkymas ir priežiūra turi būti planuojama vadovaujantis "Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių" reikalavimais.

Vadovaujantis "Želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklių", patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9 punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m - nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo, todėl parinkdami medžių tvarkymo priemonės turi įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos.

ŽELDYNŲ ĮSTATYMAS

2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

19. **Želdiniai** – ne miško žemėje įveisti ar natūraliai augantys medžiai, krūmai ar lianos.

20. **Veja** – lygaus (horizontalaus ar nuolaidaus) paviršiaus viena žole ar kelių žolių mišiniu apsėtas prižiūrimas žolynas (Želdynų įstatymo redakcija 2020-01-01 - 2021-10-31, šiuo metu NEGALIOJA).

21. **Želdynas** – ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų.

31. **Želdynų statiniai ir įrenginiai** – atraminės sienelės, aikštelės, terasos, tvorelės, laiptai, pavėsinės, paviljonai, amfiteatrai, stoginės, lieptai, tiltai, šviestuvai, pergolės, stendai, skydai, nuorodos, meno kūriniai, kiti želdynų elementai, atitinkantys želdynų formavimo tikslus ir jų lankytojų poreikius.

Gaisrinė sauga

Naujų pavojingųjų objektų ir potencialiai pavojingų įrenginių, nepriklausomai nuo jų parametrų, kuriems būtų taikomi "Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai", patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, detaliau planu neplanuojama ir nenumatoma.

Bendrieji priešgaisrinės saugos reikalavimai ir pagrindiniai statinių gaisrinės saugos reikalavimai nustatyti "Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklėse", patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64 ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose", patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338.

Pagal STR 2.01.06:2009 "Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo" reikalavimus, pastatuose turi būti įrengtos žaibosaugos priemonės, taip pat priešgaisrinės signalizacijos sistemos.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, 6 lentelė):

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

Žemės sklypuose nauji pastatai neplanuojami, rekonstruojami esami pastatai nedidinant užstatymo ploto.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	84	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Mažiausi atstumai (su galima nedidele paklaida) nuo rekonstruojamų pastatų (statybos zonos) iki kitų esamų pastatų už sklypų ribų:

- 5,8 - 9,0 m atstumas iki vakarų pusėje esančio 1 aukštų gamybos ir pramonės paskirties pastato su restorano "Švyturys Bhouse" patalpomis, adresu Kūlių Vartų g. 7.
- 32,8 m atstumas iki šiaurinėje pusėje už Bangų gatvės esančio 5 aukštų visuomeninės paskirties pastato "Kultūros fabrikas", adresu Bangų g. 5.
- 8,4 m atstumas iki šiaurinėje pusėje esančio 2 aukštų viešbučio pastato (viešbučių paskirties) "Memel hotel", adresu Bangų g. 4.
- 1,3 m atstumas nuo rekonstruojamo katilinės pastato iki 1 aukštų sandėlio pastato (sandėliavimo paskirties), adresu Bangų g. 6A.
- 16,3 - 19,3 m atstumas nuo rekonstruojamo katilinės pastato iki 5 aukštų ligoninės pastato (gydymo paskirties), adresu Baltikalnio g. 10A.
- 6,4 m atstumas nuo iki 5 aukštų ligoninės pastato (gydymo paskirties), adresu Baltikalnio g. 10A;
- rekonstruojamas garažo pastatas ribojasi su svečių namų "Aismarės" pastatu (viešbučių paskirties) su gyvenamosiomis patalpomis, adresu Tilžės g. 9 ir su pagalbinės paskirties pastatais (sandėliukais), adresu Tilžės g. 11A.
- 8,7 m atstumas nuo rekonstruojamo garažo pastato iki 1-2 aukštų bibliotekos (kultūros paskirties) ir parduotuvės pastato (prekybos paskirties), adresu Tilžės g. 9.
- 34 m atstumas iki pietinėje pusėje, už Tilžės gatvės esančio 2 aukštų prekybos paskirties pastato su vaistine ("Sendvario" vaistinė), adresu Tilžės g. 2.
- 45,4 m atstumas iki pietinėje pusėje, už Tilžės gatvės esančio 2 aukštų medicinos centro (gydymo paskirties) pastato "MedBaltica", adresu Kūlių Vartų g. 14.

Minimalus priešgaisrinis atstumas tarp pastatų turi būti nuo 6 iki 15 m, pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį ("Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII skyrius "Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas", 92 punktą, 6 lentelė).

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau - priešgaisrinė siena (ekranas)).

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas

Galimų gaisrų gesinimas iš lauko numatomas iš esamų miesto gaisrinių hidrantų, kuriuos eksploatuoja AB "Klaipėdos vanduo", vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse", patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija) nustatytus reikalavimus.

Esamos susisiekimo komunikacijos sudaro galimybę įgyvendinant "Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose" numatytus reikalavimus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams įvažiuoti į teritoriją. Prie planuojamų pastatų, pagal visą ilgį, turi būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas.

Galimų gaisrų gesinimas iš lauko numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų, kurie yra įrengti ant esamų žiedinių vandentiekio linijų (atstumas, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją), vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse", patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija) nustatytus reikalavimus.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	85	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Vadovaujantis Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, Klaipėdos mieste yra įrengta gaisrinio vandens tiekimo sistema, kuri garantuoja vandens tiekimą gaisrams gesinti (vandentiekio tinklas žiedinis), įrengti gaisriniai hidrantai, kurių būklė yra gera, o jų įrengimas atitinka galiojančių teisės aktų reikalavimus. Gaisrų gesinimui vandentiekio šuliniuose įrengti gaisriniai hidrantai.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys miesto gaisriniai hidrantai, atitinkantis priešgaisrinius reikalavimus (iš žiedinio vandentiekio), matuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją:

- gaisrinis hidrantas Nr. 62a, esantis Bangų ir Kūlių Vartų gatvių sankryžoje, yra apie 40 m atstumu nuo planuojamos teritorijos;
- gaisrinis hidrantas Nr. 240, esantis Bangų gatvėje, yra apie 40 m atstumu nuo planuojamos teritorijos;
- gaisrinis hidrantas Nr. 194, esantis Bangų, Gluosnių ir Baltikalnio gatvių sankryžoje, yra apie 130 m atstumu nuo planuojamos teritorijos;
- gaisrinis hidrantas Nr. 36, esantis Baltikalnio gatvėje, yra 80 m atstumu nuo planuojamos teritorijos;
- gaisrinis hidrantas Nr. 164, esantis Butsargių ir Tilžės gatvių sankryžoje, yra apie 70 m atstumu nuo planuojamos teritorijos;
- gaisrinis hidrantas Nr. 187a, esantis Kūlių Vartų ir Tilžės gatvių sankryžoje, yra apie 30 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.



Pav. Arčiausiai esančių gaisrinių hidrantų ir vandentiekio šulinių žemėlapis (schema).

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	86	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

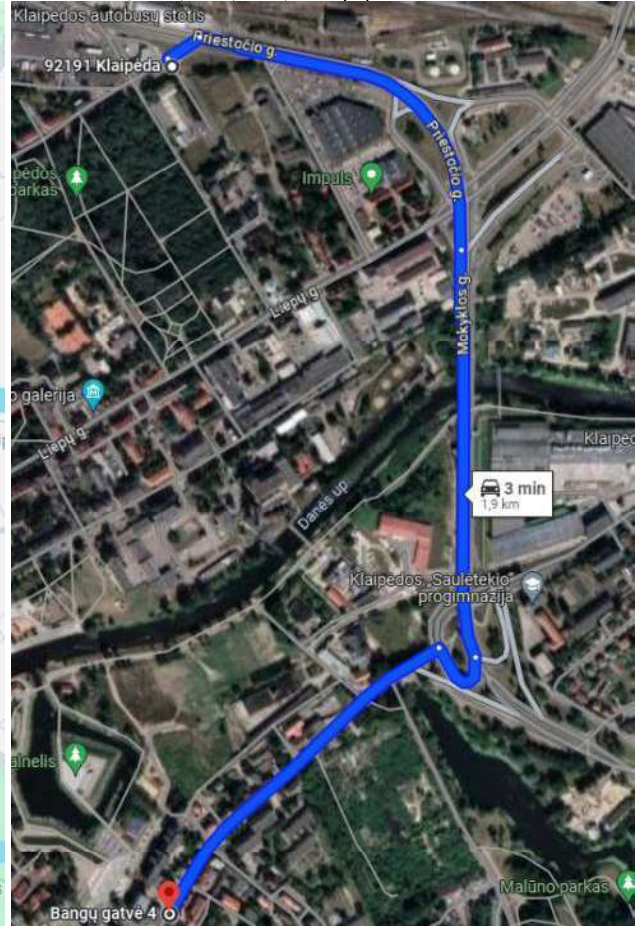
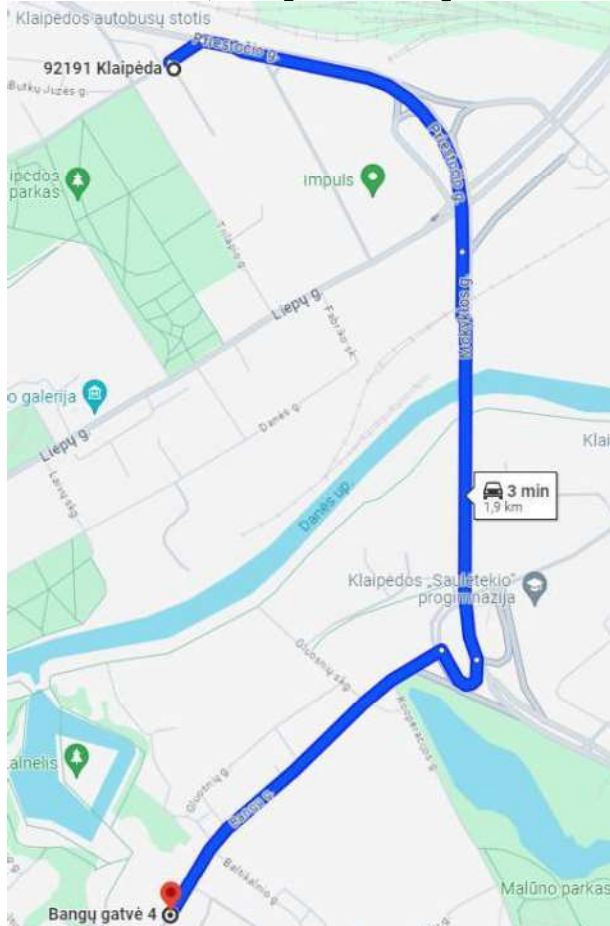
Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas

Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje įgyvendinanti priešgaisrinės tarnybos funkcijas (pagal Lietuvos Respublikos priešgaisrinės saugos įstatymo reikalavimus), yra adresu Trilapio g. 12 ir nuo planuojamos teritorijos yra nutolusi apie 2 km, pasiekiami per 2-3 min. S. Daukanto, Priestočio, Mokyklos, Bangų gatvėmis.

Atlikus skaičiavimus, pirminių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgų reagavimo laikas apie 7 min. Skaičiavimai atlikti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. balandžio 17 d. nutarimu Nr. 354, Priešgaisrinės saugos užtikrinimo standartu, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 p.).



Pav. Atstumo nuo arčiausiai esančios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos žemėlapis (schema).

Planuojama teritorija ir statiniai turi būti aprūpinti pirminėmis gaisro gesinimo priemonėmis, priešgaisrinės saugos ženklais. Gaisrinė įranga bei inventoriai turi būti laikomi matomose ir lengvai prieinamose vietose. Gaisro gesinimo priemonių techninė būklė turi būti nuolat kontroliuojama, pastebėti trūkumai nedelsiant šalinami.

Pirminių gaisro gesinimo priemonių kiekis objekte turi būti ne mažesnis negu reikalaujama "Bendrosiose priešgaisrinės saugos taisyklėse", patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005-02-18 įsakymu Nr. 64 (Žin., 2005, Nr. 26-852; 2007, Nr. 110-4530; 2009, Nr. 130-5673).

Statinių, statinių gaisrinių skyrių atsparumo ugniai laipsniai

Statiniai, statinių gaisriniai skyriai, atsižvelgiant į jų gaisro apkrovos kategorijas ir jiems statyti panaudotų konstrukcijų elementų atsparumą ugniai, skirstomi į I, II, III atsparumo ugniai laipsnio statinius, statinių gaisrinius skyrius.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	87	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Statinių, statinių gaisrinių skyrių atsparumo ugniai laipsniai (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, 2 lentelė):

Statinio atsparumo ugniai laipsnis	Gaisro apkrovos kategorija	Statinio, statinio gaisrinio skyriaus konstrukcijų elementų (turinčių ugnies atskyrimo ir (ar) apsaugos funkcijas) atsparumas ugniai ne mažesnis kaip (min.)						
		gaisrinių skyrių atskyrimo sienos ir perdangos	laikančiosios konstrukcijos	lauko siena	aukštų, pastogės patalpų, rūšio perdangos	stogai	laiptinės	
							vidinės sienos	laiptatakliai ir aikštelės, laiptus laikančiosios dalys
I	1	REI 180 ⁽¹⁾	R 120 ⁽¹⁾	EI 30 (o↔i) ⁽³⁾	REI 90 ⁽¹⁾	RE 30 ⁽⁴⁾	REI 120	R 60 ⁽⁵⁾
	2	REI 120 ⁽¹⁾	R 90 ⁽¹⁾	EI 15 (o↔i) ⁽³⁾	REI 60 ⁽¹⁾	RE 20 ⁽⁴⁾	REI 90	R 60 ⁽⁵⁾
	3	REI 90 ⁽¹⁾	R 60 ⁽²⁾	EI 15 (o↔i) ⁽³⁾	REI 45 ⁽²⁾	RE 20 ⁽⁴⁾	REI 60	R 45 ⁽⁵⁾
II	RN	REI 60 ⁽¹⁾	R 45 ⁽²⁾	EI 15 (o↔i) ⁽³⁾	REI 20 ⁽²⁾	RE 20 ⁽⁴⁾	REI 30	R 15 ⁽⁵⁾
III	RN	REI 30 ⁽¹⁾	RN					

Statinio atsparumo ugniai nustatymas, įvertinus statinio grupę, pastato naudojimo paskirtį, sąlyginio gaisrinio skyriaus maksimalų plotą, skaičiuojamąją altitudę.

Rekonstruojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis bus nustatomas techniniuose projektuose vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, tik žinant konkrečią pastato pagrindinę naudojimo paskirtį, tikslų patalpų plotą, statybos apimtis, naudojamas konstrukcijas ir medžiagas.

Parenkant pastato ar jų grupės gaisrinių skyrių matmenis, atstumus tarp pastatų, reikia atsižvelgti į pastato atsparumo ugniai laipsnį, paskirtį, naudotojų skaičių, gaisro apkrovos tankį, taip pat į naudojamų gaisrinės saugos ir gelbėjimo priemonių veiksmingumą, priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos dislokacijos vietą ir technines galimybes.

Apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje apsaugos zonos (objektų apsaugai skirtos teritorijos, kurioje turi būti taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatomos nuo požeminių inžinerinių tinklų (statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais), taip pat nuo skirstomojo tinklo 10/0,4 kV elektros transformatorinės.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis

6. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdve virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.

7. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorių apsaugos zonos nenustatomos.

Greta planuojamos teritorijos gamybinių ir komunalinių objektų nėra, todėl gamybinių, komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos žemės sklype nenustatytos. Koreguojamu detalioju planu formuojamos ir nustatomos naujos apsaugos zonos, naujos sanitarinės apsaugos zonos neformuojamos ir nenustatomos.

Atliekų susidarymas

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	88	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Susidariusios buitinės atliekos turi būti tvarkomos pagal "Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus", sudarius sutartį su atliekas tvarkančia įmone. Planuojamoje teritorijoje kietosios atliekos (pagal atskiras jų rūšis) turi būti kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pan.

Detalijame plane kiekviename sklype yra numatomos vietos mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelėms, kurios turi būti įrengiamos vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-334 patvirtintomis "Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis".

Esant galimybei, rengiant statinių techninius projektus, numatyti atliekų surinkimo konteinerių aikštelių zonų apželdinimą vietinėmis augalų rūšimis.

Projektinių sprendinių analizė paveldosauginiu požiūriu

Kvartale ir aplinkiniuose kvartaluose autentiška urbanistinė erdvinė struktūra išlikusi labai fragmentiškai. Antro pasaulinio karo metu ir po jo suardyta autentiška urbanistinė - architektūrinė priemiesčio struktūra. Naujas sovietmečio užstatymas įgyvendintas nesilaikant autentiško urbanistinio audinio principų, invaziniai statiniai savo masteliu ir architektūra tolimi buvusiam priemiesčio užstatymui.

Numatomas rekonstruoti pagrindinis pastatas Bangų g. 2 pastatytas XX a. 7-ame dešimtmetyje, nugriovus autentiškus alaus bravoro pastatus. Prieš tai buvęs Memelio Akcijnio alaus bravoro pastatas taip pat dominavo šiame kvartale savo dydžiu. XX a. 7-ame dešimtmetyje jo konfiguracija ir tūris pakeisti - prie Bangų g. pastatas dviejų aukštų ir palaiptams aukštėja link Tilžės g., kol pasiekia penkių aukštų tūrį. Tilžės gatvės dalyje pastato aukštis sudaro kontrastą esamam Kūlių Vartų g. 14, Tilžės g. 2, 8, 9, 11, 13, 15 vieno - dviejų aukštų išlikusiam autentiškam užstatymui. Aplinkinėje teritorijoje yra nemažai invazinių sovietmečio laikotarpio daugiaaukščių pastatų, todėl pastato Bangų g. 2 tūris nėra vienišas. Reikia pažymėti, kad ir tarpukario laikotarpiu tai nebuvo smulkus 1-2 aukštų užstatymas, kaip pateikta urbanistinės raidos tyrimų medžiagoje (arch. G. Prikockis), alaus bravoro pastatų aukštingumas siekė penkis aukštus.

Urbanistinės struktūros saugojimo režimai

Planuojamai teritorijai nustatomas autentiškos paskirties saugojimo režimas:

- Perimetrinio užstatymo - pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijos.
- Prioritetinė tvarkybos kryptis - reglamentuota urbanistinės struktūros kaita.
- Reglamentuojama tvarkyba, galimas sunaikintos urbanistinės struktūros atkūrimas arba naujo miesto centro užstatymo formavimas atliekant tvarkomuosius paveldosaugos, statybos ir teritorijos tvarkymo darbus.

Kiti reikalavimai taikomi ne kultūros paveldo statiniams

Rekonstruojamų pastatų fasadai savo proporcijomis ir apdaila turi būti būdingi Klaipėdos senamiesčiui. Rekonstruojami pastatai savo tūriu neturi užstoti pagrindinių miesto dominančių, turi būti pagerinamas jų apžvelgiamumas.

Rekonstravimo metu pastato tūrio didinti nenumatoma, pagrindiniai statinio gabaritai nebus keičiami, statinio aukštis ir aukštų skaičius išliks esamas, pastato tūris nekeičiamas, tūriui suskaidyti turi būti naudojamos architektūrinės priemonės (suskaidant fasadus, eksponuojant atviras metalines konstrukcijas, stiklinant atskiras plokštumas, kurios palengvins ir suskaidys didelį tūrį).

Pastato apdailai turi būti parenkamas būdingas Klaipėdos senamiesčiui raudonų degto molio plytų mūro apdaila.

Planuojama teritorija turi būti atverta, pašalinant tvoras, įvažiavimo vartų pastatus bei ardant stogines. Rekonstruojami pastatai įsilieja į aplinką, susiformuos perspektyvos į priemiesčio dominantę Klaipėdos Švč. Mergelės Marijos, Taikos Karalienės bažnyčios bokštą, asiranda galimybę apžvelgti gretimus kultūros paveldo objektus, bei Klaipėdos senamiesčio vertingąsias savybes (pvz. Pastatų kompleksas u.k. 42523 Tilžės g. 9, 11, Apskrities ligoninės pastatų kompleksas u.k. 32805 Kūlių Vartų g. 14., Bangų, Kūlių Vartų gatvių dangos ir trasos).

Sklypo riba ir buvęs perimetrinis užstatymas (fiksotas 1839-1942 m. istoriniuose planuose) prie Bangų gatvės turi būti nužymimas peraukštėjimu, paliekant atramines sienutes. Sklypo riba ir buvusio užstatymo vietos prie Tilžės gatvės (fiksotos 1839-1942 m. istoriniuose planuose) turi būti nužymimos žaliais plotais, suformuojant veja apželdintus šlaitus.

Anksčiau parengtuose sklypo plano projektiniuose (kapitalinio remonto projekto) sprendiniuose numatomi peraukštėjimai su žaliais plotais prie sklypo ribos, išryškinantis autentiškas gatvių trasas ir pabrėžiantis buvusio užstatymo vietą.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	89	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Teritorija patenka į NKV teritoriją "Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais" (u.k. NKV registre 27077) vertingoji savybė - žemės ir jos paviršiaus elementai - kultūrinis sluoksnis. Rekonstruojamo pagrindinio 5 aukštų pastato sklypo rytinėje dalyje buvo Butsargių kapinaitės.

2022 m. vykdant Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (27077), Senamiesčio (16075) teritorijų, Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m. Bangų g. 2, Kūlių Vartų g. 7 žvalgomuosius archeologinius tyrimus, buvusi Butsargių kapinių vieta nenustatyta.

Pagal "Klaipėdos senamiesčio (16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (27077) teritorijų, Bangų g. sklypo Nr. 2 ir jo aplinkos, Klaipėdos m., ankstesnių archeologinių tyrimų apžvalga" (2021-05-27, archeologas S. Spridys), Butsargių kapinės buvo 2 kartus užpiltos gruntu. Įvertinus tai, kad buvo laidojama 1,8 - 2,0 m gylyje, galima teigti, kad šiuo metu kapinės yra 3,0 arba daugiau metrų gylyje. Vieta, kurioje jos yra, perkasta vedant inžinerinius tinklus po 1945 m. Galima konstatuoti, kad Butsargių kapinės yra arba labia dideliame gylyje, arba sovietmetyje, tiesiant šilumos tiekimo tinklus, suardytos.

Detalioju planu šioje sklypo dalyje giluminiai grunto judinimo darbai nenumatomi, turėtų būti įrengiama veja. Tai apsiribotų esamos dangos pašalinimu ir 15-20 cm juodžemio sluoksnio užpylimu.

Nelokalizuotų Butsargių kapinių vietoje darbai žemiau 0,5 m gylio nebus atliekami.

Autentiškas užstatymas aplinkiniuose sklypuose išlikęs fragmentiškai. Bangų gatvės išsklotinėje esamas, kapitališkai remontuojamas tūris atitiks gatvės išsklotinės mastelį, Tilžės gatvės išsklotinėje esamas 5 aukštų tūris bus suskaidomas architektūrinėmis priemonėmis, palengvinamas. Autentiški užstatymo fragmentai Tilžės gatvėje 1-2 aukštų, bet aplinkoje yra daug po 1945 m. pastatytų daugiaaukščių pastatų, todėl bendrame kontekste pastatas Bangų g. 2 didelio kontrasto nesudarys.

Numatomo rekonstruoti pastato sprendiniai neįtakos, nežalos vertingųjų KVR objektų savybių, nesukels vizualinės taršos. Esamas tūris turės būti vizualiai suskaidomas, palengvinamas, architektūrine ir paveldosaugine prasme modernizuojamas. Sprendiniai atvers galimybę apžvelgti aplinkinius KVR objektus bei Klaipėdos senamiesčio vertingąsias savybes, suformuosis naujas perspektyvas.

Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (27077), senamiesčio (16075) teritorijų, Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m. Bangų g. 2, Kūlių Vartų g. 7 2022 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų pažymoje (2022 spalio mėn. Archeologė M. Jurgauskaitė) pažymima, kad "atsižvelgiant į istorinius ir ankstesnių tyrimų duomenis, naujų požeminių inžinerinių tinklų klojimo metu reikia vykdyti archeologinius žvalgymus".

Rekonstruojant pastatus turi būti nepažeidžiamos teritorijos vertingosios savybės - išsaugomas planinės struktūros tipas, planinės struktūros tinklas, išsaugomos istoriškai susiklosčiusios gatvių trasos (Kūlių Vartų g., Bangų g., Tilžės g.), išsaugomas reljefas

Jeigu statybos darbų metu būtų pastebėti bet kokie archeologiniai radiniai ar pastebėti nežinomi kultūriniai sluoksniai būtina stabdyti darbus ir pranešti atsakingoms paveldosaugos institucijoms.

Statybos darbų metu turi būti vykdomi archeologiniai žvalgymai inžinerinių tinklų klojimo vietose, pagal 2022 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų rekomendacijas.

Statybos darbų metu, aptikus nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, teritorijos ir statinių valdytojas privalo apie tai pranešti Kultūros paveldo departamentui.

Visi statybos (kasimo) darbai turi būti vykdomi tik su archeologo priežiūra.

Informacija apie galimą teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimą dėl plano įgyvendinimo

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas šioje Klaipėdos miesto dalyje nesudaro jokių reikšmingų prielaidų sąlygoti planuojamos bei gretimų teritorijų aplinkos kokybės pasikeitimo ar normų viršijimo, nes plano tikslai ir sprendiniai tiesiogiai siejami tik su esamo materialaus turto racionalių naudojimu, naujų statinių neplanuojama.

Informacija apie triukšmą ir oro taršą

2022 metais parengus "Gamybos, pramonės paskirties pastato - gamybinis pastatas (unikalus Nr. 2197-1006-9067) Klaipėdoje, Bangų g. 2 paskirties keitimo į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis kapitalinio remonto projektą", buvo atliktas planuojamos ūkinės veiklos triukšmo, oro taršos, insoliacijos vertinimas (rengėjas UAB "Ekostruktūra", įmonės kodas 304230247, el. paštas info@ekostruktura.lt, www.ekostruktura.lt).

Ataskaitoje buvo įvertinti esami ir planuojami triukšmo šaltiniai, atlikti triukšmo modeliavimo rezultatai, pateikta esama akustinė situacija, pateikta prognozinė akustinė situacija nuo visų teritorijoje esamų ir planuojamų triukšmo šaltinių, taip pat įvertinta transporto įtaka, poveikis gretimybėms ir planuojamiems sprendiniams, atliktas oro taršos vertinimas, teršalų skaičiavimai, insoliacijos skaičiavimai ir kt.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	90	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

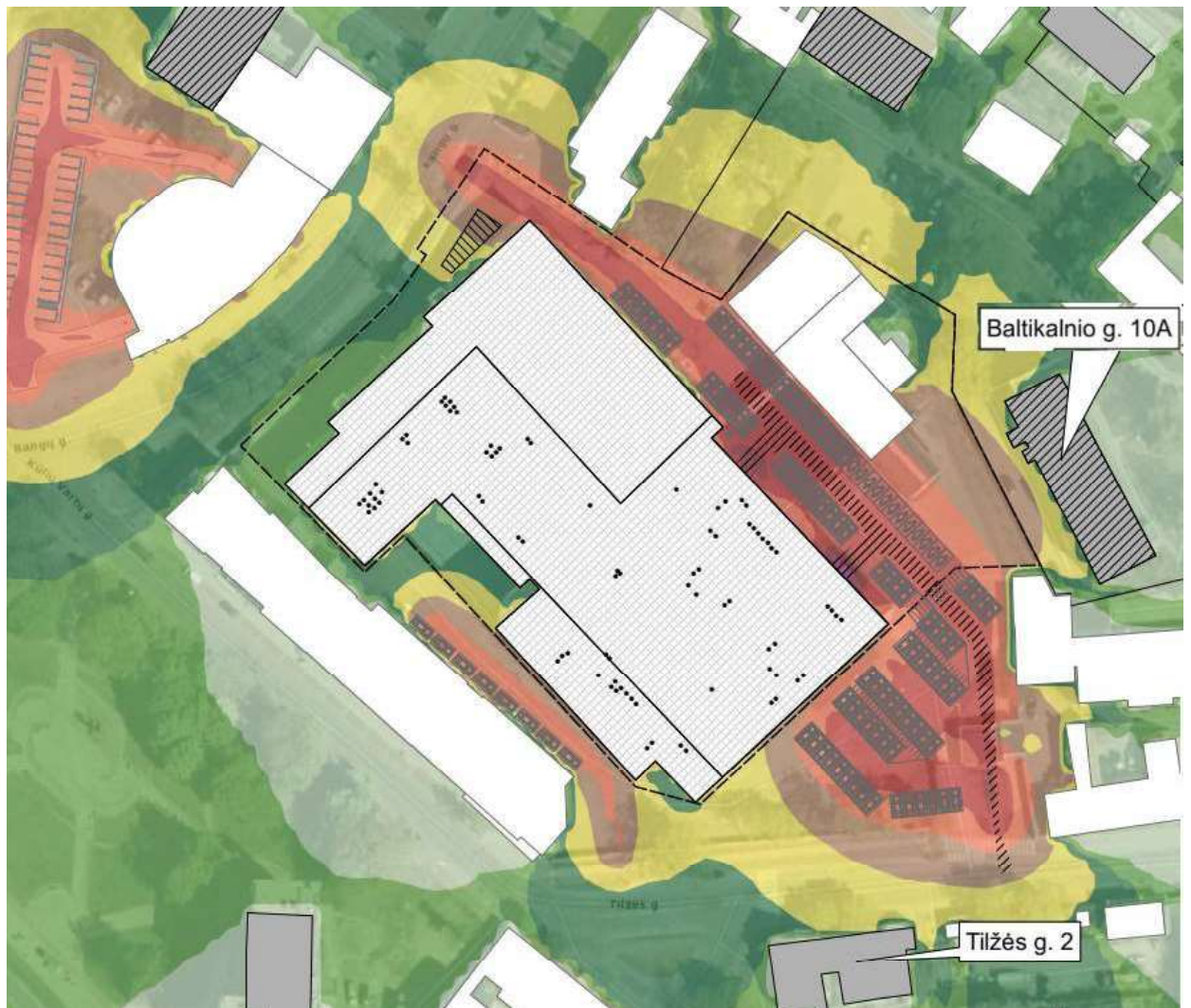
Anksčiau suprojektuota ūkinė veikla savo pobūdžiu ir apimtimi atitinka šiuo detaliuoju planu planuojamą ūkinę veiklą, todėl vertinant triukšmą, oro taršą ir kitą įtaką, pasiremta ataskaitos išvadomis.

Ūkinės veiklos sukeliamas triukšmas, planuojami triukšmo šaltiniai

Pagrindiniai oro taršos šaltiniai bus tik autotransporto srautai į/iš teritorijos ir su tuo susijusi cheminė tarša, triukšmą kels tik autotransportas ir papildomai šildymo-vėdinimo įranga.

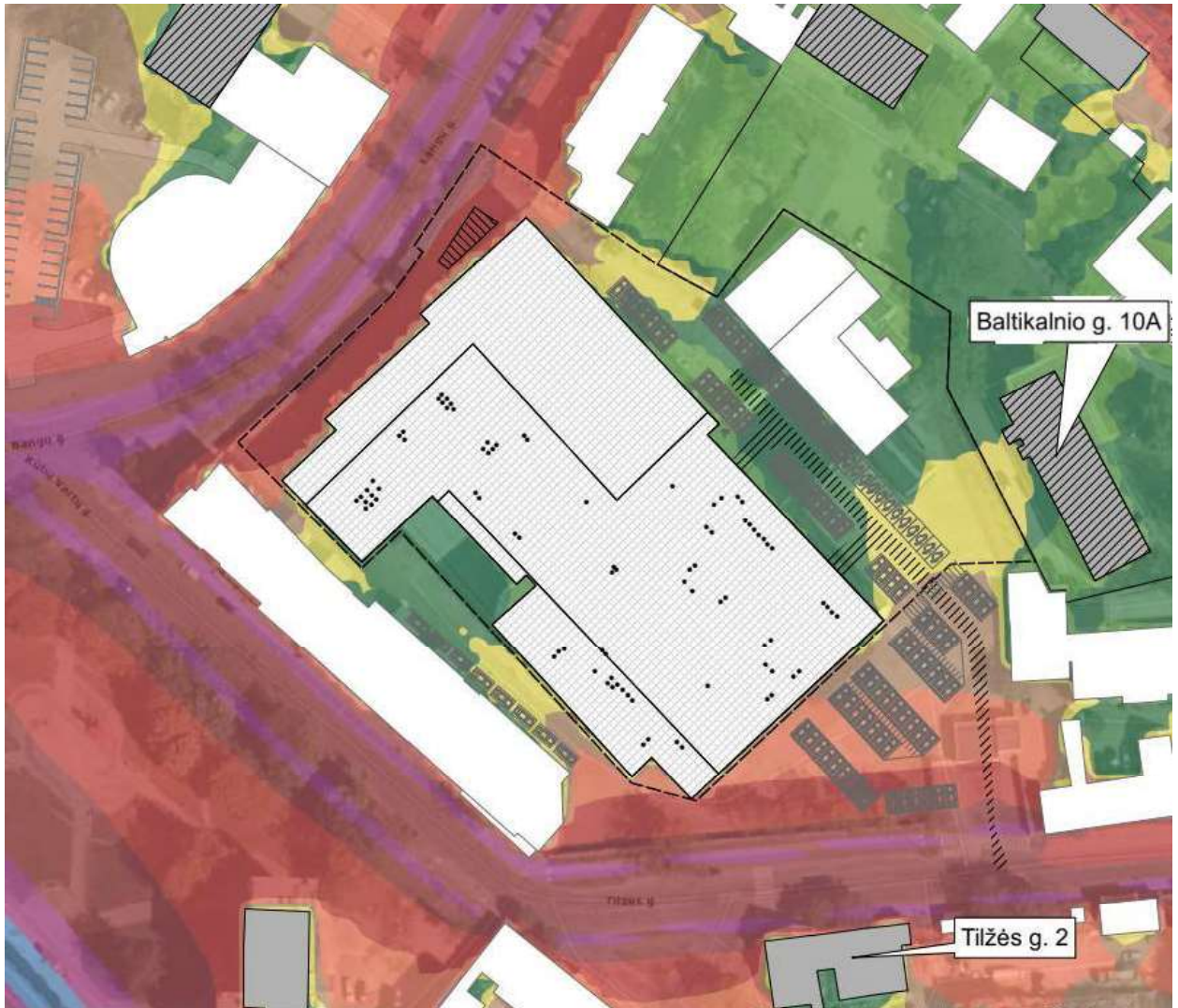
Triukšmo vertinimo metodika, naudojama įranga

Triukšmo skaičiavimai atlikti ir sklaidos modeliavimas atliktas kompiuterine programa, skirta įvairių triukšmo šaltinių analizei. Triukšmo modeliavimo metu, atsižvelgiant į triukšmo šaltinių tipą, yra taikyta atitinkama triukšmo metodika. Analizuojant triukšmo poveikį remtasi įstatyminėmis bazėmis, rekomendacijomis.



Pav. Prognozinė triukšmo sklaida nuo visų PŪV teritorijoje planuojamų triukšmo šaltinių (transportas, krova, šildymo-vėdinimo įranga ir t.t.) su fonu Ldiena.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	91	132	0



Pav. Progozinė triukšmo sklaida nuo PŪV generuosiančio transporto privažiavimo keliuose su fonu Ldiena.

Aplinkos oro užterštumo prognozė

Įgyvendinus detaliojo plano projektinius sprendinius ir vykdant ūkinę veiklą, triukšmą kels atvykstantys ir išvykstantys lengvieji automobiliai, taip pat lengvųjų automobilių judėjimas automobilių stovėjimo aikštelėse, nedidelis sunkiojo transporto judėjimas, prekių iškrovimo metu skleidžiamas triukšmas bei šildymo-vėdinimo įranga ant stogo.

Informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, pasekmes sumažinti ar kompensuoti

Atlikus dėl planuojamos ūkinės veiklos į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta. Pastate šildymas bus tiekiamas iš miesto šilumos tinklų. Planuojama ūkinė veikla turės neženklų įtaką teršalų koncentracijos padidėjimui aplinkos ore, dominuojanti išliks foninė tarša.

Įgyvendinus projektinius sprendinius, pagrindiniai triukšmo šaltiniai bus transporto srautas bei šildymo-vėdinimo įranga ant pastato stogo. Atlikta triukšmo analizė parodė, kad dėl planuojamų sprendinių gretimybėje ribinės vertės nebus viršytos ir atitiks Lietuvos higienos normą HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", patvirtintą Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	92	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

Triukšmo modeliavimo būdu nustatyta, kad įgyvendinus projektinius sprendinius tiek gretimybėse, tiek planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje, vaikų žaidimų aikštelėje, viršijimai su atitinkamomis priemonėmis pagal HN 33:2011 neprognozuojami, o planuojama ūkinė veikla neprieštaraus ir atitiks HN 33:2011 keliamiems reikalavimams.

Atlikus insoliacijos skaičiavimus, pokytis gretimai esančiuose gyvenamųjų namų ar butų insoliacijos trukmei neprognozuojamas, gretimybėms insoliacija nebuvo skaičiuojama ir vertinama.

Planuojamoje teritorijoje ūkinės veiklos, kuri vadovaujantis "Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu" būtų priskirta ūkinei veiklai, kurios poveikis aplinkai turėtų būti vertinamas ar turėtų būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, neplanuojama ir nebus, poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Planuojamoje teritorijoje sveikatos aplinkos sauga, rekreacinės aplinkos sauga atitiks Lietuvos Respublikos Visuomenės sveikatos priežiūros įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytiems visuomenės sveikatos saugos reikalavimams. Detaliojo plano sprendinių, kuriais būtų bloginama aplinka, kad ji būtų nepalanki aplinkai, žmonių sveikatai, didinamas žmogaus veiklos neigiamas poveikis sveikatai, nėra.

Kraštovaizdis, biologinė įvairovė

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse gamtinio kraštovaizdžio (natūralų pobūdį išlaikiusio kraštovaizdžio) nėra, planuojama teritorija yra kultūriniam (urbanistiniame) kraštovaizdyje - žmogaus veiklos sukurtame ir jo sambūvį su aplinka atspindinčiame kraštovaizdyje. Biologinės įvairovės (arba bioįvairovės) - organizmų rūšių visumos ir įvairovės ekosistemoje ar ekosistemų kompleksuose, nėra.

Informacija apie galimą visuomenės nepasitenkinimą planu ar programa

Planuojama teritorija kelis kartus buvo suplanuota anksčiau "Žemės sklypo Klaipėdoje, Kūlių Vartų g. 7, detaliojo planu", patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09, taip pat "Žemės sklypo Klaipėdoje, Kūlių Vartų g. 7, formavimo ir pertvarkymo projektu", patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2019-03-27 ir "Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projektu", patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2022-05-02, jų metu kas kart budavo informuojama suinteresuota visuomenė.

Taip pat buvo parengtas "Gamybos, pramonės paskirties pastato paskirties keitimo į sandėliavimo su administracinėmis, prekybos, paslaugų, gyvenamosiomis, sporto, maitinimo paskirties patalpomis kapitalinio remonto projektas", kurio metu 2022-09-12 projektinių pasiūlymų medžiaga buvo pavišinta Klaipėdos miesto savivaldybės internetiniame tinklapyje, prie sklypo ribos įrengtas informacinis stendas su informacija, 2022-09-27 įvyko sprendinių viešas aptarimas su visuomene.

Šiuo metu atliekamo detaliojo plano koregavimo metu žemės sklypo paskirtis nekeičiama, keičiamas tik naudojimo būdas, prielaidų galimam visuomenės nepasitenkinimui nėra.

Tikėtina, kad visuomenė į kitos paskirties objektų atsiradimą reaguos palankiai, prielaidų galimam visuomenės nepasitenkinimui nėra. Kapitalinio remonto projektu numatyta pastato tūris ir išvaizda nesikeis, funkcionaliai ir estetiškai suformuota teritorija neturėtų sudaryti pagrindo formotis plano įgyvendinimu nepalankioms visuomenės nuostatomis.

Detaliojo plano sprendiniais numatomi komercinės ir gyvenamosios paskirties objektai sudarys galimybes atsirasti naujoms darbo vietoms ir gyvenamajai aplinkai urbanizuotoje miesto dalyje. Gyventojų užimtumo didinimas turėtų teigiamas ilgalaikes pasekmes socialinei aplinkai.

Šiuo metu koregavimo metu žemės sklypo naudojimo būdas keičiamas iš *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos į Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją*, prielaidų galimam visuomenės nepasitenkinimui nėra.

Visuomenės (viešasis) interesas

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja visuomenės (viešajam) interesui (Teritorijų planavimo įstatymas, 8 str.), nes:

- visuomenės gyvenimo kokybė, pagrįsta objektyviais visuomenės poreikiais ir ištekliais, nuosavybės teisių apsaugos prioritetu, investicijų skatinimu, nustatyta teritorijų planavimo, želdynų normomis, visuomenės sveikatos saugos reglamentais, kitais teisės aktuose nustatytais reikalavimais bus gerinama;
- socialinė infrastruktūra, reikalinga valstybės ir savivaldybės funkcijoms ar teritorijų funkcionavimui neplanuojama, šių teritorijų plėtojimas neumatomas;
- detalusis planas nėra valstybei svarbus projektas;

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	93	132	0

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-09 įsakymu Nr. AD1-2725, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypams Bangų g. 2 ir Tilžės g. 5, Klaipėda

- nekilnojamojo kultūros paveldo, žemės ūkio naudmenų su derlinguoju dirvožemiu, miškų, žemės gelmių išteklių, kitų gamtos išteklių apsauga nepažeidžiama, jos naudojimas nenumatomas;
- inžinerinė infrastruktūra, reikalinga savivaldybės teritorijos funkcionavimui, neplanuojama.

Rengiant detalų planą, visuomenės (viešasis) interesus įgyvendinamas per teisės aktais nustatytą ir reglamentuotą viešą teritorijų planavimo procesą, informavus visuomenę apie priimamus sprendimus, taip pat detaliojo plano sprendiniuose nustatant teritorijos naudojimo ir apsaugos priemones, privalomas ar galimas veiklas ir jų ribojimus.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRIBOJIMAI IR APSAUGOS ZONOS

Žemės sklypo apribojimai nustatyti pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, statybos techninių reglamentų (STR), aplinkos apsaugos, higienos, gaisrinės saugos normatyvinių dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Žemės savininkai ir žemės naudotojai privalo atlyginti žalą, atsiradusią pažeidus jiems norminių aktų reikalavimus. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei juose esantiems statiniams.

Mažiausias visuomeninės paskirties statinių atstumas iki gretimo sklypo ribos iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3 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.

Mažiausias ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus atstumas iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 1 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

Statinių atstumo iki gretimo sklypo ribos reikalavimai netaikomi kur yra istoriškai susiklostęs užstatymas.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, planuojamam žemės sklypui turėtų būti taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1

1. **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
Požeminiai žemos ir aukštos įtampos elektros tinklai, elektros transformatorinė.
2. **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis).
Dujotiekių vamzdynai (didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio).
3. **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtas (10) skirsnis, 41 straipsnis).
Vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.
4. **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
Ryšių tinklai, ryšių kanalizacija.
5. **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, dvyliktasis (12) skirsnis, 47 straipsnis).
Šilumos ir karšto vandens perdavimo (tiekimo) tinklai.
6. **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos** (V skyrius, pirmasis (1) skirsnis).

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	94	132	0

Saugomos nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos - Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus objekto kodas 27077), Klaipėdos senamiestis (unikalus objekto kodas 16075).

7. **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos** (VI skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis).
Klaipėdos miesto I-osios vandenvietės sanitarinės apsaugos zona (SAZ), 3-ioji (cheminė taršos apribojimo) juosta.

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 2

1. **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
Požeminiai žemos ir aukštos įtampos elektros tinklai, elektros transformatorinė.
2. **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (III skyrius, šeštasis (6) skirsnis).
Dujotiekių vamzdynai (didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio).
3. **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtas (10) skirsnis, 41 straipsnis).
Vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.
4. **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
Ryšių tinklai, ryšių kanalizacija.
5. **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, dvyliktasis (12) skirsnis, 47 straipsnis).
Šilumos ir karšto vandens perdavimo (tiekimo) tinklai.
6. **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos** (V skyrius, pirmasis (1) skirsnis).
Saugomos nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos - Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus objekto kodas 27077), Klaipėdos senamiestis (unikalus objekto kodas 16075).
7. **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos** (VI skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis).
Klaipėdos miesto I-osios vandenvietės sanitarinės apsaugos zona (SAZ), 3-ioji (cheminė taršos apribojimo) juosta.

9999.18-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	95	132	0

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO KULIŲ VARTŲ G. 7, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS SKLYPAMS BANGŲ G. 2 IR TILŽĖS G. 5 BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-06-09 Nr. (21.11E)-UA2-55
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Marijus Mockus, Skyriaus vedėjas, savivaldybės vyriausiasis architektas, Urbanistikos skyrius
Sertifikatas išduotas	MARIJUS MOCKUS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-09 16:53:40 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymeje nurodytas laikas	2025-06-09 16:53:53 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2021-08-05 13:18:42 – 2026-08-04 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avily, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 09:57:58 iki 2027-12-18 09:57:58
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	3
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avily, versija 3.5.78.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-06-09 16:56:02)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-06-09 16:56:02 Dokumentų valdymo sistema Avily