

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

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

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – esant poreikiui teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir ploto pakeitimus, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, koreguoti (keisti) galiojančio detaliojo plano sprendinius (keičiant žemės naudojimo būdus ar nustatant papildomus), numatyti žemės sklypo Naujoji Uosto g. 4A paėmimą visuomenės poreikiams, nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – esamų administracinės paskirties pastatų, esančių žemės sklype Jūros g. 1, rekonstrukcija, pritaikant juos daugiabučių, administracinei ir/ ar komercinei veiklai. Taip pat naujo daugiabučių paskirties pastato su komercinėmis patalpomis statyba sklype Jūros g. 1B.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypų Jūros g. 1 ir Jūros g. 1B naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijų (V) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2) ir komercinės paskirties objektų teritorijas (K). Taip pat numatomas žemės sklypo Naujoji Uosto g. 4A paėmimas visuomenės poreikiams*. Planuojamoje teritorijoje esantiems sklypams nustatomi užstatymo rodikliai (tankis, intensyvumas, aukštingumas), suplanuojamos statybos ribos ir zonos, priklausomųjų želdynų teritorijos, automobilių stovėjimo vietos, įvažiavimai į sklypus.

**Sąnaudų ir naudos analizė dėl paimamų visuomenės poreikiams žemės sklypų bus pateikta iki detaliojo plano tvirtinimo.*

Sklypai:

Sklypas Nr. 1 (kad. Nr. 2101/0003:671, Jūros g. 1B): plotas – 1537 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Sklype yra esamas 1 aukšto garažų paskirties pastatas (un. Nr. 2190-0008-3024), kurią numatoma griauti. Sklype numatoma naujo daugiabučių paskirties pastato iki 6 aukštų (maksimalus aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško – 24 m) statyba. Sklype išskirtos skirtingų reglamentų ribos, žyminės skirtingas pastato aukščio zonas – 24 m, 20 m ir 13 m. Taip pat išskirta požeminio užstatymo zona, kadangi po pastatu numatoma požeminė automobilių saugykla. Sklypo užstatymo tankis – 76 %, užstatymo intensyvumas – 3,5, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypas Nr. 2 (kad. Nr. 2101/0003:670, Jūros g. 1): bendras plotas – 4728 m² (A dalis – 3149 m², B dalis – 1579 m²); teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), B dalyje – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklype yra esami 2-3 aukštų (su pusrūsiu) administracinės paskirties pastatai (un. Nr.: 2190-0008-3035, 4400-6440-6066, 4400-6440-6059), įtraukti į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą (Teismo rūmų ir kalėjimo pastatas, unikalus kodas 30634), kuriuos numatoma rekonstruoti pakeičiant dalies pastatų paskirtį į daugiabučių ir komercinei pastatų paskirties grupei priskiriamas paskirtis. Esamas pastatų aukštis (14,7/ 15,4/ 19,1/ 19,5 m) nekeičiamas.

Taip pat sklype yra esamas sporto paskirties pastatas (un. Nr. 4400-0645-2013) – sporto salė, pastatyta 1986 m. Vietoje jos numatoma daugiabučių paskirties pastato iki 5 aukštų (maksimalus aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško – 18,5 m) statyba.

Sklypo užstatymo tankis – 53 %, užstatymo intensyvumas – 1,3, užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (per).

Sklypas Nr. 3 (kad. Nr. 2101/0003:357, Naujoji Uosto g. 4A): plotas – 77 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypą numatoma paimti visuomenės poreikiams. Sklypas suplanuotas naujos žiedinės sankryžos įrengimui.

Sklypas Nr. 4 (kad. Nr. 2101/0003:357, Naujoji Uosto g. 4A): plotas – 453 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Sklypą numatoma paimti visuomenės poreikiams. Sklypas suplanuotas atskiriesiems želdynams įrengti.

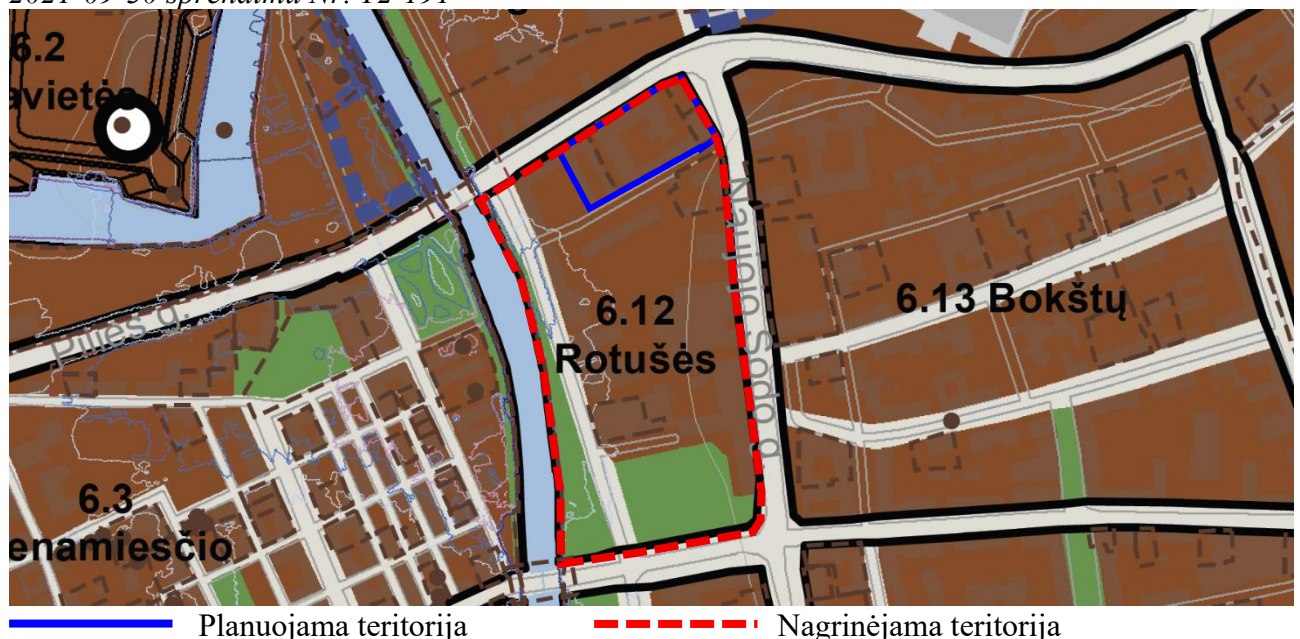
Sklypas Nr. 5 (kad. Nr. 2101/0003:751, Jūros g. 1A): plotas – 482 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklype yra esamas 1 aukšto su mansarda sandėliavimo paskirties pastatas (un. Nr. 2196-0019-9010), įtrauktas į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą (Pastatas, unikalus kodas 36109). Esama pastato paskirtis – sandėliavimo, atsižvelgiant į esamą sklypo naudojimo būdą ir Bendrąjį planą, galimos pastato paskirtys – prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių. Esamas pastato aukštis (7,52 m) nekeičiamas.

Sklypo užstatymo tankis – 94 %, užstatymo intensyvumas – 1,7, užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (per).

Sklypų užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir esamu užstatymu.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191



Rajonai / Nagrinėjami rajonai		Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	
1							2	3	4				5
6.12	Rotušės		Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	-	-	25	-	4,0	
				Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
				Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-

Planuojami sklypai yra 6.12 Rotušės rajone. Sklypai priskiriami Pagrindinio centro zonai, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **GC, GM, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **G2, K, V, B, I2, E, C2**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **25 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **4**. Teritorijos plėtojimo būdas – saugojimas/ modernizavimas.

Nagrinėjamai teritorijai taikomi specialūs reikalavimai:

- 1) Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvėninimo.
- 2) Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais.
- 3) Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.
- 12) Įvertinti krantotvarkos priemones.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.5. p., **Mišri centro teritorija** – 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.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentelę, galimi žemės naudojimo būdai mišrioje centro teritorijoje (GC): G1, **G2, K, V, R, B, I2, E**. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai.

Detaliajame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypui nustatyti užstatymo rodikliai nesiekia maksimalių bendrajame plane nustatytų rodiklių. Užstatymo rodikliai taip pat atitinka Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktus leistinus rodiklius:

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

* Ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 35 ir 35.1 p., **UI ir UT rodikliai didinami pagrindiniuose didžiųjų miestų centruose ar istorinio užstatymo aplinkoje** pagal esamus parametrus atkuriant pažeistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu 3 lentelėje nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (toliau – Reglamentas) 7 priede: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Sklypo Nr. 1 statybos zona neišlaiko minimalių atstumų iki sklypo ribų. Šiaurės vakaruose sklypas ribojasi su sklypu Nr. 2, kurio valdytojas tas pats juridinis asmuo – UAB Jūros 1. Šiaurės rytuose ir pietvakariuose sklypas ribojasi su esamomis gatvėmis, pietryčiuose – su laisva valstybine žeme, kurioje Teritorijos tarp Naujosios Uosto, Naujojo Sodo, Herkaus Manto ir Danės gatvių detaliojo plano, patvirtintu Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. liepos 5 d. sprendimu Nr. 64, buvo suformuotas žemės sklypas Nr. S11. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai sklype Nr. 1 galės būti įgyvendinti tik gavus gretimų sklypų valdytojų sutikimus raštu. Tai yra, gavus reikiamus sutikimus, esami garažai bus griaujami, jų vietoje statant pastatą pagal detaliojo plano sprendinius. Negavus šių sutikimų, esami garažai rekonstruojami, nekeičiant esamų pastato rodiklių.

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

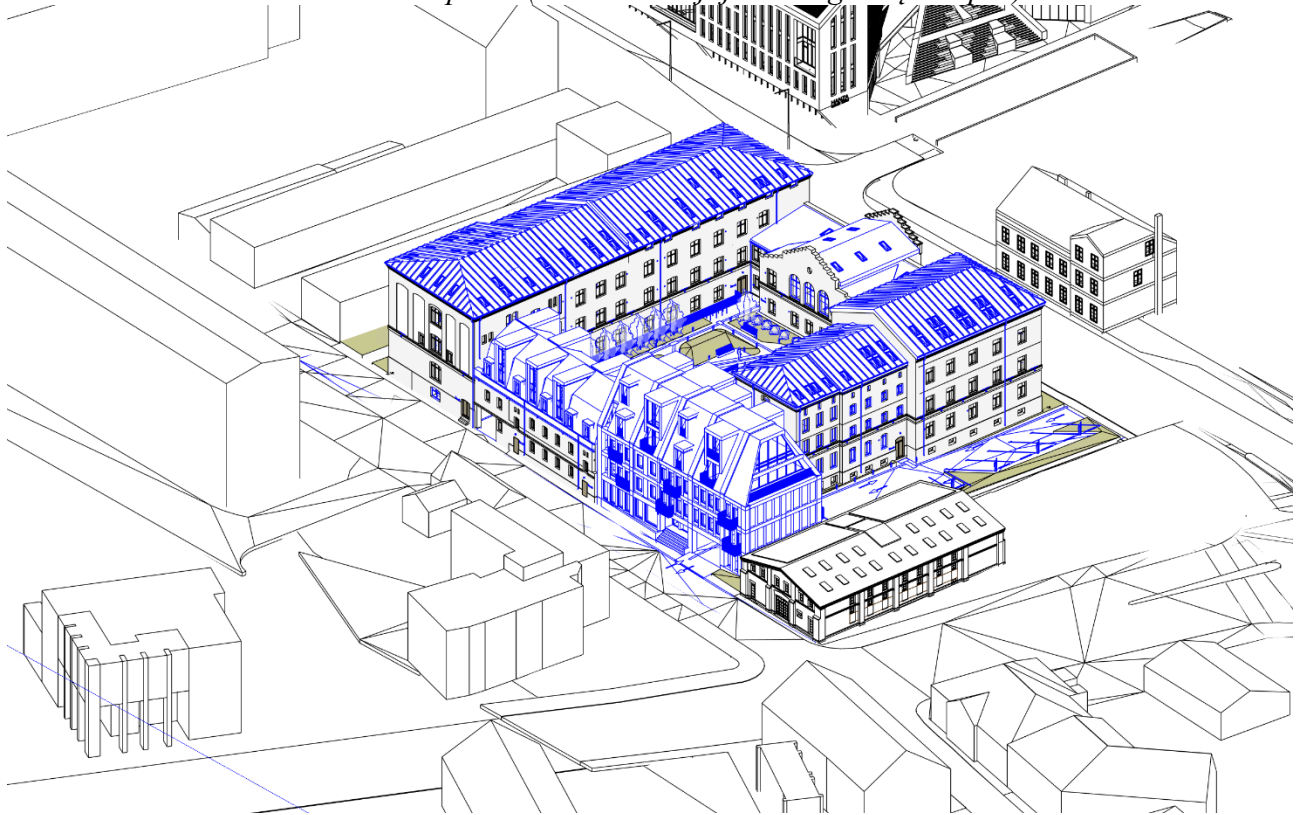
Architektūriniai reikalavimai:

- Architektūriniai sprendimai, naudojamos medžiagos, spalvinis sprendimas derinami prie aplinkinio užstatymo bei vietai būdingo susiklosčiusio užstatymo bruožų.
- Pastatai turi būti projektuojami nepažeidžiant kultūros paveldo teritorijų – Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (un. kodas 22012) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (un. kodas 27077) – vertingųjų savybių, taip pat kultūros paveldo objektų – Teismo rūmų ir kalėjimo pastato (un. kodas 30634, Jūros g. 1), Pastato (un. kodas 36109, Jūros g. 1A) ir kitų greta esančių objektų – vertingųjų savybių. Turi būti užtikrinamas kultūros paveldo vertybių vertingųjų savybių ir aplinkos autentiškumo išsaugojimas;
- Projektuojant pastatą būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatą – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje.
- Integruoti naujai projektuojamus kontekstualius tūrius į susiklosčiusią erdvinę struktūrą, neimituoti istorinių stilių, o projektuoti korektiškus, subtilius naujus pastatus istorinėje aplinkoje.

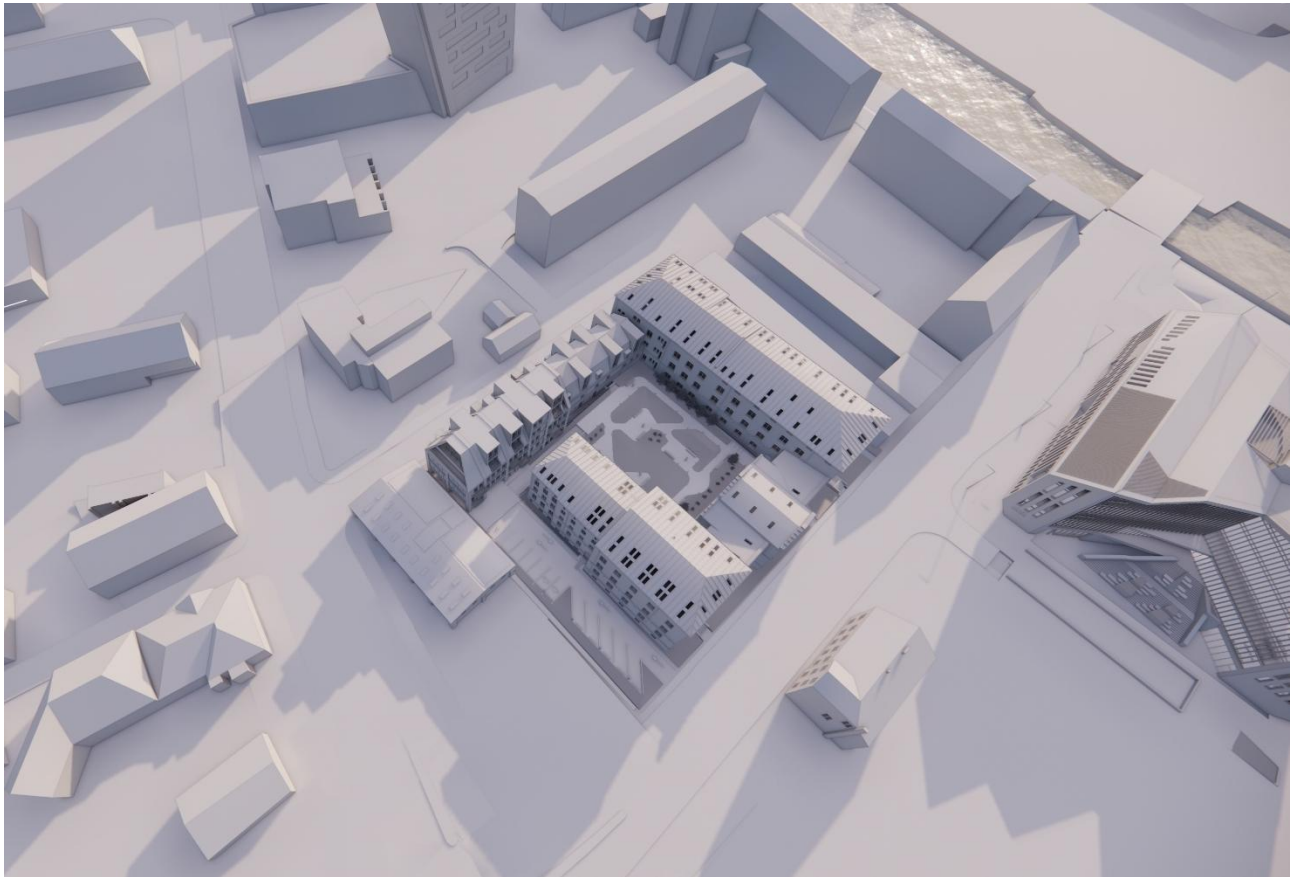
Tūriniai-erdviniai planuojamų/rekonstruojamų pastatų vaizdai:

Pastatai sklype Jūros g. 1

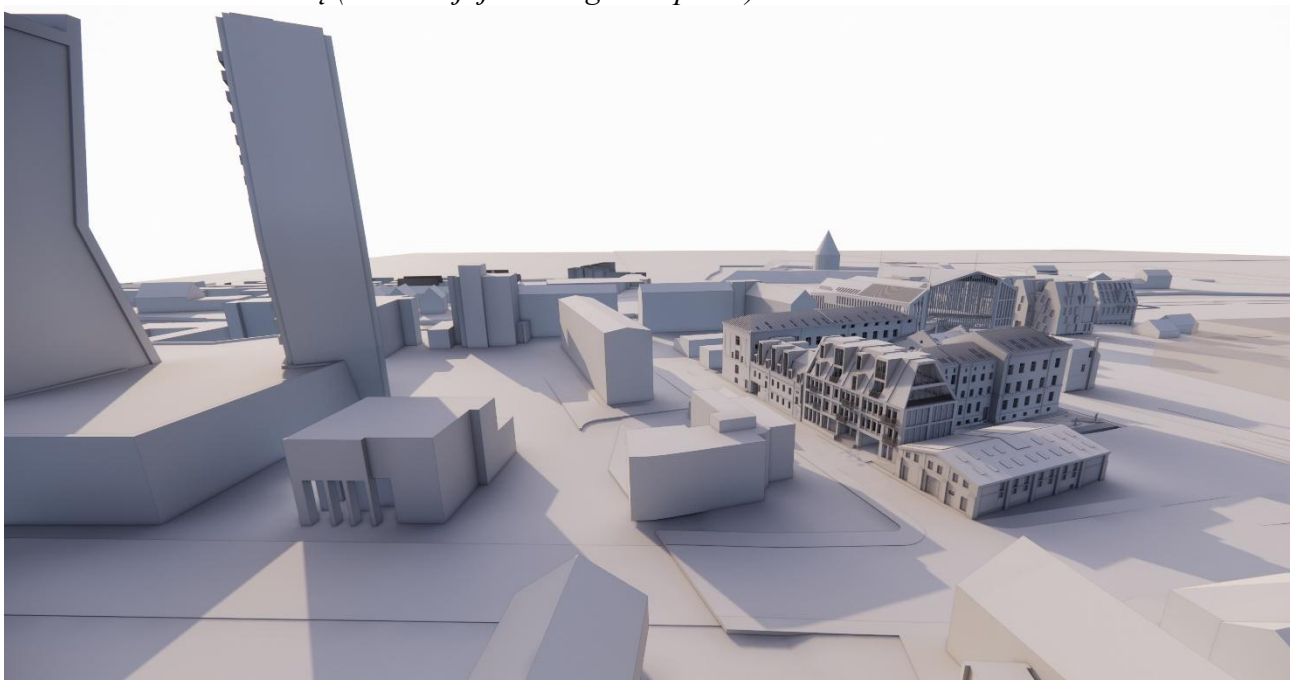
Aksonometrinis vaizdas iš šiaurės pusės (Jūros ir Naujojo Sodo gatvių kampas)



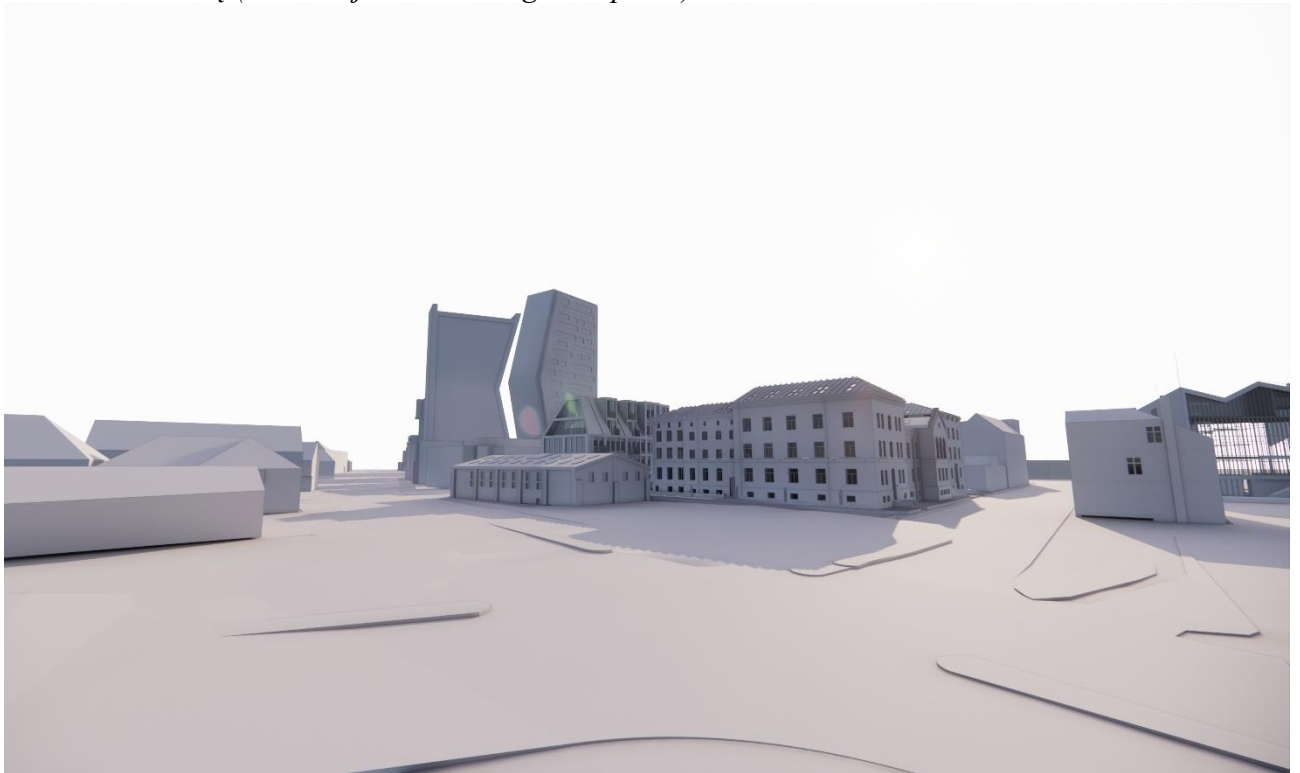
Vaizdas iš viršaus



Vaizdas iš šiaurės vakarų (nuo Naujojo Sodo gatvės pusės)



Vaizdas iš vakarų (nuo Naujosios Uosto gatvės pusės)



Vaizdas iš pietų pusės (Naujosios Uosto gatvės fasadai)



Vidinio kiemo vaizdas



Vaizdas iš rytų pusės (Jūros gatvės fasadai)

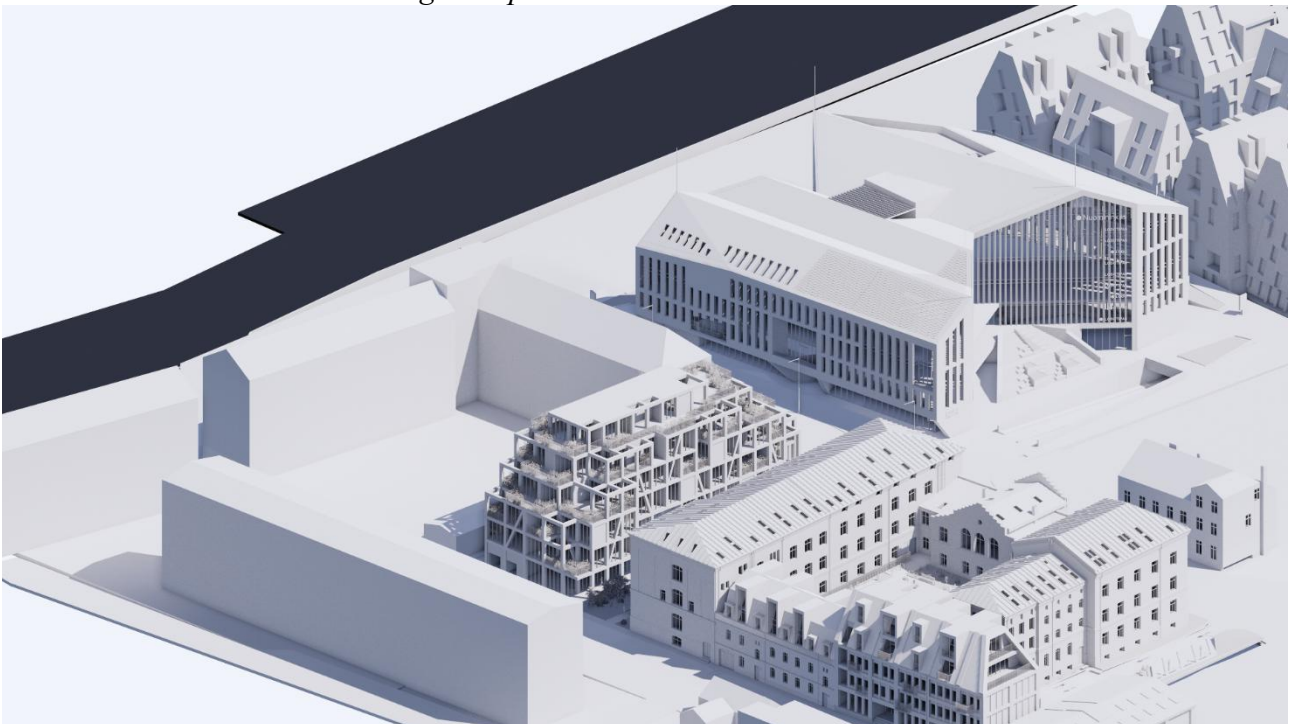


Pastatai sklypuose Jūros g. 1 ir Jūros g. 1B

Aksonometrinis vaizdas iš Naujosios Uosto gatvės pusės



Aksonometrinis vaizdas iš Jūros gatvės pusės



Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai:

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami išpareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius išpareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos: Klaipėdos Simono Dachso progimnazija, adresu Kuršių a. 3 (atstumas apie 200 m), Klaipėdos uostamiesčio progimnazija, adresu S. Daukanto g. 5 (atstumas apie 650 m), Vytauto Didžiojo gimnazija, adresu S. Daukanto g. 31 (atstumas apie 1 km), Klaipėdos Žaliakalnio gimnazija, adresu Galinio Pylimo g. 17 (atstumas apie 1 km), Vaikų lopšelis-darželis „Svirpliukas, adresu Liepų g. 43A (atstumas apie 1 km), Vaikų lopšelis-darželis „Radastėlė, adresu Galinio Pylimo g. 16A (atstumas apie 1 km); artimiausios gydymo įstaigos: Klaipėdos vaikų ligoninė, adresu K. Donelaičio g. 7 (atstumas apie 1 km), klinika, adresu S. Daukanto g. 22 (atstumas apie 1 km), Respublikinė Klaipėdos ligoninė, adresu S. Neries g. 3 (atstumas apie 1,4 km); artimiausios parduotuvės: adresu Turgaus g. 16 (atstumas apie 650 m), adresu H. Manto g. 11 (atstumas apie 700 m). Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos – Naujojoje Uosto gatvėje (atstumas apie 50 m ir 130 m), važiuoja miesto autobusai.

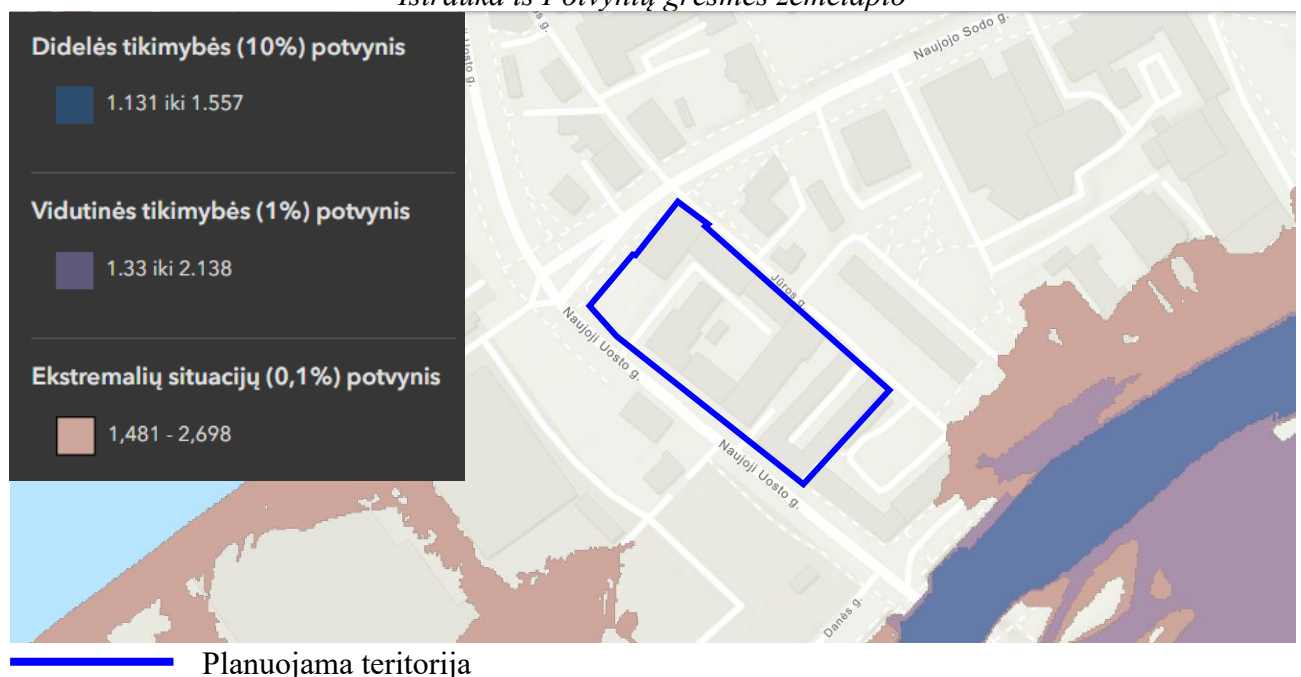
Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųbių poveikis planuojamai aplinkai:

Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 130 m atstumu, yra Kuršių marios. Į pietryčius nuo planuojamos teritorijos, apie 80 m atstumu, yra Danės upė (Akmena-Danė). Planuojami sklypai į vandens telkinių apsaugos zonas ar pakrantės apsaugos juostas nepatenka. Į potvynių grėsmės teritorijas sklypai taip pat nepatenka.

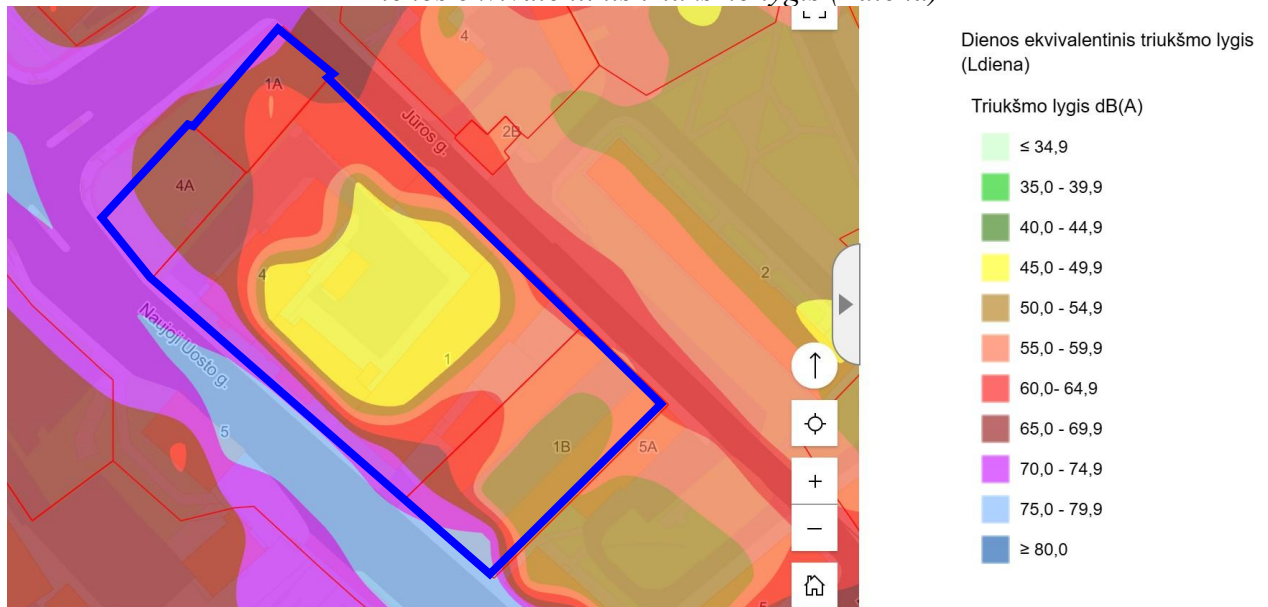
Ištrauka iš Potvynių grėsmės žemėlapiu



Planuojami sklypai pietvakariuose ribojasi su C kat. Naująja Uosto gatve, šiaurės vakaruose – su C kat. Naujojo Sodo gatve.

Ištraukos iš Strateginių triukšmo žemėlapių (suminio triukšmo), patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2025-04-24 sprendimu Nr. T2-166

Dienos ekvivalentinis triukšmo lygis (Ldiena)



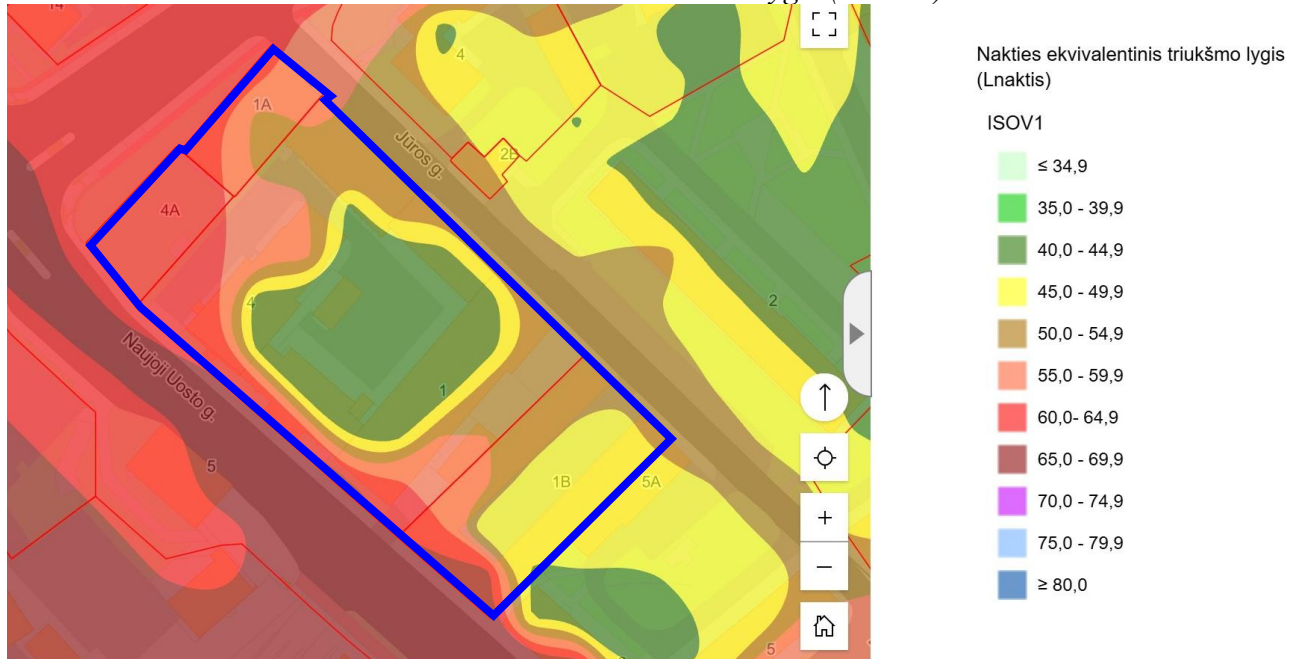
Vertinant Ldienos triukšmą, planuojama teritorija patenka į 45-74,9 dBA triukšmo zoną. Į 65-74,9 dBA zoną patenka sklypas Naujoji Uosto g. 4A, kuriame pastatų statyba neplanuojama. Kiti sklypai yra 45-64,9 dBA zonoje.

Vakaro ekvivalentinis triukšmo lygis (Lvakaras)



Vertinant Lvakaro triukšmą, planuojama teritorija patenka į 40-69,9 dBA triukšmo zoną. Į 60-69,9 dBA zoną patenka sklypas Naujoji Uosto g. 4A, kuriame pastatų statyba neplanuojama. Kiti sklypai yra 40-59,9 dBA zonoje.

Nakties ekvivalentinis triukšmo lygis (Lnaktis)



Vertinant Lnakties triukšmą, planuojama teritorija patenka į 40-64,9 dBA triukšmo zoną. Į 60-64,9 dBA zoną patenka sklypas Naujoji Uosto g. 4A, kuriame pastatų statyba neplanuojama. Kiti sklypai yra 40-54,9 dBA zonoje.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapių pateiktais duomenimis, triukšmas planuojamoje teritorijoje neviršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (LR SAM 2026 m. vasario 10 d. įsakymo Nr. V-131 redakcija) (toliau – HN 33:2011) 2 lentelėje nurodytų leidžiamų triukšmo ribinių dydžių reikalavimų. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 1 lentelėje nurodytais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius darbo projektus sklypo savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms

Eil. Nr.	Triukšmo šaltinis	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA	Dienos	Vakaro	Nakties
						ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Ūkinės veiklos keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms	55	55	50	45	55	50	45
2.	Transporto eismo keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms	65	65	60	55	-	-	-

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Naujojoje Uosto ir Jūros gatvėse (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 90 m). Į planuojamą teritoriją patenkama esama nuovaža iš Naujosios Uosto gatvės bei planuojamais įvažiavimais iš Jūros gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo

automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – 1,7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.



Inžineriniai tinklai:

Pastatai sklype Jūros g. 1 yra prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, paviršinės nuotekos surenkamos į centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus. Iki pastatų atvesti elektros ir ryšių tinklai, šildymas – centralizuotas. Numatomas naujų pastatų prijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų bei centralizuotų šilumos tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama techniniu darbo projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Dujų tinklai:** neplanuojami.
- **Šildymas:** numatomas prisijungimas prie centralizuotų šilumos tinklų. Šildymo sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos;
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos;

Detalioju planu, atsižvelgiant į faktinę situaciją, tikslinami esamų specialiųjų sąlygų plotai. Perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir/ar paklojus naujus, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turi būti patikslinti.

Sklypas Nr. 1:

- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 339 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 24 m²
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 1537 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 1537 m²

Sklypas Nr. 2:

- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 867 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 122 m²
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 360 m²
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 4728 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 4728 m²

Sklypas Nr. 3:

- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 37 m²
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 77 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 77 m²

Sklypas Nr. 4:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 2 m²
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 453 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 453 m²

Sklypas Nr. 5:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 1 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 17 m²

- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 482 m²
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 482 m²

Servitutai:

Planuojamuose sklypuose esamų registruotų servitutų nėra. Detalioju planu sklype Nr. 1 suplanuojamas statinių servitutas (S1), skirtas esamo pastato – garažo (un. Nr. 2196-5005-1010), adresu Danės g. 5A, aptarnavimui – kodas 205. Sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 suplanuojami servitutai (S2.2-S2.5, S3) pėsčiųjų tako įrengimui, kodas – 202. Sklype Nr. 2, esamų šilumos tinklų apsaugos zonos ribose suplanuojamas servitutas (S2.1), skirtas šių tinklų eksploatavimui, kodas – 222.

Sklypas Nr. 1:

- S1 Statinių servitutas (tarnaujantis pastatui un. Nr. 2196-5005-1010, kodas - 205) - 44 m².

Sklypas Nr. 2:

- S2.1 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 365 m²;
- S2.2 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 202) - 40 m²;
- S2.3 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 202) - 45 m²;
- S2.4 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 202) - 8 m²;
- S2.5 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 202) - 9 m².

Sklypas Nr. 3:

- S3 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 202) - 77 m².

Atliekos:

Detalioju planu buitinių atliekų konteinerių vietos numatomos Jūros g. 1 ir 1B sklypų ribose formuojant patalpas pastatuose. Taip pat numatomos papildomos zonos konteineriams aplinkiniuose nesuformuotuose sklypuose, išlaikant higienos normose nustatytas 10 m apsaugos zonas. Siūlomi 2 variantai greta planuojamos teritorijos.

Siūlomos konteinerių aikštelių zonos už planuojamos teritorijos ribų



Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2025 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-492 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių 42 punktu, projektuojant ir įrengiant konteinerių aikšteles, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Projektuojant ir įrengiant atliekų konteinerių aikšteles, vadovautis Aplinkos ministro patvirtintais Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais, Savivaldybės administracijos patvirtintu Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu ir Savivaldybės administracijos patvirtintais reikalavimais įrengiamiems konteineriams. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio darbo projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, Naujamiestyje, adresu Jūros g. 1, 1A, 1B, Naujoji Uosto g. 4A. Sklypai ribojasi su C kat. Naująja Uosto (vietinis kelias Nr. LM1466) ir Naujojo Sodo (vietinis kelias Nr. LM1467) gatvėmis ir D kat. Jūros gatve (vietinis kelias Nr. LM1474). Į sklypus patenkama esama nuovaža iš Naujosios Uosto gatvės bei planuojamais įvažiavimais iš Jūros gatvės.

Naujosios Uosto gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 25 m, planuojamas važiuojamosios dalies plotis – 12,5 m. Naujojo Sodo gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 20-25 m, važiuojamosios dalies plotis – 14 m. Jūros gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija 10 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m.

Dviračių takai: Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, bei Klaipėdos miesto bendruoju planu, kitapus Naujosios Uosto gatvės planuojama magistralinė 2,5 m pločio dviračių trasa, abipus Naujojo Sodo gatvę planuojamos 1,5-2 m pločio rajoninės dviračių trasos.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Sklypuose Nr. 1 (Jūros g. 1B) ir Nr. 2 (Jūros g. 1) numatomos požeminės automobilių saugyklos. Sklype Nr. 2 numatoma įrengti ir antžemines automobilių stovėjimo vietas. Automobilių poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė, įvertinant Reglamento 108 p.

Jūros gatvėje, palei planuojamus sklypus numatoma įrengti automobilių parkavimo vietas, skirtas aplinkinių gyvenamųjų namų gyventojams. Automobilių parkavimo vietas bus įrengiamos planavimo iniciatoriaus lėšomis.

Atstumai nuo planuojamų atvirojo tipo automobilių saugyklų turi atitikti Reglamento 32¹ lentelės reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniais darbo projektais.

Želdiniai:

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Planuojamuose sklypuose Nr. 1, 2, 3, 5 esamų želdinių nėra. Sklype Nr. 4 auga 4 klevai (2 iš jų dvikamieniai), kurie priskiriami saugotiniams, remiantis Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams. Minėtam sklypui nustatomas atskirųjų želdynų teritorijų (E) naudojimo būdas. Visi sklype augantys medžiai išsaugomi, taip pat numatomas naujų augalų sodinimas (sprendžiama techniniu darbo projektu).

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (LR AM 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose – 30 %, komercinės paskirties objektų teritorijose – 10 %.

Vadovaujantis Tvarkos aprašo 6 p., „*Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma ne mažesnė kaip 10 procentų plotų norma. Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokia žemės sklype užima daugiau kaip*

10 procentų, bet yra mažesnis už Aprašo priede nurodytą plotų normą, šis želdynų plotas negali būti mažinamas.

Vadovaujantis Tvarkos aprašo 5 p., „***Žemės sklypui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje Aprašo priede nurodytos plotų normos taikomos, kiek jos nepažeidžia šių nekilnojamųjų kultūros vertybių vertingųjų savybių, neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams, nustatytiems vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis. Tokiose teritorijose turi būti išsaugomas esamas želdynų plotas, kai jis ne didesnis už Aprašo priede nustatytas plotų normas, jei tai nepažeidžia nekilnojamųjų vertybių vertingųjų savybių ir neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams***“.

Atsižvelgiant į tai, kas išvardinta, sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis – 10 %, sklypui Nr. 5, kuriame esantis pastatas priskiriamas kultūros vertybėms (36109) ir užima visą sklypo plotą, nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis – 0 %.

Sklypo Nr. 1 apželdinimas: pagrindinės želdynų grupės dėstomos greta Naujosios Uosto gatvės ir šalia Teismo rūmų pastato (sklypas Jūros g. 1). Apželdintais plotais siekiama humanizuojant Naujosios Uosto gatvės prieigas ir atsitverti nuo intensyvaus eismo. Žali plotai tarp sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 jungiami į bendrą viešąją erdvę - „Liepų alėją“. Čia kuriama gyvybinga žalią erdvę visuomenei su medžiais, krūmynais, vaikų žaidimų aikštele ir komercinėmis paslaugomis pirmuose aukštuose. Apželdinami plotai pirmame aukšte po pastato balkonais/konsolėmis. Laiptuota pastato forma leidžia įsirengti apželdintų plotų ir aukštų terasose (tai būtų papildomi žali plotai, tikslinami vėlesnėse projektavimo stadijose). Prieduose pateikiama siūlomo apželdinimo sklype Nr. 1 schema.

Sklypo Nr. 2 apželdinimas: pagrindiniai želdinių plotai formuojami vidiniame kieme, kur numatoma ir vaikų žaidimų aikštelė, bei pietrytinėje sklypo dalyje, kur želdynai jungiasi su sklypo Nr. 1 želdynais, taip formuodami bendrą viešąją erdvę.

Sklypo Nr. 4 apželdinimas: sklype numatoma įrengti atskirą želdyną. Sklype šiuo metu auga 4 klevai, visi jie išsaugomi. Sklypą numatoma papildyti naujais augalais ir mažosios architektūros elementais. Sprendiniai bus konkretizuojami atskiru projektu.

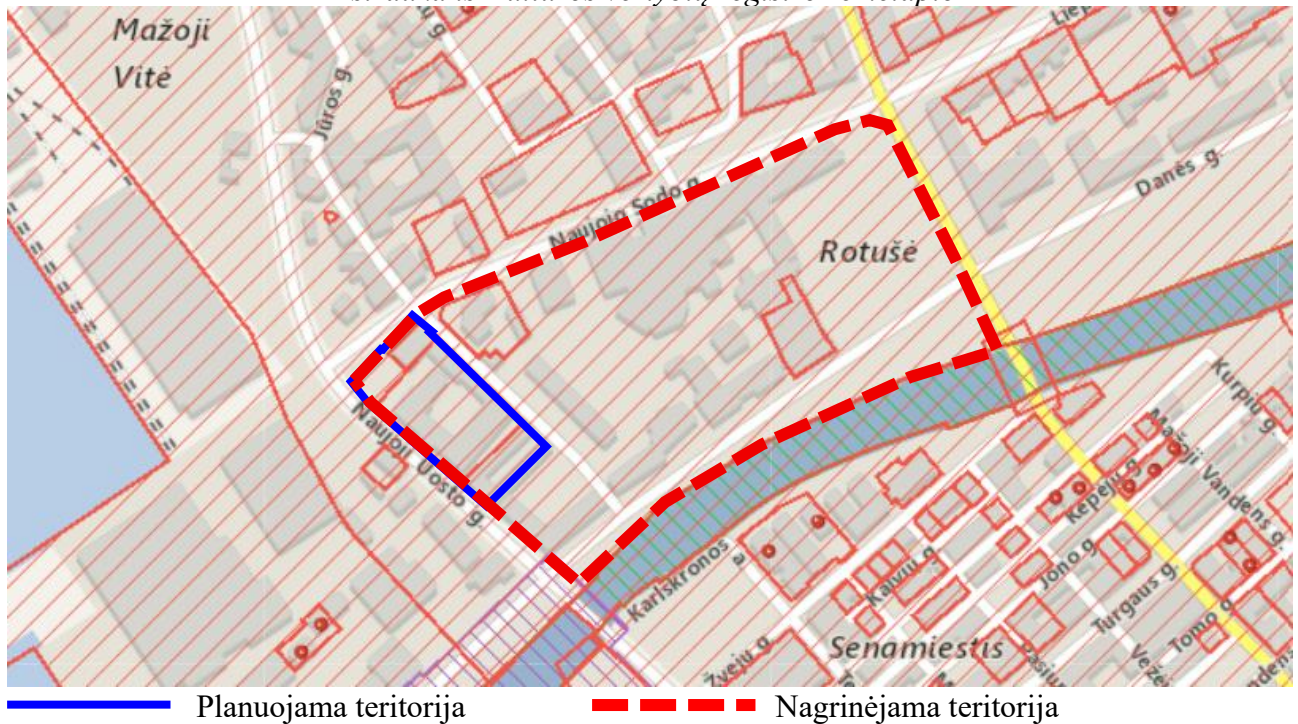
Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) VII skyriaus I skirsnio 10 punkto bei VIII skyriaus XIII skirsnio 242 ir 243 punktų reikalavimais, sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi atitikti saugos reikalavimus. Vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių.

Kai statomas naujas ar rekonstruojamas gyvenamasis pastatas arba pastato paskirtis keičiama į gyvenamąją senamiesčio ar tankiai užstatyto miesto centro teritorijoje, įrengti atskirą vaikų žaidimo ir sporto aikštelę gyvenamojo pastato sklype neprivaloma, jei ne toliau kaip 300 m atstumu (spinduliu) nuo gyvenamojo namo išorinių sienų įrengta vieša vaikų žaidimo aikštelė ir jos parametrai atitinka nurodytus Reglamento 242 punkte (įvertinant visus gyvenamuosius pastatus, kuriems, remiantis šiame punkte nurodyta išimtimi, priskirta konkreti vaikų žaidimo aikštelė).

Kultūros paveldo objektai:

Planuojami sklypai yra kultūros vertybių – Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (un. kodas 22012) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (kodas 27077) – teritorijoje. Sklype Jūros g. 1 yra Teismo rūmų ir kalėjimo pastatas (kodas 30634), sklype Jūros g. 1A yra Pastatas (kodas 36109).

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapio



Teismo rūmų ir kalėjimo pastatas (30634), Jūros g. 1



Margaritos Ramanauskienės nuotr.

Teismo rūmų ir kalėjimo pastato (30634) vertingosios savybės yra:

1. tūrinė erdvinė kompozicija - „U“ raidės plano kelių korpusų senoji pastato dalis prie Naujosios Uosto gatvės ir vėliau prie Jūros gatvės pastatytas pastatas, drauge formuojantys uždara kiemą (senoji pastato dalis susideda iš 3-jų dalių: 2-jų aukštų su pastoge centrinės dalies ir dviejų iš šonų pristatytų 3-jų aukštų su pastoge korpusų, prie Jūros gatvės 2-jų aukštų korpusas sujungtas su senuoju pastatu tik XX a. 5 deš., rekonstruotas 1986 metais; **stogo forma** - šlaitiniai susikertantys

stogai (stogų konstrukcija, danga įrengta pokariu, atkartojant buvusią stogų formą); **stogo dangos medžiaga ar jos tipas** - senosios pastato dalies - skardos dangos tipas, prie Jūros gatvės stovinčio korpuso - skardos arba keraminių čerpių dangos tipas (dabartinė stogo danga įrengta atstatant ar rekonstruojant pastatą, XX a. 5 deš. ir 1986 metais).

2. kapitalinės sienos - išorinės mūrinės kapitalinės sienos, vidinės išilginės kapitalinės sienos, rūšio patalpų skersinės sienos, laikančios cilindrinis ir kryžminius skliautus, skersinės pastato sienos, skiriančios skirtingų statybos etapų pastato dalis; **sienu angos, nišos** - stačiakampės įvairių dydžių visų fasadų pirminės langų ir durų angos, nišos su pusapskritimėmis, segmentinėmis arba pleištinėmis sąramomis (senosios pastato dalies šoninių korpusų langų angos platintos, angokraščiai aptinkuoti, dalis autentiškų angų panaikinta remontų ir patalpų pritaikymo metu).

3. fasadų architektūrinis sprendimas - raudonų plytų mūro masyvaus pastato, turinčio neogotikos elementų architektūrinio sprendimo visuma (pastato dalis prie Jūros gatvės rekonstruota 1986 metais, užstatant antstatą, kuris nėra saugotinas paveldosaugos požiūriu); **fasadų architektūros tūrinės detalės** - PV, Naujosios Uosto gatvės fasado rizalitas su laiptuotu trikampių frontonu ir apskrita vėdinimo anga; ŠR, kiemo fasado rizalitas su laiptuoto frontono tipu (frontonas permūrytas pokariu, tačiau netiksliai, apskrita pastogės vėdinimo anga nepilnai atstatyta); PV fasado klinkerio plytų įėjimo portalas; **fasadų apdaila ir puošyba** - netinkuotas raudonų plytų mūras, iš plytų suformuota reljefinio frizo juosta po antro aukšto langais, juosianti visą senąją pastato dalį; senosios pastato dalies dantukų motyvo vainikuojamasis karnizas iš plytų, juosiantis visus fasadus ir senosios pastato dalies pietų korpuso ŠR, PR, PV bei ŠV fasadų ornamentinis frizas, įkomponuotas po vainikuojamuoju karnizu (tas pats motyvas atkartojamas skirtingo laikotarpio statybos pietų korpuso fasaduose); 1915 metais statytos pastato dalies PR ir ŠR fasadų išskirtinis kryžiaus formos plytų dekoras ir sąramų dekoravimo būdas.

4. konstrukcijos - tašytų lauko akmenų pamatai; pirminės mūrinės kapitalinės sienos, laikančios skliautus; visų rūšio patalpų kryžminiai ir cilindriniai skliautai, rūšio patalpų akermano konstrukcijos perdanga; pirmo, antro ir trečio aukšto cilindriniai skliautai; akermano konstrukcijos perdanga - cilindriniai mūro skliautai ant metalinių sijų (tokio tipo perdanga išlikusi didžiojoje pastato dalyje, esant poreikiui įrengti papildomus laiptus ar lifto angą, akermano konstrukcijos perdanga gali būti demontuota); medinės gegninės stogo konstrukcijos tipas (stogo konstrukcija įrengta pokariu, po gaisro, yra blogos būklės, tikslinga restauruojant pastatą pastogėje įrengti patalpas, projektuoti naują medinę stogo konstrukciją); **funkcinė įranga** - senojo pastato centrinėje dalyje išlikę augalinio ornamento turėklų fragmentai (išlikę 2 fragmentai; vienas fragmentas iš špyžiaus, kitas toks pat išlietas iš aliuminio).

5. patalpų vidaus dekoras - aktų salės vitražai (1986 m, vitražų autorius Henrikas Kulšys, 3 vitražai teminiai, 2 dekoratyviniai).

Pastatas (36109), Jūros g. 1A. Jūros gatvės fasadas



Vaizdas iš: www.google.com/maps

Pastato (36109) vertingosios savybės yra:

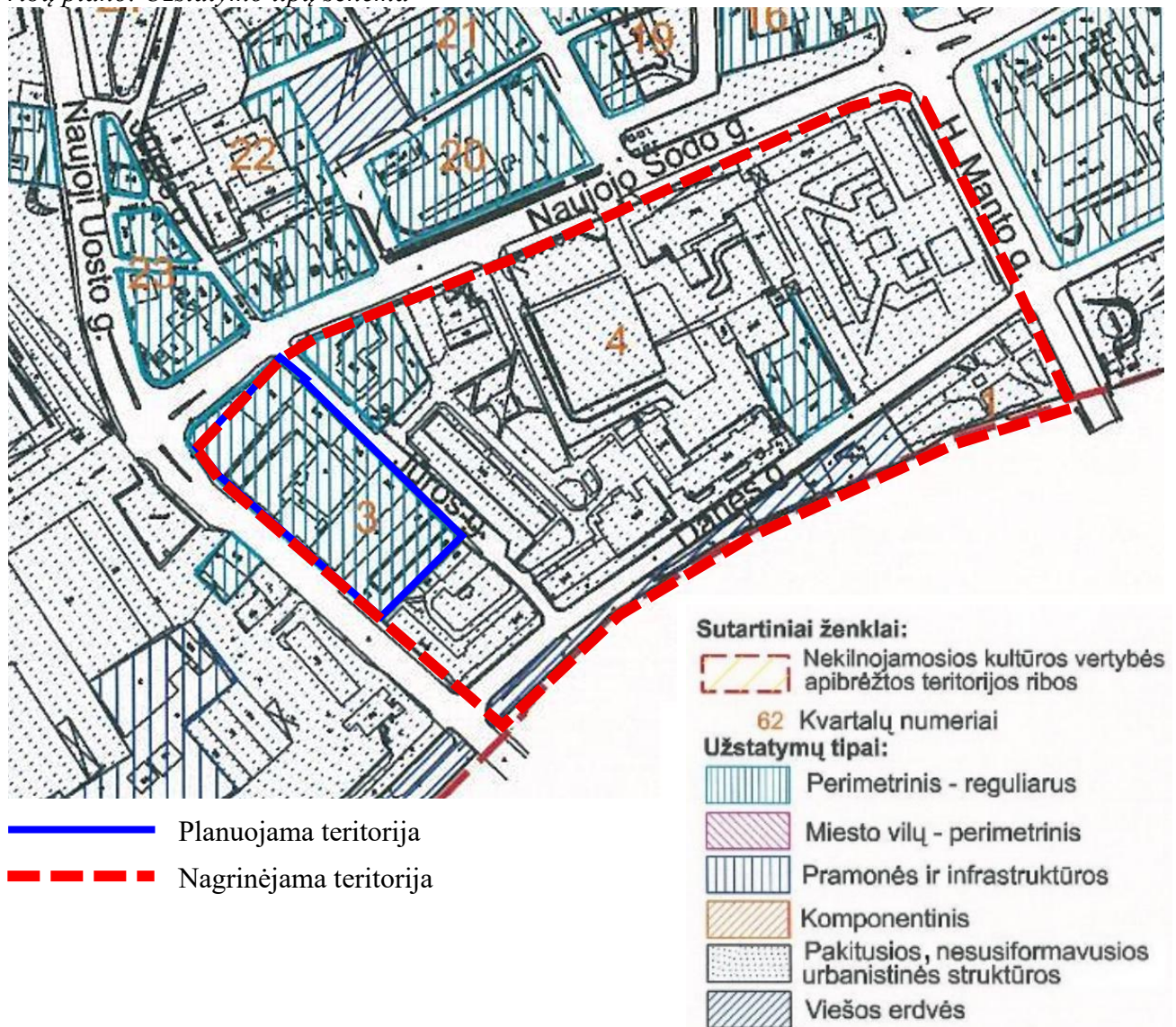
1. tūrinė erdvinė kompozicija - atskirai stovintis kompaktiškas, stačiakampio plano, dviejų aukštų su antrosio arba pusaukščiu, dengtas šlaitiniu stogu pastatas (15,94 x 30,50 m; PR pusėje XX a. 3-4 deš. kaimyniniame sklype pastatytas pastatas, sublokuotas su Jūros g. 1A pastatu); **stogo forma** - šlaitinis stogas (dvišlaitis stogas).

2. kapitalinės sienos - raudonų plytų mūro kapitalinių sienų su kontraforsais tipas; **sienu angos** - Jūros gatvės (ŠR) fasado stačiakampių langų angų su pleištinėmis plytų sąramomis tipas; Naujosios Sodo gatvės (ŠV) ir Naujosios Uosto gatvės (PV) fasadų stačiakampių langų angų tipas.

3. fasadų architektūrinis sprendimas - raudonų plytų mūro saikingai dekoruotas pastatas, vertikaliai suskaidytas kontraforsais (pastatas kartu su Teismo rūmų ir kalėjimo sklypo apstatymu sudaro vientiso istorinio-architektūrinio ansamblio įspūdį, tačiau duomenų apie pastato struktūrinės ar paskirties sąsajas su Teismo rūmų ir kalėjimo pastatu nerasta); **fasadų apdaila ir puošyba** - netinkuoto raudonų plytų mūro tipas; Jūros gatvės fasado (ŠR) ir Naujosios Uosto gatvės fasado (PV) puošyba - raudonų plytų dalijamieji ir frontonų vainikuojamųjų karnizų tipas (karnizai iš prakištų plytų formuojant dantukų motyvo ornamentus ar mūrijant plytas kampu); Naujosios Sodo gatvės fasado (ŠV) puošybos - raudonų plytų dalijamojo ir vainikuojamojo karnizo tipas (karnizai iš prakištų plytų formuojant dantukų motyvo ornamentus - vainikuojamasis ar mūrijant plytas kampu - dalijamasis).

4. konstrukcijos - lauko akmenų mūro pamato su plytų juosta tipas; raudonų plytų mūro išorinių sienų su kontraforsais tipas; perdangos medinės konstrukcijos tipas - statramsčiai su spyriais, ilginiai ir sijos (konstrukcija sujungta su stogo medine konstrukcija, esamas lentų paklotas yra vėlyvas, nesaugotinas); medinės stogo konstrukcijos tipas (konstrukcija sujungta su perdangos medine konstrukcija, statramsčiai, sijos ir ilginiai dalinai išlikę, tačiau gegnės, ištinis lentų paklotas matomai keisti).

Ištrauka iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) apibrėžtų teritorijos ribų plano. Užstatymo tipų schema



Vadovaujantis užstatymo tipų schema, planuojami sklypai priskiriami perimetriniam – reguliariam užstatymo tipui.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina kultūros paveldo vertybių vertingųjų savybių ir aplinkos autentiškumo išsaugojimą. Klaipėdos miesto bendrajame plane įtvirtinta nuostata, kurios privaloma laikytis: „Projektuojant Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatus ir pastatų kompleksus – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje“.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (un. kodas 22012) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (un. kodas 27077) vertingųjų savybių. Numatomas užstatymas nepažeidžia susiformavusios urbanistinės struktūros – išlaikomas perimetris užstatymo tipas bei gatvių užstatymo linijos, nauji pastatai statomi esamo/ buvusio užstatymo vietoje. Naujai projektuojami kontekstualūs tūriai integruojami į susiklosčiusią erdvinę struktūrą, neimituojant istorinių stilių, o projektuojant korektiškus, subtilius naujus pastatus istorinėje aplinkoje.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Teismo rūmų ir kalėjimo pastatų komplekso (un.

kodas 30634) vertingųjų savybių, nes nėra numatoma griauti saugomus pastatus, ar keisti jų tūrį, aukštį. Įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą iš Jūros gatvės numatomas Įstaiginio pastato dalyje, kuri pagal architektūrinius tyrimus yra įrengta XX a. 5 deš. užmūrijant tarpą tarp pastatų. Tai yra mažiausiai vertinga pastato dalis pagal istorinius duomenis. Šioje vietoje įrengtas įvažiavimas turi mažiausiai įtakos saugomam kultūros paveldo objektui.

Prieš vykdant žemės judinimo darbus saugomose teritorijose, kurių vertingųjų savybių pobūdis archeologinis, reikia atlikti archeologinius tyrimus. Jei atliekant darbus bus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui. Techniniuose darbo projektuose turi būti numatoma būtinybė keisti projekto sprendinius pagal tyrimų rezultatus ir vertinimo tarybos sprendimus bei derinti šiuos pakeitimus teisės aktų nustatyta tvarka.

Statybų metu judinant gruntą saugomose teritorijose, kurių vertingųjų savybių pobūdis archeologinis, reikalinga archeologo priežiūra.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;

- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė