

**2003-02-11 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS VALDYBOS SPRENDIMU NR. 60
PATVIRTINTO TERITORIJOS TARP S. NERIES, BUTKŲ JUZĖS IR PRIESTOČIO
GATVIŲ DETALIOJO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA, PAGAL LR
TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D. ŽEMĖS SKLYPUI PRIESTOČIO
G. 22**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: UAB "Biofarmacija", a.k. 302701106

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Koregavimo tikslai: koreguoti statybos ribą, statybos zoną, esamus servitutus, automobilių stovėjimo zoną, želdynų teritorijas.

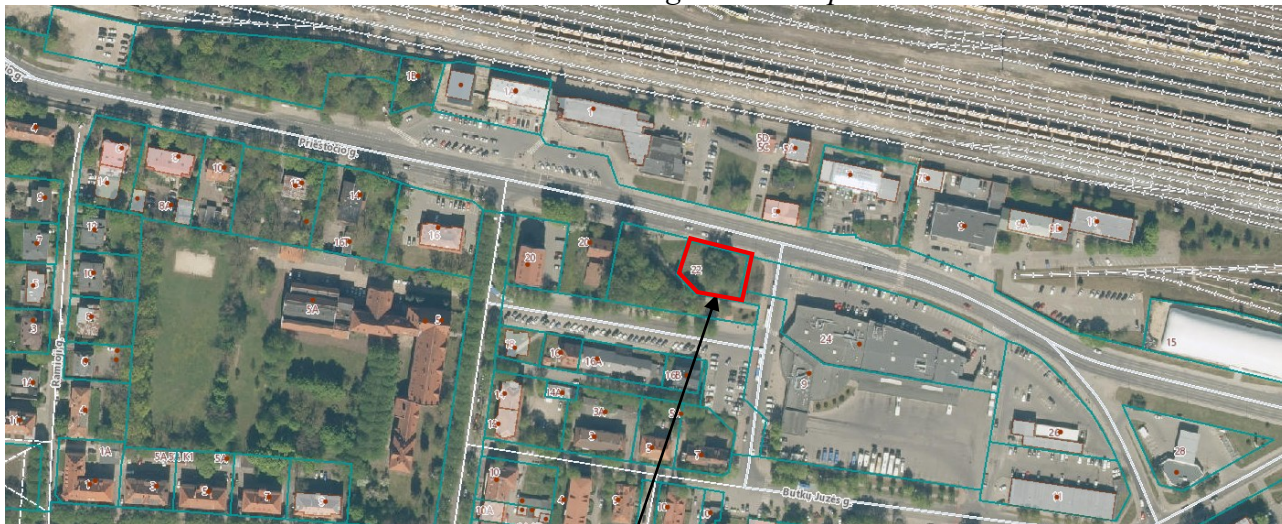
Informacija apie esamą žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Priestočio g. 22
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0003:723
3.	Žemės sklypo plotas	0.1003 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Nuosavybės teisė	Lietuvos Respublika
7.	VŽ patikėjimo teisė	Klaipėdos miesto savivaldybė
8.	Sudaryta nuomos sutartis	UAB "Biofarmacija", a.k. 302701106
9.	Servitutai	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
11.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 86 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 73 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 38 kv. m; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 1003 kv. m; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 123 kv. m; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 2 kv. m; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
12.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 0.0317 h; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0183 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0105 ha
13.	Pastatai	Pastatas - Gyvenamasis namas (Un. Nr. 4400-6248-4846)

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Esamas žemės sklypas kad. Nr. 2101/0003:723 (Klaipėda, Priestočio g. 22) šiaurėje ribojasi su C kat. Priestočio gatve, rytuose – su komercinės paskirties objektų teritorijomis (sklypai kad. Nr. 2101/0003:46, 2101/0003:52), pietuose-vakaruose – su Atskirųjų želdynų teritorijomis (žemės sklypas kad. Nr. 2101/0003:798).

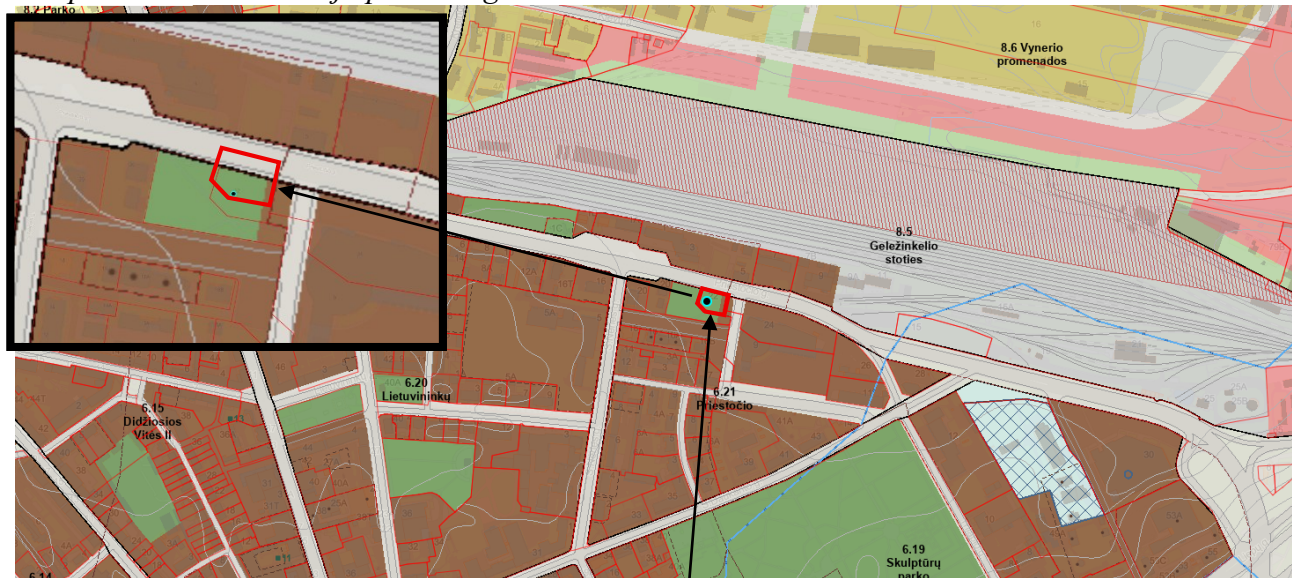
Ištrauka iš www.regia.lt žemėlapio



Koreguojamas sklypas

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTŲ:

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



Koreguojamas sklypas

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 (U)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6.21	Priestočio	Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	-	-	25	-	3,5
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-

Koreguojamas sklypas priskiriamas **Priestočio** rajonui (6.21). Vyraujanti funkcinė zona planuojamoje teritorijoje – intensyviai naudojamų želdynų, neženkli sklypo dalis patenka į pagrindinio centro zoną.

Galimi teritorijos naudojimo tipai intensyviai naudojamų želdynų zonoje: BZ, AI; galimi žemės naudojimo būdai: B, E, I2, C2.

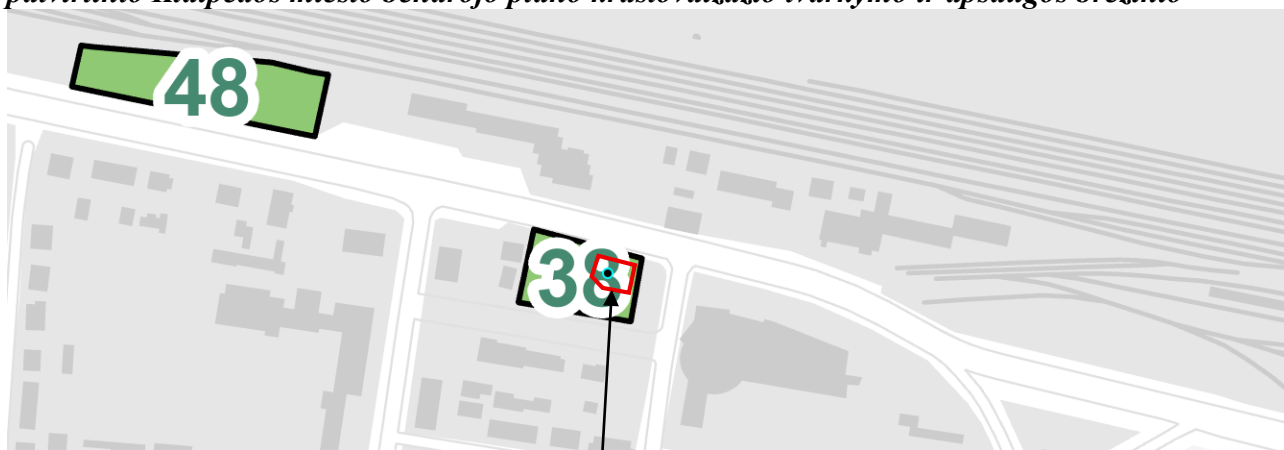
Galimi teritorijos naudojimo tipai pagrindinio centro zonoje: GC, GM, PA, SI; galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, C2.

Vadovaujantis 2003-02-11 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 60 patvirtinto teritorijos tarp S. Neries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliojo plano sprendiniais koreguojamam sklypui nustatytas naudojimo būdas - **komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro Nr.:44/1271017 duomenimis, esamo (rengiamu projektu koreguojamo) žemės sklypo naudojimo būdas – **komercinės paskirties objektų teritorijos (K)** (Kadastro duomenų nustatymo data:2008-08-20).

Rengiamu projektu žemės sklypo naudojimo būdas **nekoreguojamas**. Detalioju planu nustatyti pagrindiniai sklypo **užstatymo reglamentai** (užstatymo tankumas, intensyvumas, aukštingumas) **nekoreguojami**.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio tvarkymo ir apsaugos brėžinio

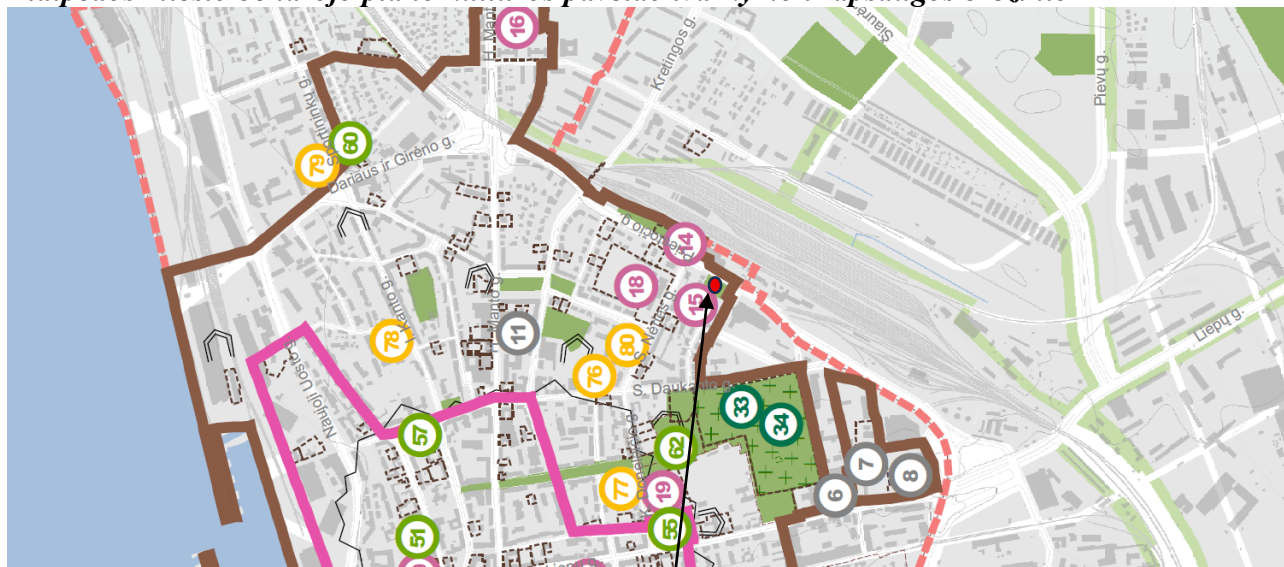


Koreguojamas sklypas

Nr.	Želdyno pavadinimas	Želdyno tipas	Želdyno svarba	BP Nagrinėjamas rajonas
48.	Geležinkelio stoties skveras	Skveras	Vietinis	8.5

Vadovaujantis Bendroju planu, koreguojama teritorija yra geležinkelio skvero teritorijoje.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinio

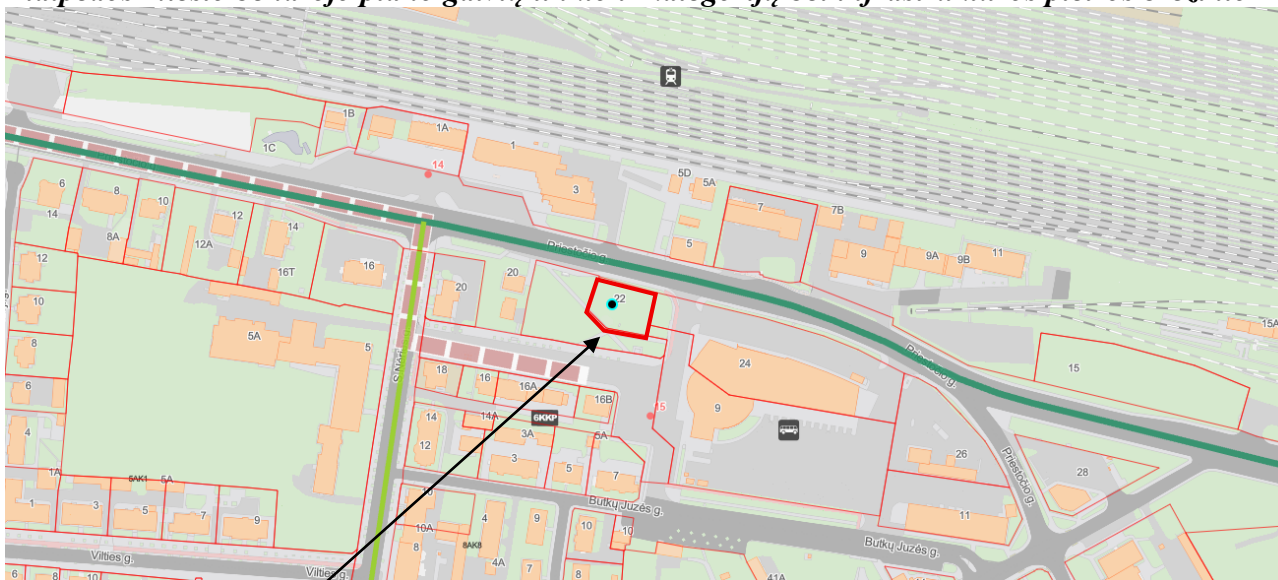


Koreguojamas sklypas

Eil. Nr.	Unikalus objekto kodas	Pavadinimas	Adresas	Statusas	Reikšmingumo lygmuo
12 Kiti svarbūs miesto kompleksai, pavieniai objektai					
14	2486	Geležinkelio stotis	Klaipėdos m., Priestočio g. 1	Valstybės saugomas pavienis objektas	
15	2480	Siaurojo geležinkelio stoties pastatų kompleksas	Klaipėdos m., S. Nėries g.	Valstybės saugomas	

Vadovaujantis Bendroju planu, koreguojamas sklypas yra saugotinos kultūros paveldo vertybės Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu (u.k. 22012) teritorijoje, tarp geležinkelio ir geležinkelio stoties pastatų komplekso.

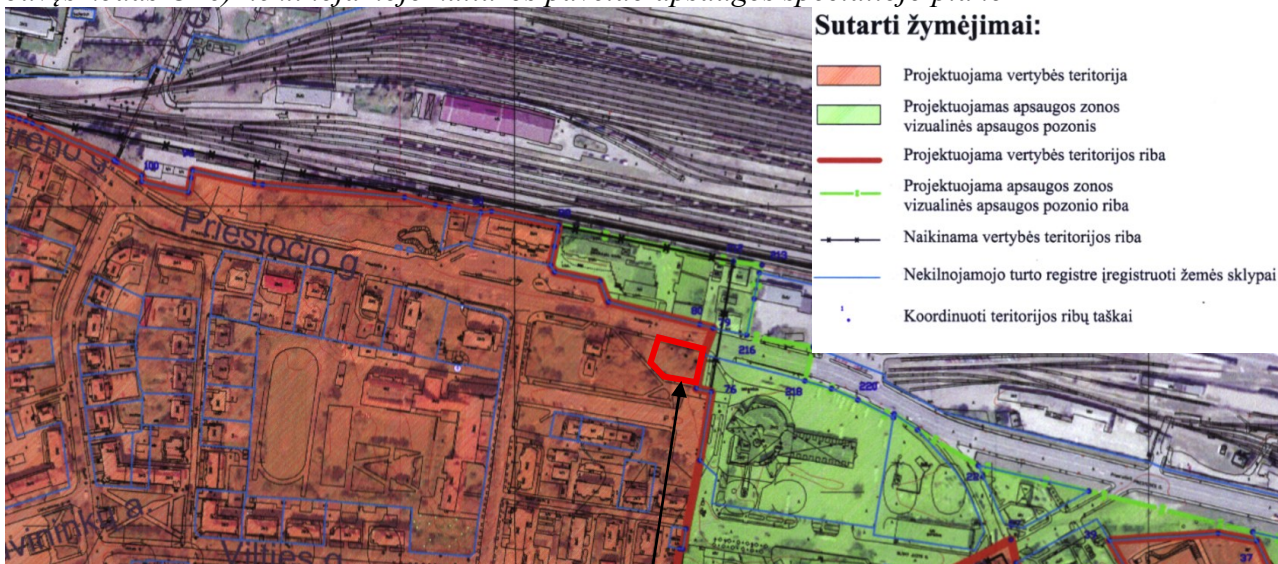
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio



Koreguojamas sklypas

Vadovaujantis Bendroju planu, šiaurėje koreguojama teritorija ribojasi su esama aptarnaujančia C kategorijos gatve.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 22012, buvęs kodas U16) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano

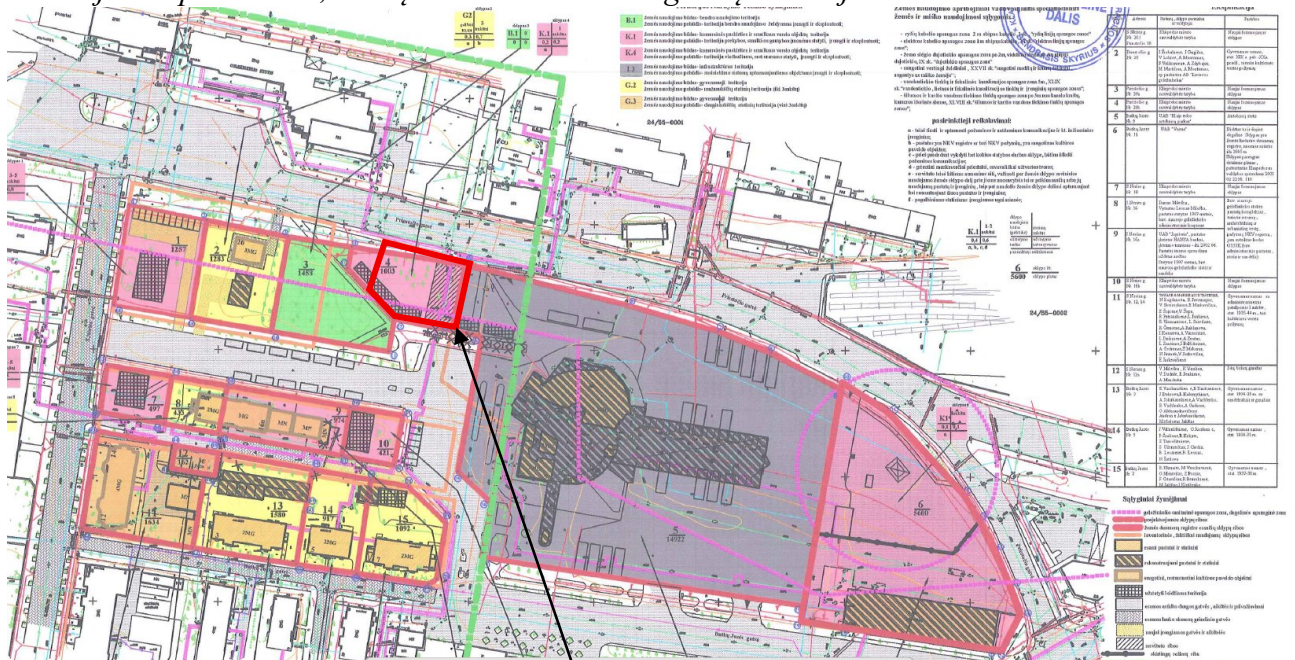


Koreguojamas sklypas

Planuojama teritorija patenka į vertybės teritoriją.

Želdiniai, esantys Kultūros paveldo teritorijose, turi būti saugomi, nes yra vertingi kaip sudarantys viciningą visumą su užstatymu, kuriam būdinga žmogaus veikla, gamtinės ir istorinės aplinkos dermė

Ištrauka iš 2003-02-11 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 60 patvirtinto teritorijos tarp S. Neries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliojo



Koreguojamas sklypas

EKSPLIKACIJA			SKLYPŲ KOORDINATĖS (koordinatų sistema LKS-94)		PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI				KITI REIKALAVIMAI						
Sklypo Nr.	Adresas	Sklypo ir statinių savininkai, naudotojai	Sklypo plotas, m ²	X	Y	Žemės naudojimo būdas	Žemės naudojimo pobūdis	Statinių aukštų skaičius	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Pairiškintoji reikalavimai	Žemės naudojimo apribojimai	NKVVU-16 (reikšto istorinė dalis) Tvirtymo režimas	Naudojimo režimas	planuojamas teiktinųjų įrengimų reglamentai Tvirtymo darbai
4	Priestočio g. Nr. 22	Klaipėdos miesto savivaldybės taryba	1003	4 5 23 22 17	6179890.92 320103.19 6179884.01 320148.60 6179857.69 320143.06 6179862.16 320101.18 6179882.43 320101.57	Komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija K	Teritorija prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti K.1	1 aukštas	0.2	0.2		a-servitutu teisė tiesti ir aptarnauti požemines komunikacijas;	-	riboto naudojimo	teritorijai: pri alykno darbai - naujų takų ir aikštelių, lauko inžinerinių tinklų įrengimas, reglamentuota nauja statyba, statiniai: - želdiniai: saugotini visi vertingi želdiniai, įrenginiai: nauji dekoratyviniai želdynai.

Detalioju planu suplanuotas rengiamu projektu koreguojamas sklypas Nr. 4 (Priestočio g. 22), kuriam nustatyti naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo būdas – Komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija (K);

Žemės naudojimo pobūdis – Teritorija prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti K.1.

Statinių aukštų skaičius – 1 aukštas;

Užstatymo tankis – 0,2;

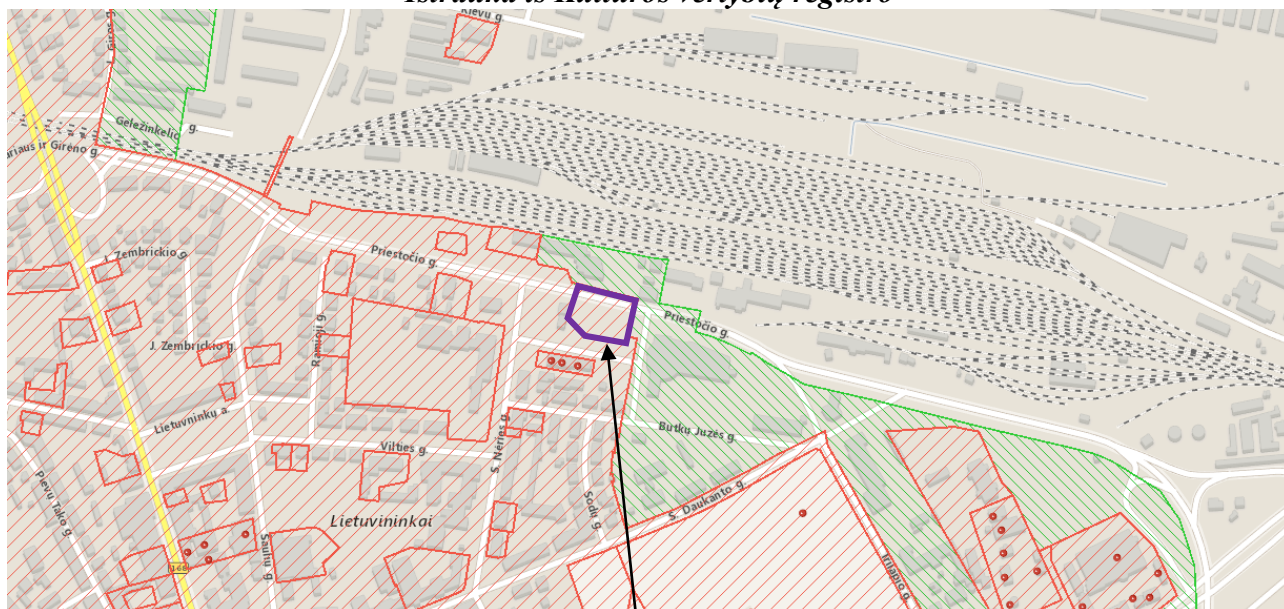
Užstatymo intensyvumas – 0,2;

Žemės naudojimo apribojimai – servitutu teisė tiesti ir aptarnauti požemines komunikacijas;

Naudojimo režimas – riboto naudojimo;

Tvarkymo darbai: pritaikymo darbai – naujų takų ir aikštelių, lauko inžinerinių tinklų įrengimas, reglamentuota nauja statyba. Želdiniams – saugotini visi vertingi želdiniai, įrenginiai, nauji dekoratyviniai želdynai.

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro



Koreguojamas sklypas

Vadovaujantis kultūros vertybių registro duomenimis, koreguojamas sklypas yra Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas 22012) teritorijoje.

Vertingosios savybės:

- 7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: **Priestočio g.** (išskyrus kiek pakitusią Priestočio g. V atkarpos trasą);
- 7.2.1.6. vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos - **XIX a. 3 ketv. statyto gyvenamosios paskirties pastato Priestočio g. 22 sklype vieta** (pastato vietą žymi pamatų liekanos, atidengtos 2012 ir 2022 m. archeologinių tyrimų metu, liekanų V dalis patenka į greta esantį sklypą, pastato vieta atspindi pirminę istoriškai formuotą užstatymo situaciją artimiausioje geležinkelio stoties teritorijos aplinkoje, pastatas Antrojo pasaulinio karo metu sugriautas ir nebeatstatytas);
- 7.2.2.2. užstatymo tipai - miesto vilų perimetrinis **XIX a. pab.-XX a. I p. užstatymas su XX a. vid. tarpais** H. Manto g. 1-3 aukštų su pastogėmis bei sutapdintais stogais pastatais prie Vilties, Sodų, Butkų Juzės, Ramiosios, Šaulių, **Priestočio**, J. Zembrickio, H. Manto, Beržų, Dariaus ir Girėno, Smilties Pylimo, Įgulės gatvių kvartaluose: Nr. 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 69, 73, 74, 75, 76 (1-3 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,5 m iki 11,0 m, iki kraigo - nuo 8,0 m iki 16,0 m, nuo 8,0 m iki 14,5 m);
- 7.2.2.3. atviros erdvės - **geležinkelio stoties skveras Priestočio g. Š pusėje, jo želdiniai; gatvių želdiniai:** H. Manto, Liepų, K. Donelaičio, J. Karoso, S. Šimkaus, Puodžių, S. Daukanto, I. Kanto, S. Nėries, Šaulių, Sodų, Ramiosios, J. Janonio, **Priestočio**, Beržų gatvių, Kalvos g. R atkarpos, Dariaus ir Girėno g. P pusės, gatvių iš ŠV ir PR ribojančių Lietuvininkų a. perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis, Vilties g. perimetrinio apželdinimo dvigubomis lapuočių medžių eilėmis pobūdis (išskyrus Liepų g. ŠV pusės apželdinimą tarp H. Manto ir J. Karoso gatvių, H. Manto, Karoso, Puodžių, Beržų gatvių apželdinimas fragmentiškas, J. Janonio g. buvusį apželdinimą žymi ataugę kelmai);
- 7.2.3. užstatymo bruožai - **dvigubų, suglaustų po du, namų grupės** Vilties, Sodų, Ramiojoje, Butkų Juzės, **Priestočio gatvėse;**

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2025-11-02) 28 str. 9 punkto reikalavimais, detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant

šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritari visi žemės sklypo valdytojai (išskyrus atvejus, kai privaloma gauti savivaldybės, kaip žemės savininkės ar valstybinės žemės patikėtinės, pritarimą, kuris išreiškiamas šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančio subjekto sprendimu) ir Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju rengiamas 2003-02-11 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 60 patvirtinto teritorijos tarp S. Neries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliojo, koregavimas, koreguojant statybos ribą, statybos zoną, esamus servitutus, įvažiavimo vietą ir automobilių stovėjimo zoną, želdynų teritorijas. Esant poreikiui gali būti koreguojami kiti detaliojo plano sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus LR teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto.

V. SPRENDINIAI:

Statybos riba ir zona:

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba ir zona numatant atstatyti buvusį pastatą, - geležinkelio stoties komplekso, pastatyto 1873–1888 m., dalį. Statybos zona koreguojama vadovaujantis 2022 sklypo Priestočio g. 22, Klaipėdoje istorinių-urbanistinių tyrimų ataskaita (Priedas Nr. 1), 2022 Priestočio g. 22, Klaipėdos m. sav. Klaipėdos miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (kodas 22012) aptiktų pamatų liekanų architektūros tyrimų pažyma (Priedas Nr. 2), nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla (Priedas Nr. 3).

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“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Šiuo atveju numatoma atstatyti buvusį statinį, kurio dalis patenka į gretimo sklypo kad. Nr. 2101/0003:798 ribas. Statybos zona nustatoma tik planuojamo sklypo Priestočio g. 22 sklypo ribose, o kadangi atstatomas esamas statinys, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų, sutikimai nereikalingi.

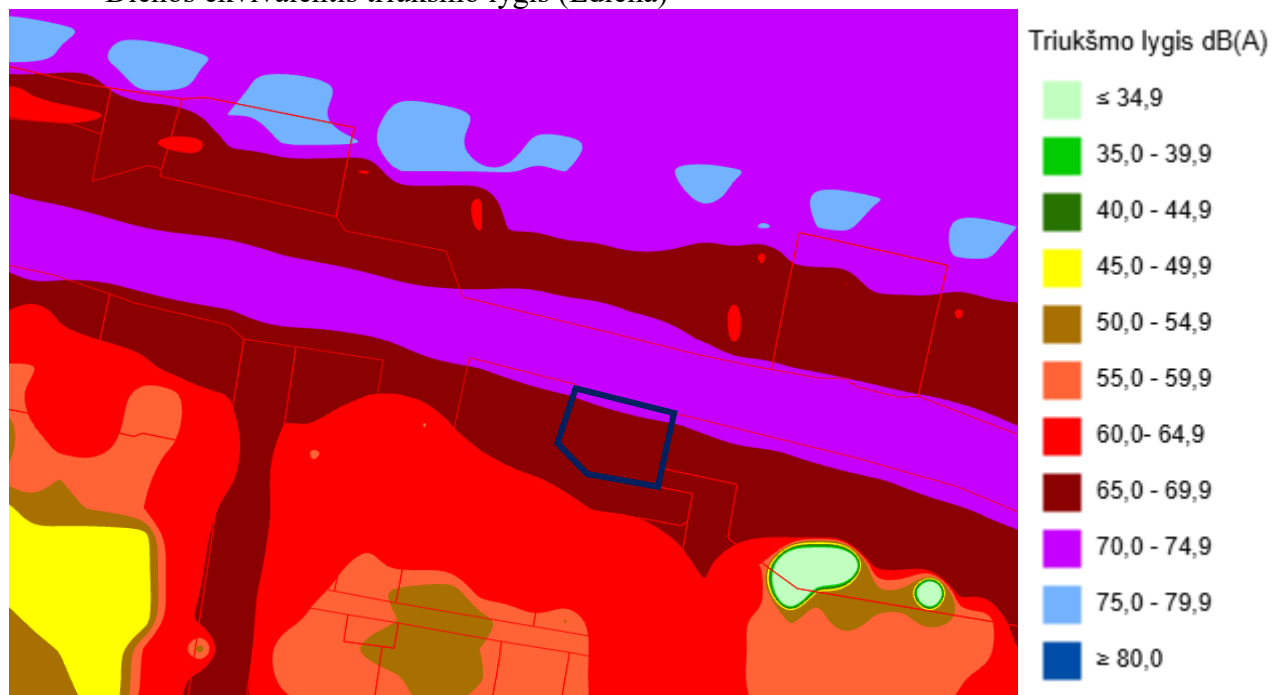
Šiaurėje koreguojamas sklypas ribojasi su C kat. Priestočio gatve, tačiau planuojamoje teritorijoje nenumatoma gyvenamoji ar poilsio paskirties, kuriai galėtų turėti įtakos aplinkos keliamas triukšmas.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normos 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“ (Suvestinė redakcija nuo 2026-02-13) 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 turi neviršyti:

Eil. Nr.	Triukšmo šaltinis	Triukšmo lygis dB(A)						
		L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA	Dienos ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Vakaro ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Nakties 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	-	-	-

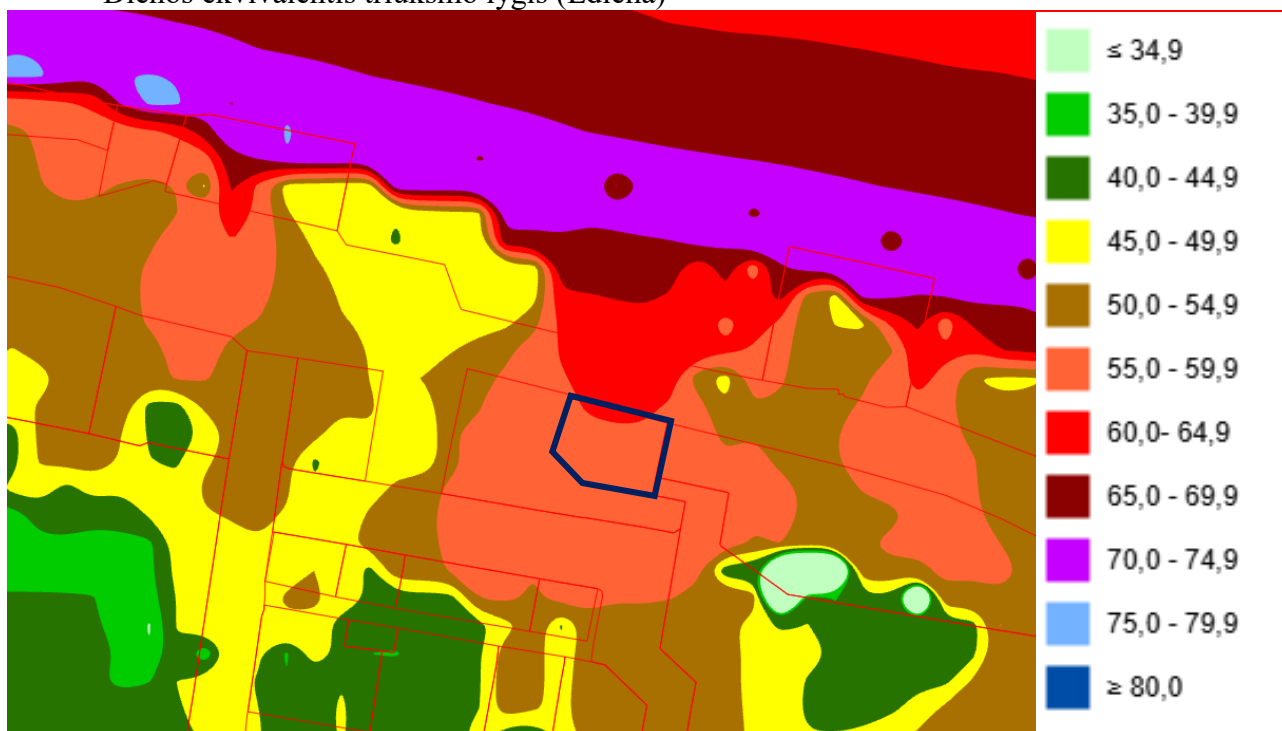
Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės kelių triukšmo žemėlapiams, dieną ties planuojama užstatyti vieta vyrauja 65.0-69.9 dB(A) triukšmo lygis, neženkliai viršijantis nustatytas normas:

Dienos ekvivalentis triukšmo lygis (L_{diena})



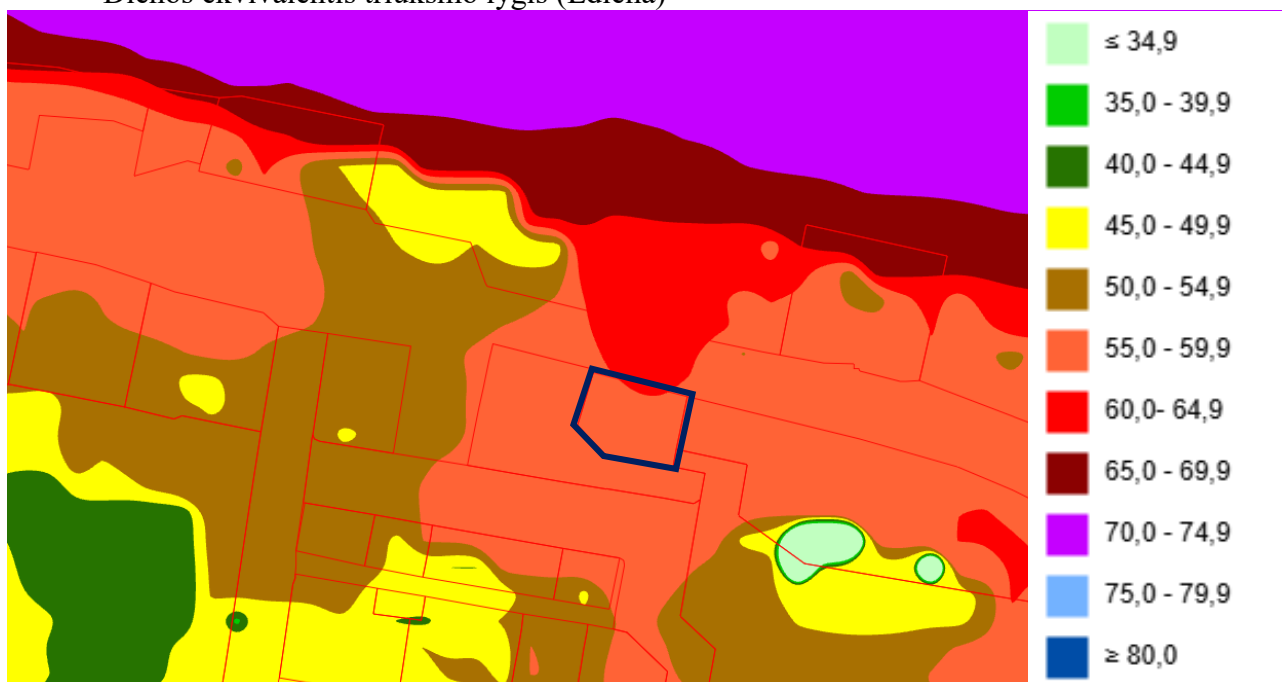
Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės geležinkelių kelių triukšmo žemėlapiais, dieną planuojama užstatyti vieta vyrauja 55.0-59.9 dB(A) triukšmo lygis, neženkliai viršijantis nustatytas normas:

Dienos ekvivalentis triukšmo lygis (Ldiena)



Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės Pramonės objektų triukšmo žemėlapiais, dieną planuojama užstatyti vieta vyrauja 55.0-59.9 dB(A) triukšmo lygis, atitinkantis nustatytas normas:

Dienos ekvivalentis triukšmo lygis (Ldiena)



Įvertinus triukšmo lygį, nustatyta, kad vietomis dienos triukšmo lygis gali viršyti triukšmo ribinius dydžius, tačiau **planuojama komercinė veikla** siekiant atkurti istorinį užstatymą. Atsižvelgiant į triukšmo lygį, rekomenduojamos triukšmą mažinančios priemonės – numatomas intensyvesnis apželdinimas daugiapakopiais želdiniais palei Priestočio gatvę (sprendžiama projektinių pasiūlymų metu).

Kadangi planuojama komercinė veikla, vykdoma darbo valandomis, vakaro ir nakties ekvivalentis triukšmo lygis (Lnakties) nevertinamas.

Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų projektinius pasiūlymus sklypų savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti gausesnę medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

Kultūros paveldas:

Vadovaujantis kultūros vertybių registro duomenimis, koreguojamas sklypas yra Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas 22012) teritorijoje.

Vadovaujantis 2022 aptiktų pamatų liekanų architektūros tyrimų pažymos duomenimis (Priedas Nr.1), atlikus aptiktų pamatų liekanų architektūrinius tyrimus, įvertinus natūros duomenis ir istorinius bei kartografinius šaltinius, nustatyta, kad sklypo adresu Priestočio g. 22 teritorijoje XIX a. 3 deš. buvo pastatytas gyvenamosios paskirties, stačiakampio plano pastatas, kurio vakarinė dalis šiuo metu patenka į greta esančio sklypo ribas. Pastatas funkcionavo iki XX a. 5 deš., kuomet Antrojo pasaulinio karo metu buvo sugriautas ir nebeatstatytas. Tyrimų metu buvo identifikuotas beveik visas pamatų perimetras (kai kuriose vietose pamatai dalinai suardyti, tačiau kapitalinių išorinių sienų vietos aiškiai identifikuojamos), pagal kurį nustatyta, jog šioje vietoje stovėjo 32,00x9,00 m dydžio mūrinis pastatas. Pagal turimus natūros duomenis identifikuotos kapitalinių sienų pamatų ašys ir dalis vidinių sienų pamatų dalių, t.y. dalis vidinės planinės struktūros. Pastate pirminiu statybos etapu įrengtos pusrūsio patalpos - jų grindų lygis fiksuotas keliose tyrimų vietose. Tyrimų metu nustatyta, jog XX a. I p. pastato viduje turėjo būti vykdomi nedidelės apimties remonto ar rekonstrukcijos darbai, kurių metu pietinėje namo dalyje įrengta išorinė laiptinė ir suformuotas naujas įėjimas į pusrūsį, tačiau šis sprendinys nedarė reikšmingos įtakos pastato planinei struktūrai. Namas iki pat sugriovimo, XX a. 5 deš., išlaikė stačiakampio plano tūrį. Aptikti pastato pamatai nepasižymi išskirtiniais statybos bruožais, mūro technika ar unikalumu, o taip pat neatitinka archeologinio reikšmingumo vertės kriterijaus – statybos laikas vėlyvas (XIX a. 3 deš.). Tačiau ganėtinai gerai išlikusi pamatų liekanų visuma leidžia aiškiai identifikuoti buvusio pastato tūrinę erdvinę kompoziciją, kuri buvo nulemta Naujamiesčio teritorijos planinės urbanistinės plėtros ir atspindi pirminę istoriškai formuotą užstatymo situaciją artimiausioje geležinkelio stoties teritorijos aplinkoje. Todėl siūloma šias pastato liekanas įtraukti į Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas 22012) saugomos teritorijos vertingąsias savybes kaip buvusio pastato vietą.

Vadovaujantis Kultūros paveldo registro duomenimis, *Viena iš vertingųjų savybių planuojamoje teritorijoje - 7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos - **XIX a. 3 ketv. statyto gyvenamosios paskirties pastato Priestočio g. 22 sklype vieta*** (pastato vietą žymi pamatų liekanos, atidengtos 2012 ir 2022 m. archeologinių tyrimų metu, liekanų V dalis patenka į greta esantį sklypą, pastato vieta atspindi pirminę istoriškai formuotą užstatymo situaciją artimiausioje geležinkelio stoties teritorijos aplinkoje, pastatas Antrojo pasaulinio karo metu sugriautas ir nebeatstatytas;

Vadovaujantis K. Demerecko 2022 metais atliktų istorinių-urbanistinių tyrimų medžiaga (Priedas Nr. 1), Pastatai Priestočio g. 12–22 sklypuose radosi 1875–1888 m. laikotarpiu. Čia buvo pastatyti keturi gyvenamieji namai Priestočio g. geležinkelio darbuotojams. Pastatai rikiuoti pagal vieną raudonąją liniją šalia gatvės. Gyvenamasis namas Priestočio g. 22 pastatytas sklypo šiaurinėje pusėje, šonu į gatvę. Šalia jo pietinėje sklypo pusėje galu į gatvę, kad sudarytų iš dviejų pusių uždara stačiakampį kiemą, pastatytas ilgas ūkinis pastatas. Priestočio g. 22 gyvenamajame name gyveno 7–8 šeimos, tad pastatas galėjo būti tradicinis dviejų aukštų, raudonų plytų, kaip ir tokiu pat metu pastatyti gyvenamieji namai Klaipėdoje Priestočio 14, 20, Šilutėje Geležinkelio g. 3, 5, 6. Pastatas Priestočio g. 22 galėjo būti pastatytas panašaus architektūros stiliaus, kaip ir minėti geležinkeliečių gyvenamieji namai Klaipėdoje ir Šilutėje: raudonų plytų, meniškai sumūrytų raštais tarp tinkuotų plokštumų, tamsių glazūruotų plytų horizontaliomis juostomis, plytų mūro karnizais. Viduje tašyto granito laiptai. Priestočio g. 22 sklype 1942 m. miesto plane, kuris darytas pagal aerofotografijos duomenis matosi detalus išplanavimas: be gyvenamojo namo, sklype dar dar buvo 5 nedideli ūkiniai

pastatėliai ir sodas. Įvažiavimas iš Priestočio gatvės. Antrojo pasaulinio karo metu gyvenamasis namas Priestočio g. 22 buvo sugriautas, pažymėti likę pamatai 1947 m. Klaipėdos miesto plane. Sklype liko tik vienas ūkinis pastatas.

K. Demereckas rekomenduoja pastatą atstatyti kaip geležinkelio stoties komplekso, pastatyto 1873–1888 m. dalį. Naujasis pastatas turėtų atliepti medžiagiškumu ir stiliaus citatomis seniesiems išlikusiems geležinkelio komplekso gyvenamiesiems pastatams.

Išvados ir rekomendacijos:

Rengiamo projekto sprendiniai parengti vadovaujantis 2022 sklypo Priestočio g. 22, Klaipėdoje istorinių-urbanistinių tyrimų ataskaita (Priedas Nr. 1), 2022 Priestočio g. 22, Klaipėdos m. sav. Klaipėdos miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (kodas 22012) aptiktų pamatų liekanų architektūros tyrimų pažyma (Priedas Nr. 2), nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla (Priedas Nr. 3), neturės neigiamos įtakos kultūros vertybės vertingosioms savybėms. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Rengiant projektinius pasiūlymus vadovaujantis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais, atliktų istorinių tyrimų duomenimis ir rekomendacijomis.

Servitutai:

Pasikeitus reglamentavimui, koreguojamos esamo servituto ribos. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu registro Nr. 44/1271017, žemės sklypui 2009-01-21 Apskritis viršinininko įsakymu Nr. 4-382-(1.3) įregistruoti tarnaujantys Servitutai tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas. Vadovaujantis 2003-02-11 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 60 patvirtinto teritorijos tarp S. Neries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliojo sprendiniais, servitutai buvo suplanuoti per planuojamą teritoriją nutiestų šilumos tinklų apsaugos zonoje. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2026-05-01) 48 str. šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos dydis – po 2 metrus į abi puses nuo tinklo kanalo išorinių ribų ir žemė po šia juosta. Įvertinus galiojančius teisės aktus bei turimus topografinius duomenis, servitutas koreguojamas sutapdinant jo ribas su šilumos tinklų apsaugos zonos ribomis.

Susisiekimas ir transportas:

Kadangi patvirtintu detalioju planu įvažiavimo į sklypą vieta nenurodyta, o pagal istorinę medžiagą tiksli įvažiavimo vieta nėra aiški, be to Priestočio gatvė yra C kategorijos gatvė, kur atstumai tarp įvažiavimų yra reglamentuoti, rengiamu projektu numatomas įvažiavimas iš sklypo rytuose esančios D kat. gatvės, vedančios iš C kat. Priestočio g., neplanuojant naujos nuovažos iš C kat. gatvės.

Numatoma galima automobilių parkavimo zona. Automobilių stovėjimo vietų skaičius turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelės reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos rengiant projektinius pasiūlymus.

Želdiniai:

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose – 10 %.

Dalis sklype esančių medžių patenka į užstatymo zoną, tačiau vadovaujantis istoriniais duomenimis ir atliktų tyrimų medžiaga, medžiai auga buvusio pastato vietoje, todėl siekiant atkurti buvusį pastatą, kuris yra geležinkelio stoties komplekso, pastatyto 1873–1888 m. dalis, turi būti pašalinti.

Įvertinus teritorijos specifiką ir šalinamus medžius, rengiamu projektu numatomas intensyvesnis sklypo apželdinimas, numatant želdynų plotą ne mažiau kaip 20 % viso žemės sklypo ploto bei numatomi daugiapakopiai želdiniai palei Priestočio gatvę.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9 (aktuali redakcija nuo 2025-07-01), 19 punktu, rengiant, keičiant, koreguojant teritorijų planavimo dokumentus, statinio ir (ar) įrenginio projektus, privaloma numatyti medžių ir (ar) krūmų sodinimą (prioritetą teikti medžiams):

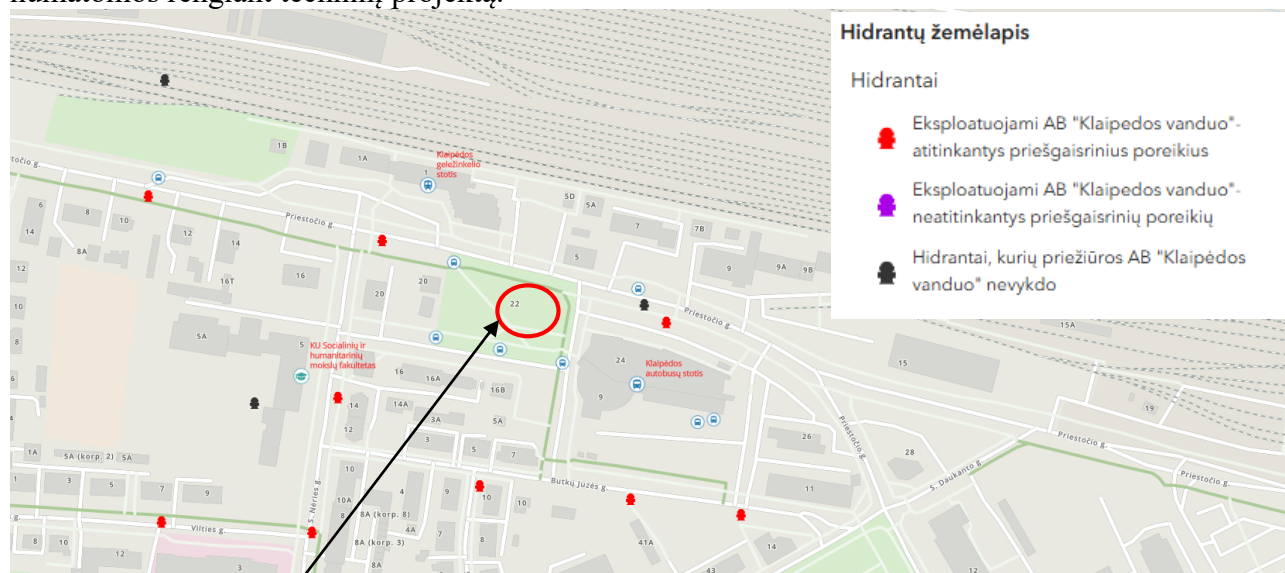
19.2.1. priklausomuose želdynuose;

19.2.2. įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles sklype, kuriame yra daugiau kaip 50 automobilių stovėjimo vietų, numatyti automobilių stovėjimo aikštelėje želdinius, kurie sudarytų bent po vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų.

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 2.02.02:2004). Visuomeninės paskirties statiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Priestočio g., ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.



Planuojama teritorija

Gaisro atveju patekimas prie pastatų numatomas D kat gatvės vedančios iš C kat. Priestočio g. Artimiausia gaisrinė stotis – 1,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė