

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

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

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

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

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

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

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

Galiojančiame Detaliojame plane žemės sklypo ir jo dalių plotai neatitinka esamo 2015-09-22 įregistruoto kadastriniais matavimais žemės sklypo ploto. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė žemės sklypo kad. Nr. 2101/0003:820 plotas 0,2430 ha, naudojimo paskirtis kita, žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Žemės sklypo plane taip pat išskirtos teritorijų naudojimo dalys: A, B ir C (kaip ir galiojančiame Detaliojame plane). Rengiant Detaliojo plano keitimą vadovaujamas žemės sklypo planu ir jame nustatytais naudojimosi dalių žemės plotais (Detaliojame plane ir sklypo plane nurodyti plotai skiriasi). Sklype yra esami registruoti pastatai ir statyns: pastatas administracinis pastatas su gydymo patalpomis, unikalus daikto Nr. 2193-50080-9016; pastatas-skalbykla, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9023 ir pastatas- garažas, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9030, II gr. nesudėtingas statyns: kelias – įvažiavimas, unikalus daikto Nr. 4400-3855-9525.

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

Teritorijos naudojimo tipas: GC – Mišri centro teritorija. Esamo žemės sklypo pagrindu, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės paskirties, ir žemės sklypo ribų, žemės sklypui nustatomi žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Detaliojo plano keitimu pakeičiamas 1B daliai nustatytas naudojimo būdas iš visuomeninės paskirties teritorijos į komercinės paskirties objektų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų, o 1C daliai galiojančiame Detaliojame plane nustatytas - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdas (I1) pakeičiamas į komercinės paskirties objektų

teritorijos (K) naudojimo būdą, atsižvelgiant į BP plano sprendinius, kuriuose nenumatyta galimas II naudojimo būdas.

Planuojamoje teritorijoje yra nustatomi skirtingo pastatų aukščio, užstatymo tankio, intensyvumo principiniai sprendiniai (sutartiniuose ženkluose nurodant jų reikšmes). Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai sklypui ir kiekvienai atskirai 1A, 1B ir 1C sklypo daliai, nurodant juos ir teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Nustatomas Sklypo Nr. 1 užstatymo tankis (UT) 34%, intensyvumas (UI) 2,5. Sklypo dalyse: Nr. 1A dalyje – UT 15 %, UI 0,25; Nr. 1B dalyje - **UT 54%**, UI 2,1; Nr. 1C dalyje – UT 52%, UI 0,42.

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

Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 1B dalyje padidinama statybos riba ir statybos zona, kurioje planuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas su administracinėmis, paslaugų paskirties patalpomis. Sklypo Nr. 1A ir Nr. 1C dalyje statybos riba ir statybos zona, **aukštingumas** išlieka tokie pat, kaip nustatyta galiojančiame detaliojame plane – nekoreguojama. Statybos zonoje 1A yra registruotas esamas pastatas - administracinis pastatas su gydymo patalpomis, unikalus daikto Nr. 2193-50080-9016, kuris nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui ir II gr. nesudėtingas statinys: kelias – įvažiavimas, unikalus daikto Nr. 4400-3855-9525, kuris nuosavybės teise priklauso Klaipėdos miesto savivaldybei, 1B zonoje registruotas pastatas-skalbykla, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9023, o 1C zonos dalyje registruotas pastatas - garažas, unikalus daikto Nr. 2193-5008-9030 kuris nuosavybės teise priklauso juridiniam asmeniui.

Užstatymo tipas – **(miesto vilų) perimetrinis užstatymas. Perimetrinis – pastatai išsidėstę kvartalo pakraščiuose, palei gatvę.** Užstatymas parinktas vadovaujantis 2014-05-20 Nr. KPD-RM-2115 Klaipėdos miesto istorinės dalies planavimo dokumentais, kuriuose teritorija priskirta „Miesto vilų – perimetrinio“ užstatymo tipui, siekiant užtikrinti darnią urbanistinę struktūrą, išlaikyti vientisą gatvės užstatymo pobūdį ir prisidėti prie viešųjų erdvių formavimo. **Miesto vilų-parametrinis užstatymas apibrėžiamas kaip XIX a. pab -XXa. I p. užstatymas su XXa vid. tarpais, 1-3 aukštų su pastogėmis bei sutapdintais stogais, aukštis nuo 8m iki 14,5m.** Šalia C kategorijos gatvės užstatymas yra maždaug vienodai atitrauktas visoje gatvės teritorijoje, užtikrinant nuoseklų gatvės erdvinės struktūros tęstinumą (kvartalo išorėje), **o vidinėje kvartalo dalyje, kur sklypo Nr. 1B dalies statybos riba ir zona sutampa su sklypo riba bei esamu pastatu, taip pat formuojamas aiškus perimetras.** Sklype numatytos trys atskiros statybos zonos išdėstytos taip, kad išlaikytų **vyraujančią pailgą** užstatymą – nors pastatai nėra visiškai sujungti į vieną ištisinį tūrį, jų išdėstymas formuoja aiškų ir nuoseklų užstatymą, prisideda prie uždarų ar pusiau uždarų kvartalo erdvių kūrimo ir struktūriškai dera su kvartalo užstatymo tipu. **Sklypo dalyje Nr. 1C planuojamas tūris atitinka kvartale būdingą 2-3 aukštų su šlaitiniu stogu užstatymo struktūrą ir miestų vilų-perimetrinį užstatymą.** Be to, miesto vilų-perimetrinis užstatymas gali būti taikomas su tam tikrais nukrypimais, jei jie neprieštarauja bendram urbanistiniam kontekstui ir teritorijų planavimo normų reikalavimams. Nustatytas intensyvumas, aukštingumas neprieštarauja Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams **ir Klaipėdos miesto istorinės dalies vad. naujamiesčių planavimo dokumentams.**

Nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

a. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

1. Naujos architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje. Planuojamas tūris atitinka miesto vilų-perimetrinį užstatymą. Užstatymo zonos plotis nukreiptas į Priestočio gatvę nepakeis nusistovėjusio užstatymo pločio vidurkio.

2. Apdailai naudoti tradicines Klaipėdos miesto istorinėje dalyje būdingas medžiagas: klinkerio ir keramikines plytas, tinką. Tinkuotų fasadų spalvos – šviesių, pastelinių atspalvių (balta, smėlio, pilkšva ir pan.) Nerekomenduojama naudoti ryškias, kontrastingas spalvas, veidrodinį ar tonuotą stiklą dideliais plotais. Metalas ir stiklas gali būti naudojami tik kaip papildomos medžiagos, nedominuojančios fasade.

b. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai – planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu teritorijoje.

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

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

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

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

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

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir būsimi (polifunkciniai, monofunkciniai) statiniai priskirtini prie:

1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

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

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

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

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

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

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

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

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

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

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

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

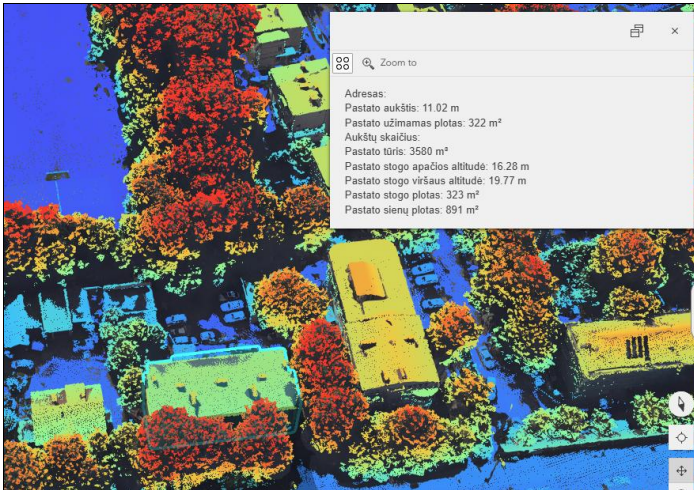
Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama statybos projekto metu).

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

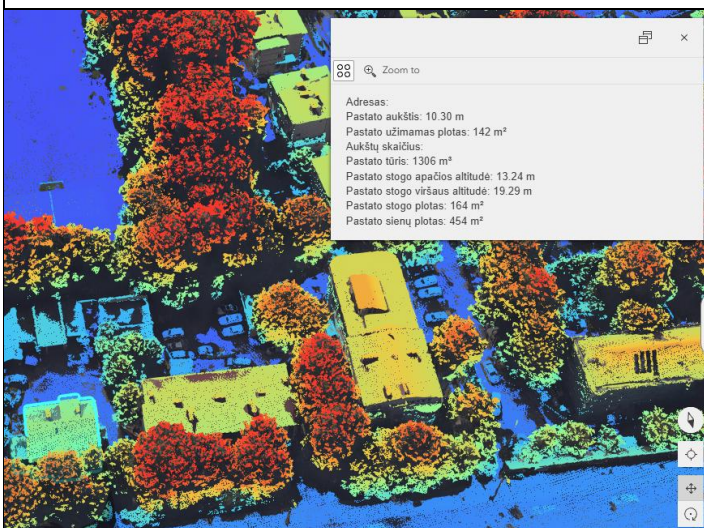
Informacija apie gretimus pastatus, ištraukos iš 3d.klaipeda.lt taškų sluoksnio



Priestočio g. 6



Priestočio g. 8



Priestočio g. 10

Sprendinių įgyvendinimas:

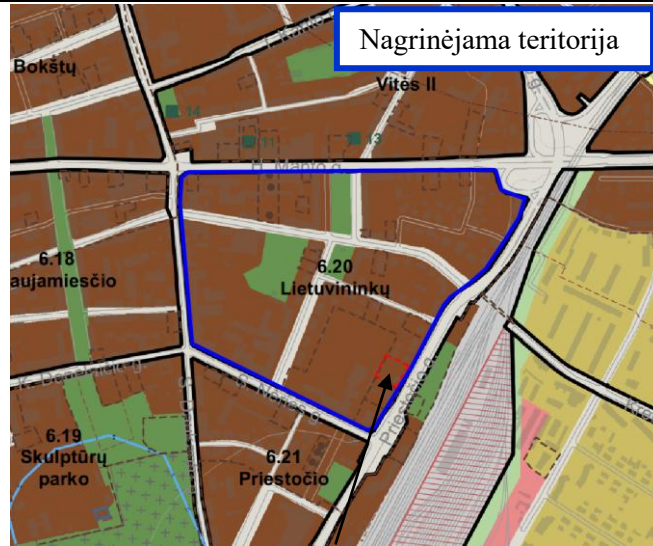
Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa: 1. Vadovaujantis detaliojo plano keitimo sprendiniais ir galiojančiais teisės aktais atlikti žemės sklypo kadastrinių matavimų atnaujinimą, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, paskaičiuoti žemės sklypo kadastro duomenis ir įregistruoti VĮ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

2. Suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Priestočio g. 12, **pastatui 12A (12 pastatas bei sklype esantis garažas neįeina į statybų projektą)** planavimo iniciatorius savo lėšomis parengia pastato statybos projektą, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos pateiktais Specialiaisiais architektūros reikalavimais ir kitomis sąlygomis, pagal detaliojo plano keitimo sprendinius.

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

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

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



Planuojama teritorija

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

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

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

Užstatymo intensyvumas

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

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

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

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

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

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

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

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

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

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

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

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos

higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“ patvirtinimo“; Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Nacionalinius kriterijus, sąrašą ir ribinės aplinkos oro užterštumo vertės, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ reikalavimus planuojamoje teritorijoje nebus viršijamos oro taršos ribinės vertės detaliojo plano sprendiniais. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

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

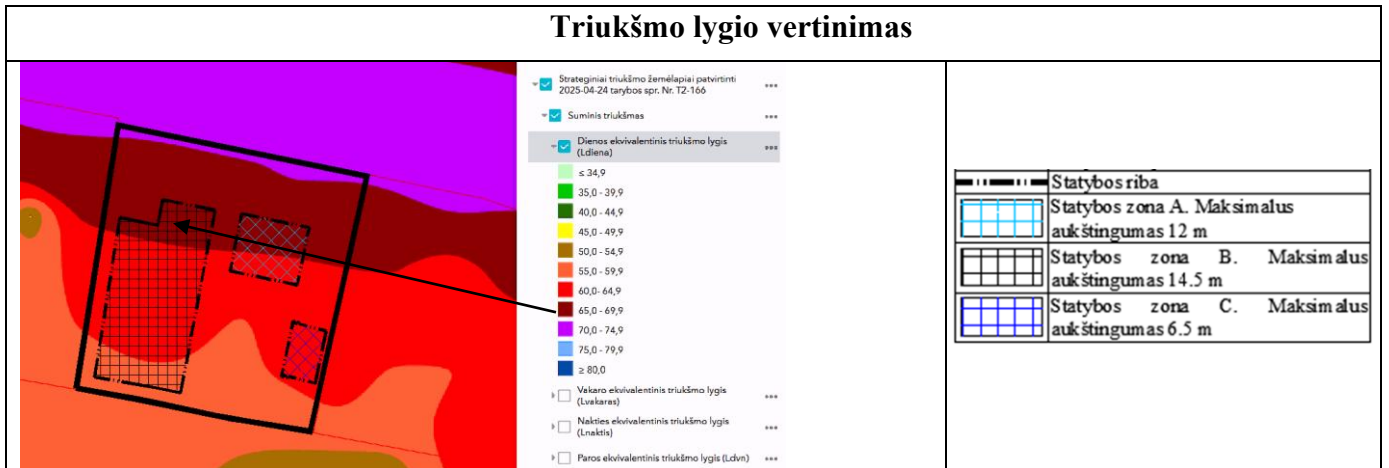
Vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų, sprendžiami statybos projekto rengimo metu vadovaujantis 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“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

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

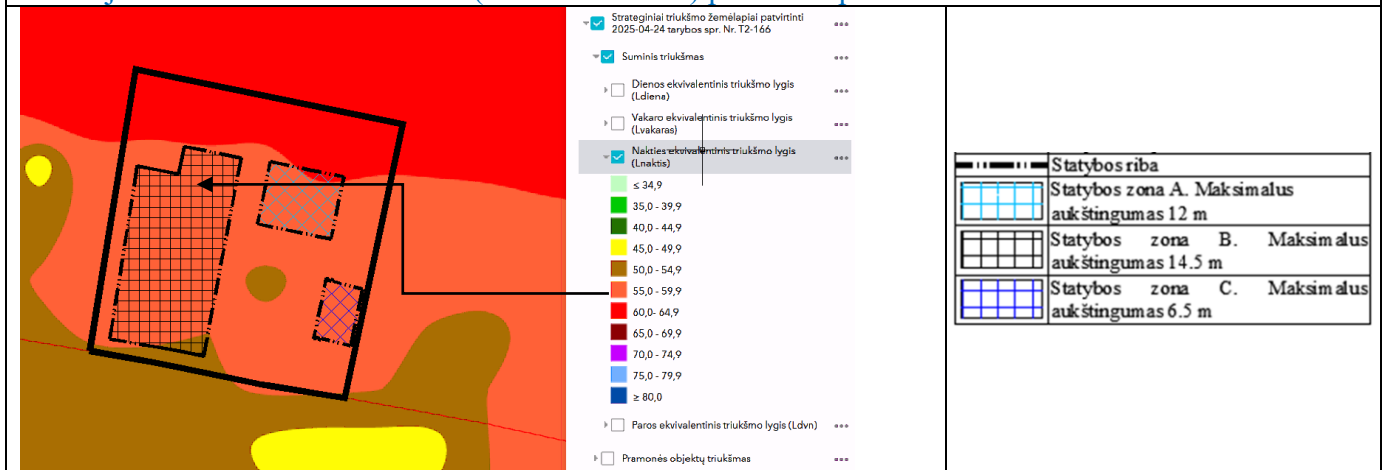
Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Planuojamoje teritorijoje projektuojant gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“.

Triukšmo šaltinis	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
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 neįgaliesiems žmonėms	65	65	60	55

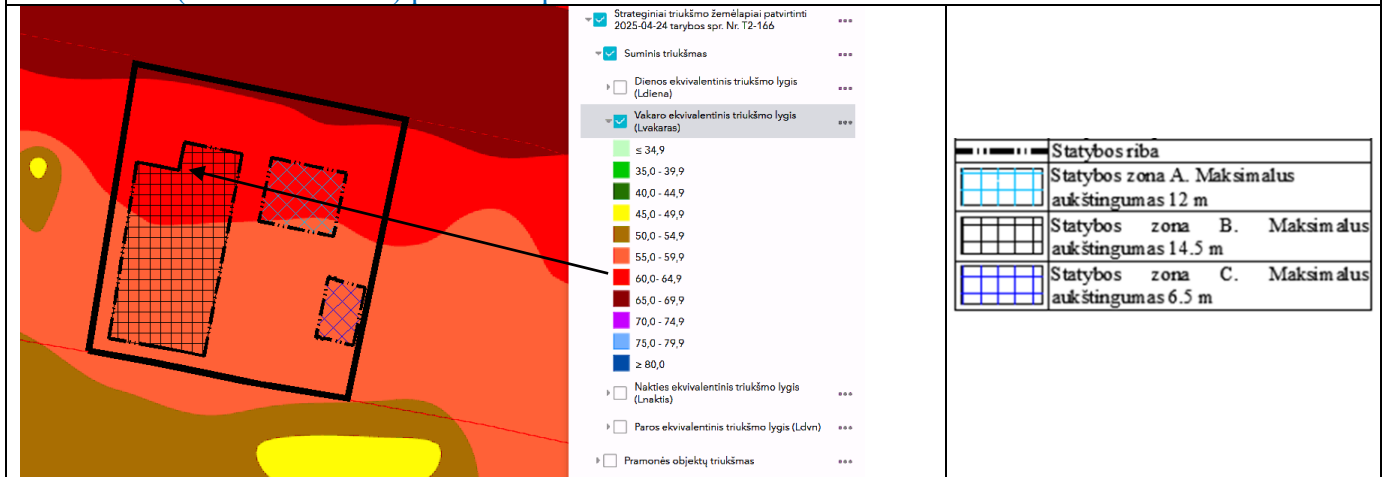
Pateikiami aplinkos triukšmo žemėlapiai, patvirtinti 2025-04-24 Tarybos sprendimu Nr. T2-166 (atvaizduotos esamų pastatų statybos zonos (A ir C) ir planuojamo pastato statybos zona B). Dienos, vakaro ir nakties ir suminis žemėlapiai:



Dieną didžiausias leidžiamas triukšmo ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygio (LAeqT) dydis - 65 dBA aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo. 1B dalyje ties būsimo pastato šiauriniu fasadu 65-69,9dBA, ties vakariniu ir rytiniu fasadu triukšmas 55-59,9dBA; 60-64,9dBA; 65-69,9dBA, todėl viršijamas leidžiamas (LAeqT) dydis 5dBA, ties pietiniu fasadu 55-59,9dBA, leistinas LAeqT neviršijamas. 1A ir 1B komercinės (nevisuomeninės) paskirties pastatai.

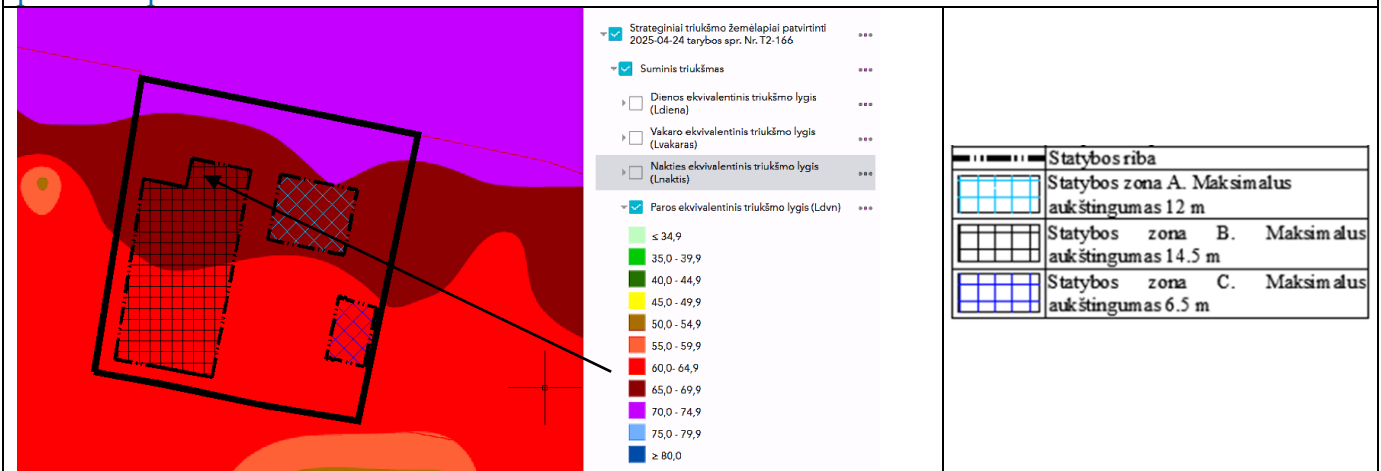


Naktį didžiausias leidžiamas triukšmo ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygio (LAeqT) dydis - 55 dBA aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo. 1B dalyje ties būsimo pastato fasadais 55-59,9dBA, tik dalis pietinio fasado 50-54,9dBA, viršijamas leistinas LAeqT dydis 5dBA. 1A ir 1B komercinės (nevisuomeninės) paskirties pastatai.



Vakare didžiausias leidžiamas triukšmo ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygio (LAeqT) dydis - 60

dBA aplinkoje. 1B dalyje ties būsimu pastato šiaurinis fasadas pateks į 60-64,9dBA, ties vakariniu ir rytiniu fasadu triukšmas 55-59,9dBA; 60-64,9dBA, todėl viršijamas leidžiamas (LAeqT) dydis 5dBA, ties pietiniu fasadu 55-59,9dBA, leistinas LAeqT neviršijamas. 1A ir 1B komercinės (nevisuomeninės) paskirties pastatai



Dieną, vakarą ir naktį (suminis) leidžiamas triukšmo ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygio (LAeqT) dydis - 65 dBA aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo, pramonės objektų, visų kelių, pagrindinių kelių. Tačiau 1B dalyje ties būsimu pastato šiauriniu fasadu 65-69,9dBA, todėl viršija leidžiamą (LAeqT) dydį - 65 dBA, ties vakariniu ir rytiniu fasadu triukšmas 60-64,9dBA; 65-69,9dBA, todėl viršija leidžiamą (LAeqT) dydį iki 5dBA, ties pietiniu fasadu 60-64,9dBA, leistinas LAeqT neviršijamas. 1A ir 1B komercinės (nevisuomeninės) paskirties pastatai.

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

Planuojama statybos zona 1B, kurioje numatoma nauja statyba, patenka į teritoriją, kurioje fiksuojami šie aplinkos triukšmo lygiai:

Dienos metu – 55–60 dBA, 60–65, 65-70, intervalai ties būsimais fasadais, dėl to viršijamas leidžiamas ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis iki 5dBA. Tokiu atveju bus galima imti papildomų apsaugos nuo triukšmo priemonių.

Nakties metu – 50–55dBA ir 55–60 dBA intervalai, viršijantys nustatytas normas iki 5dBA. Tokiu atveju bus galima imti papildomų apsaugos nuo triukšmo priemonių.

Vakaro metu – 55–60 dBA, 60-65 dBA; intervale fiksuojamas iki 5 dBA viršijimas. Tokiu atveju bus galima imti papildomų apsaugos nuo triukšmo priemonių.

Kartu pažymėtina, kad atskirose statybos zonos 1B dalyse:

dienos, vakaro ir nakties metu (suminis) triukšmo lygiai vietomis patenka į 60–65 dBA ir 65–70 dBA intervalus, dėl to viršijamas leidžiamas ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis iki 5dBA.

Atsižvelgiant į tai, planuojant teritorijos užstatymą numatoma, kad HN 33:2026 reikalavimų laikymasis bus užtikrinamas taikant kompleksines triukšmo mažinimo priemones, kurios bus detalizuotos techninio projekto rengimo metu.

Numatomos triukšmo mažinimo priemonės

Planuojamo daugiabučio pastato sprendiniuose bus taikomos šios pagrindinės priemonės:

• **Tūriniai–planiniai sprendiniai** – pastato struktūra formuojama taip, kad triukšmingos gatvės pusėje būtų orientuojamos pagalbinės patalpos (laiptinės, sanitariniai mazgai, sandėliavimo patalpos), o gyvenamosios patalpos – į ramesnę sklypo pusę.

• **Pastato atitraukimas nuo triukšmo šaltinio** – pastatas projektuojamas ne arčiau kaip **16,25 m** nuo gatvės važiuojamosios dalies krašto.

• **Konstrukciniai sprendiniai** – fasadams, orientuotiems į triukšmo šaltinius, bus taikomi **padidintos garso izoliacijos sprendiniai** (fasadų konstrukcijos ir langai su padidinta garso izoliacija).

• **Inžineriniai sprendiniai** – numatoma galimybė įrengti **mechaninę vėdinimo sistemą**, užtikrinančią tinkamą mikroklimatą bei būtiną atidarinti langus triukšmingoje pusėje.

• **Teritorijos planavimo sprendiniai** – tarp gatvės ir sklypo numatoma apie 4 m pločio buferinė zona, kurioje integruojami želdiniai ir automobilių stovėjimo vietos. Zona formuojama kaip vizualinis ir funkcinis atskyrimas tarp eismo infrastruktūros ir gyvenamosios aplinkos, gerinantis bendrą teritorijos aplinkos kokybę.

Triukšmo poveikio mažinimas šioje teritorijoje sprendžiamas kompleksiniais urbanistiniais, architektūriniais ir konstrukciniais pastato sprendiniais (tinkama pastato orientacija, fasado ir langų akustinės savybės, vidaus planavimas). Želdiniai vertinami kaip papildoma vizualinė priemonė, turinti ribotą akustinį poveikį.

Triukšmo kontrolė projektavimo etape

Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui, bus atliekamas **akustinis modeliavimas**, kurio pagrindu bus tikslinami pastato fasadų sprendiniai ir, jei reikalinga, numatomos papildomos **triukšmo mažinimo priemonės** (pvz., akustiniai ekranai, papildomi barjerai ar kitos inžinerinės priemonės).

Įgyvendinus numatytas priemones bus sudarytos sąlygos užtikrinti, kad **gyvenamosiose patalpose ir gyvenamosios aplinkos poilsio zonose** būtų laikomasi **HN 33:2026** nustatytų ribinių triukšmo lygių.

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

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

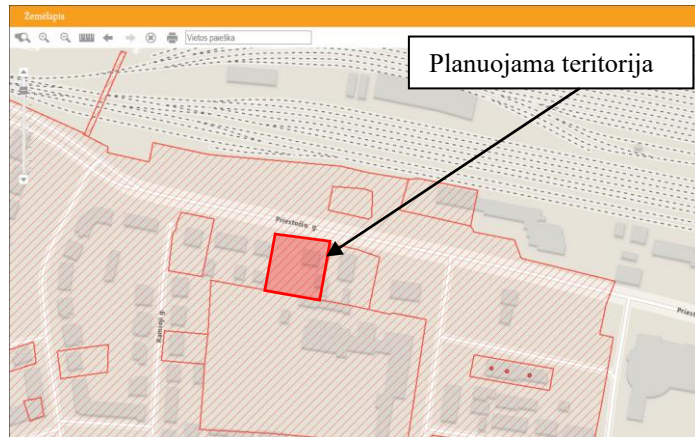
Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

7.2.2.3. atviros erdvės - gatvių želdiniai: H. Manto, Liepų, K. Donelaičio, J. Karoso, S. Šimkaus, Puodžių, S. Daukanto, I. Kanto, S. 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.

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

7.2.3. užstatymo bruožai - dvigubų, suglaustų po du, namų grupės Vilties, Sodų, Ramiojoje, Butkų Juzės, Priestočio gatvėse; tinkuoto plytų mūro pastatų sienos, esant pavieniams netinkuotiems pastatams, mūrytos iš raudonų plytų neogotikinių pastatų sienos, tinkuotų sienų ir kitų skirtingų medžiagų deriniai

pastatų architektūroje (vad. medžiagų stiliaus įtaka), atskirų pastatų fachverkinės konstrukcijos sienos; bauhauzo stiliaus pastatų gelžbetoninės konstrukcijos; paprasti, be architektūrinių detalių kiemų fasadai; įvairių formų - dvišlaičiai, mansardiniai, valminiai, daugiašlaičiai, dažnai išlenktais į viršų kraštais, dalies bauhauzo stiliaus pastatų - lėkšti arba sutapdinti stogai; stogų danga - čerpės arba skarda; skirtingi - vienšlaičiai, dvišlaičiai, pusiau ovalūs, išlenktų linijų kontūrais tūriniai stoglangiai, tinkuoto plytų mūro dūmtraukiai. <...>

Rengiamo projekto sprendinių poveikis vertingoms savybėms paveldosaugos aspektu:

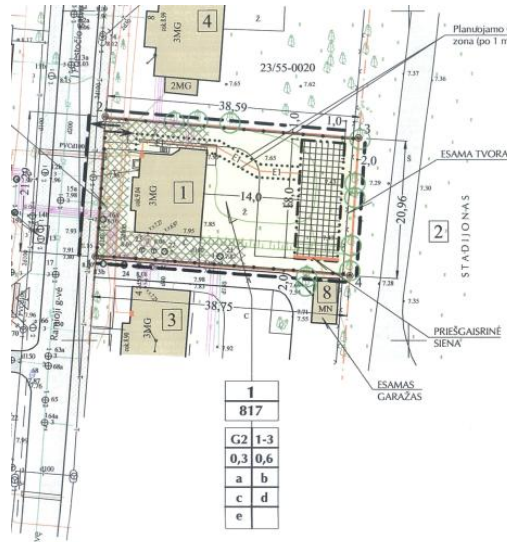
(7.2.1.5) Priestočio gatvės įvažiavimas, takai, danga, gatvės trasa: detaliojo projekto sprendiniais projektavimo darbai, kurie pažeistų Priestočios gatvės dangą neprojektuojami. Į planuojamą teritoriją bus patenkama esamu įvažiavimu- esama įvažė.



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

(7.2.2.2) Išlaikomas vyraujantis gatvės užstatymo aukštingumas: 3a su šlaitiniu stogu, pastoge. Numatoma žemės sklypo 1B dalyje projektuoti daugiabutį namą – iki 3-jų aukštų/ iki 3-jų aukštų su šlaitiniu stogu, pastoge. Išlaikomas vertingasis užstatymas (miesto vilų – perimetrinis): projektuojamu daugiabučiu namu pratęsiama esama sklypo užstatymo linija. Naujai pristatomas naujas tūris 1B dalyje kartu su esamais pastatais Priestočio g. 12, garažu (kurie nekeičiami, lieka tokie patys) tūriu 1A dalyje suformuos stačiakampio plano sklypo užstatymą, kuris visu perimetru yra atitrauktas nuo sklypo ribų, kas būdinga miesto vilų užstatymo tipui, tačiau jis nėra formuojamas glaudžiai prie gatvės raudonosios linijos. Pastatai išdėstomi su atitraukimu, o priekyje projektuojamos tarpinės zonos – automobilių stovėjimo aikštelės arba želdynai. Tokia schema aiškiai matoma Antėjos klinikos sklype, taip pat kituose gretimuose sklypuose, todėl planuojamos automobilių stovėjimo vietos prie gatvės nepažeidžia perimetrinio užstatymo principo, bet atitinka esamą urbanistinį gatvės charakterį – formuoja vientisą išsklotinę su atitraukimu nuo judrios gatvės.

Ištrauka iš 2004-10-01 „Dėl žemės sklypo Ramioji g. 6, Klaipėdoje detaliojo plano“ patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Nr. AD1-1526



Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

- 1) žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis): gyvenamoji mažaaukščių statinių teritorija (tp6, G2);
- 2) planuojamų pastatų aukštis- 3,6 m (1 aukštas);
- 3) užstatymo tankis- 0,3;
- 4) užstatymo intensyvumas- 0,6.

Užstatymo tankumas. Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas ir tankumas atitinka gretimų sklypų paskaičiuotą tankumą. Sprendiniuose pratešiamamas nuo Priestočio gatvės vakarinės pusės susidaręs urbanistinis ritmas, būdingas pastatų išdėstymui palei gatvę - numatyta proporcinga laisvos ir užstatytos teritorijos dalis. Klaipėdos bendrojo plano aiškinamajame rašte tiesiogiai minima vilų tipologija, bet ne bendrai visam miestui, o konkrečiai Smiltynės ir Girulių istorinių / kurortinių teritorijų kontekste. Giruliuose, prie Tūristų, Šlaito ir Stovyklos gatvių, turi būti išlaikyta gatvių apstatymo atskirai stovinčiais namais - vilomis tipologija. Į šią teritoriją Priestočio 12A, esantis lietuvininkų kvartale, nepatenka.

Vertingųjų savybių požymių turintys objektai

Priedas Nr. 2, 50 l.



Nr. 44-12 Pavadinimas *Namas, Priestočio g. Nr. 12*

Fotografavo *Violeta Bruzgelevičiūtė*

Data *2012-09-13*

Priestočio g. 12 pastatui detaliojo sprendiniai neturės jokios įtakos, nes jokių pakeitimų esančiam pastatui nėra numatyta.

(7.2.2.3) Rengiamo projekto sprendiniais kertami/galimai kertami ir/ar kitaip iš augimo vietos pašalinami tik nesaugotini blogos/nepatenkinamos būklės želdiniai planuojamoje teritorijoje, bet ne pačios Priestočio gatvės želdiniai. Sklypas yra gausiai apželdintas medžiais, kurie projekto sprendiniais yra išsaugomi, taip pat planuojamas ir perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis.

(7.2.2.8) Priestočio gatvės išklotinėje atsirandantis 1B statybos zonoje naujas elementas šiuolaikiškais priemonėmis ją papildys ir įsilies. Pastatas užpildys savotišką spragą tarp Priestočio g.12

administracinio pastato ir Priestočio g. 10 esančio pastato. Numatant automobilių stovėjimo vietas sklypo priekyje, o pastatą planuojamą 1B dalyje atitraukiant nuo C kat. gatvės, planuojamas užstatymas yra maždaug vienodai atitrauktas visoje teritorijoje, užtikrinant nuoseklų gatvės erdvinės struktūros tęstinumą. Tokiu planavimu pasiekiamas papildomas gyvenamosios aplinkos kokybės pranašumas: pastatas apsaugomas nuo tiesioginio triukšmo ir taršos poveikio; gyventojams užtikrinama ramesnė aplinka ir geresnis mikroklimatas; nepažeidžiama urbanistinė dermė.

(7.2.3.) 7.2.3. užstatymo bruožai - **didesni, erdvesni sklypai, stambesni, kapitališkesni, puošnesni pastatai (lyginant su senamiesčiu), formuojantys perimetrinę užstatymą; fasaduose dominuojantis istorizmo stilius (XIX a. II. p.-XX a. pr.) su visiems neostiliams būdingais elementais: <...>; pastatai statyti XIX a. pab. vad. medžiagų stiliaus įtakoje, įvairių medžiagų - raudonų plytų, tinko, akmens, medžio - deriniai; <...> gatvelių perimetrinis užstatymas namais pagal tarpukario modernizmo - vad. bauhauzo stiliaus tipinius ir individualius projektus: dėžės pavidalo, su plokštuminiais, dažniausiai be erkerių ir balkonų fasadais, kartais pajvairintais klinkerinių plytų portalais arba į vertikalią juostą sujungtų laiptinių langais, horizontaliomis traukėmis ar jų fragmentais, su lėkštėmis arba visai plokščiais, sutapdintais stogais; <...> dvigubų, suglaustų po du, namų grupės Vilties, Sodų, Ramiojoje, Butkų Juzės, Priestočio gatvėse; <...> įvairių formų - dvišlaičiai, mansardiniai, valminiai, daugiašlaičiai, dažnai išlenktais į viršų kraštais, dalies bauhauzo stiliaus pastatų - lėkšti arba sutapdinti stogai; stogų danga - čerpės arba skarda; skirtingi - vienšlaičiai, dvišlaičiai, pusiau ovalūs, išlenktų linijų kontūrais tūriniai stoglangiai, tinkuoto plytų mūro dūmtraukiai <...>;**

išlaikomi užstatymo bruožai – namų grupės Priestočio gatvėje; Naujai numatyto daugiabučio fasadų apdailai bus parenkamos tradicinės medžiagos: tinkas, keramikos plokštės, stiklas ar kt. Pastato spalvinė gama bus parenkama artima vyraujančiai gatvės pastatų spalvų gamai, konkrečiai sprendžiama statybos projekto metu.

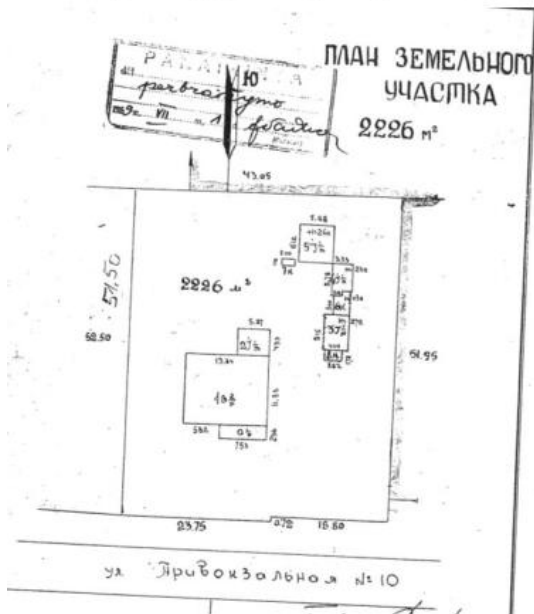
Detaliojo plano **keitimo sprendiniai neturės neigiamos įtakos** Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unik. kodas KVR 22012) vertingosioms savybėms, kurios nurodytos Kultūros vertybių registre, įskaitant ir vertingąsias savybes ir vertingųjų požymių turinčius objektus (7.2.2.2). (7.2.2.3), (7.2.2.8) (7.2.3.).

Rengiamo detaliojo plano sprendinių poveikis vertinamas pagal istorinių – urbanistinių tyrimų išvadas:

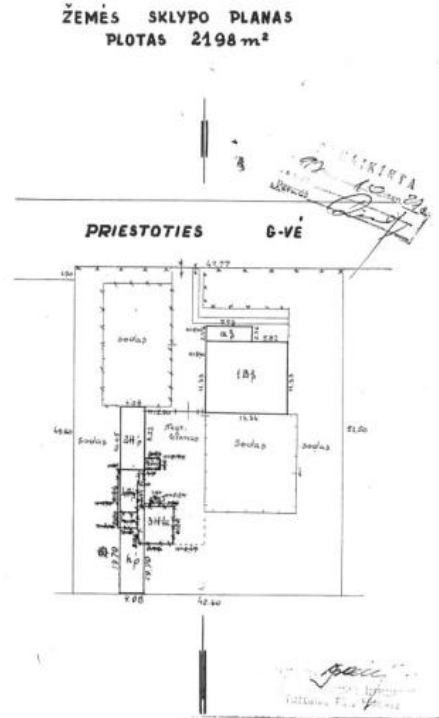
Remiantis istoriniais miesto planais, Priestočio gatvės (buv. Am Bahnhof, vėliau von Boyen Strasse) pietų kraštinės apstatymas susiformavo XX a. 4 dešimtmečio pradžioje. Tuo tarpu pastatai dab. Priestočio g. 12 ir 14 pastatyti XIX a. pabaigoje – XX a. pradžioje. Priklausė valstybiniam geležinkeliui. Pastatas Priestočio g. 12 statytas XIX a. pab. – XX a. pr., rekonstruotas 1982 metais, pritaikant pastatą administracinei paskirčiai. 2012 metais pastatui atliktas remontas. Jau 1942 metų plane matyti, kad sklypo pietvakarių dalyje, prie pravažiavimo kelio į Mokytojų seminarijos sklypą, buvo pastatyti keli pagalbiniai statiniai, išlikę ir pokario statinių išdėstymo plane.

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

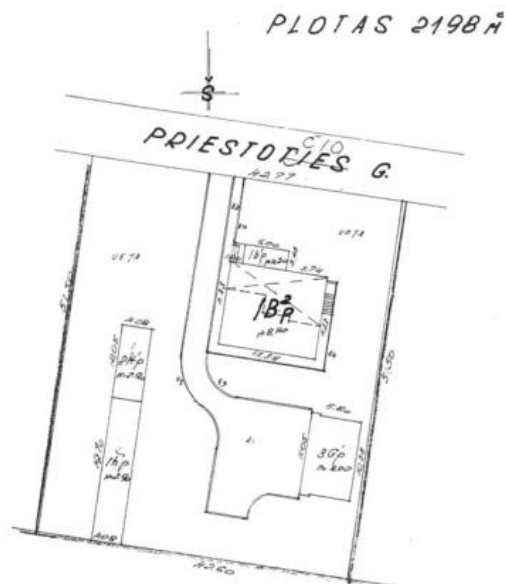
Sprendinių konkretizavimo stadija (K-VT-21-24-53)



1948 m. statinių išdėstymo planas



1959 m. planas

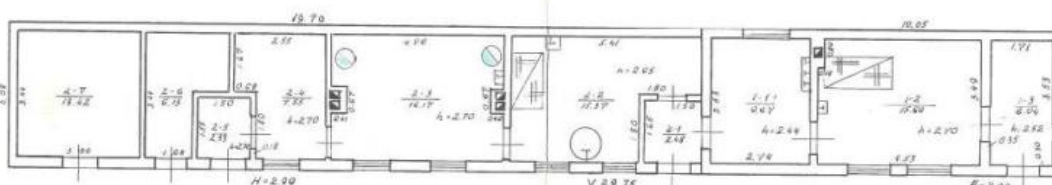


1979 m. statinių išdėstymo planas

1959 metais senieji pagalbiniai statiniai nugriauti ir jų vietoje 1959-60 metais pastatyta skalbykla. Inventorinis sklypas suformuotas nepaliekant pravažiavimo kelio į Mokytojų seminarijos arba Pedagoginio fakulteto sklypą, nes jau tuo metu įvažiavimo kelias tapo neaktualus. 1979 metų plane sklype matyti dar vienas pagalbinis pastatas – garažas (3G1/p, statytas 1982 metais).



Sklype stovintis administracinis pastatas su gydymo patalpomis statytas XIX a. pab. – XX a. pr. kaip geležinkelio pastatų komplekso gyvenamas namas. 1982 metais rekonstruotas, pritaikant pastatą administracinei paskirčiai. Buvo pakeista plano struktūra, konstrukcijos, perstatyta veranda. Architektūrinė išraiška buvo išsaugota, nors su daliniais autento praradimais. Pastatas formuoja perimetrinį miesto vilų kvartalo apstatymą, yra urbanistinės struktūros statinys.



1959 metais nugriovus senus pagalbinius statinius buvo pastatytas naujas pastatas, kuriame buvo įrengta Respublikinės ligoninės skalbykla. Pastatas daug metų nenaudojamas, yra menkavertis avarinės būklės statinys. Naujamiesčio teritorijos ribų plane įvardintas kaip teritorijoje esantis kitas objektas, kaip ir 1982 metais pastatytas garažas.



1982 metais sklype pastatytas garažas.

Rengiant žemės sklypo Priestočio g. 12 detalųjį planą, kurio tikslas – sklypo dalyje, kurioje

stovi skalbyklos pastatas [Priestočio g. 12A](#), statyti naują gyvenamos arba komercinės paskirties pastatą - būtina vadovautis bendrojo plano sprendiniais: <...> Projektuojant kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinti 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 <...>. [Pastatui adresu Priestočio g. 12 statybos neplanuojamos, jo būklė nekeičiama. Garažas taip pat liks nepakitęs.](#)

Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22012) teritorijos ribų plane pastatas Priestočio g. 12 įvardintas kaip teritorijoje esantis, turintis vertingų savybių objektas, o skalbyklos pastatas ir garažas – teritorijoje esantys kiti objektai.

Pastatui Priestočio g. 12 parengus vertinimo paveldosaugos požiūriu medžiagą, 2025-12-15 Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo tarybos sprendimu Nr. ADM-528 jam netikslinga suteikti teisinę apsaugą, siūloma vertinti kaip urbanistinės struktūros objektą. [Saugoma jo pirminių fasadų architektūrinė išraiška, aukštis.](#)

Teritorijos ribų plane siūloma saugoti Priestočio gatvės išklotinę nuo pastato Priestočio g. 6 iki Priestočio g. 10.



Nagrinėjant Priestočio gatvės apstatymą, šios gatvės išklotinę, matyti, kad tarp dab. Priestočio g. 10 ir 12 pastatų buvo paliktas įvažiavimas į Mokytojų seminarijos sklypą, kuris jau pokaryje tapo neaktualus, tarnavo tik įvažiavimui į Priestočio g. 12 sklypą.





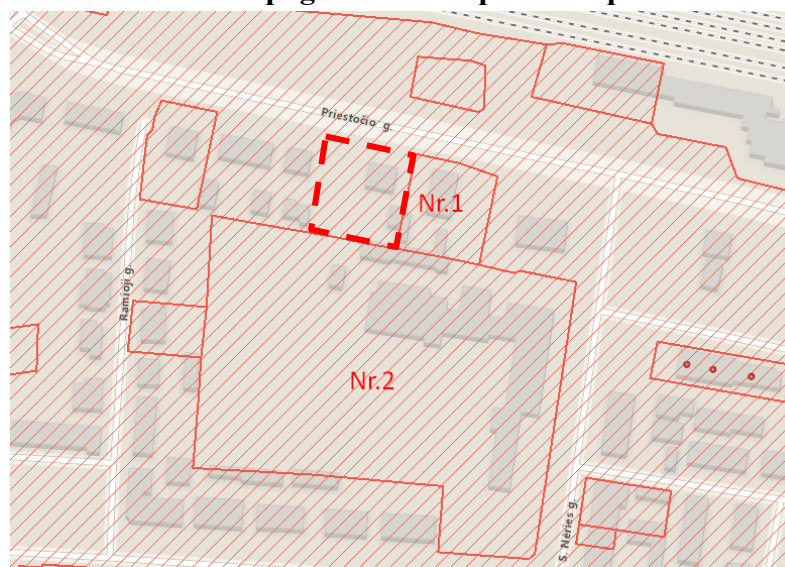
Kairėje – Priestočio g. 12, centre – skalbyklos pastatas, dešinėje – Priestočio g. 10.


Esamas skalbyklos pastatas – menkavertis, avarinės būklės statinys. Jo vietoje, atsižvelgiant į esamą kvartalo tūrinę – erdvinę sandarą, urbanistinę struktūrą, gali būti statomas naujas pastatas, išlaikant gatvės apstatymo liniją, išsklotinę formuojančių pastatų būdingą tūrį, aukštingumą.

Jokie pakeitimai esamam Priestočio g. 12 pastatui nėra planuojami šiuo detalioju planu, esamos vertingosios savybės išlieka neliečiamos, o numatyti sprendiniai Detaliojo plano keitimu nepažeidžia vertingosios urbanistinės struktūros ir neužstoja pastato vizualinio ryšio su gatve, visa 1A sklypo dalis yra neliečiama ir nekoreguojama, todėl Detaliojo plano sprendiniai jokios įtakos neturi Priestočio g. 12 pastatui.

Gretimoje aplinkoje esamų nekilnojamųjų kultūros vertybių –pastatų išdėstymo schema

Schemos pagrindas iš <http://kvr.kpd.lt>



Planuojama teritorija 

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



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



Plačiau apie esamas vertingąsias savybes gretimybėse:

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

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

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

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

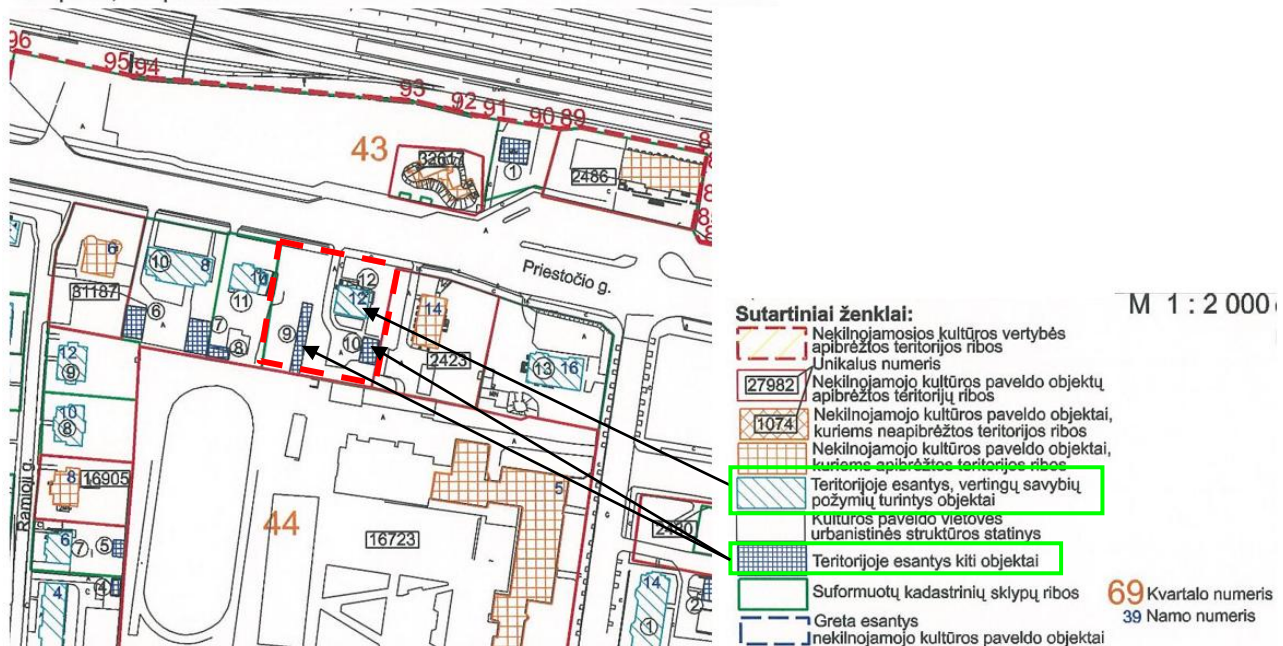
2. **Mokytojų seminarijos pastatas (kodas 16723)**, kuris yra šalia planuojamos teritorijos iš pietų pusės. Adresas: Klaipėdos miesto sav., Klaipėdos m., S. Nėries g. 5. Ji įregistruota registre – 1993-07-09, statusas- valstybės saugomas. Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis, rūšis – nekilnojamas.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

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

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

Ištraukos iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (2012, U16) Apibrėžtų teritorijų ribų plano, ribos, plano struktūra, kultūros paveldo objektai ir kt. schemas

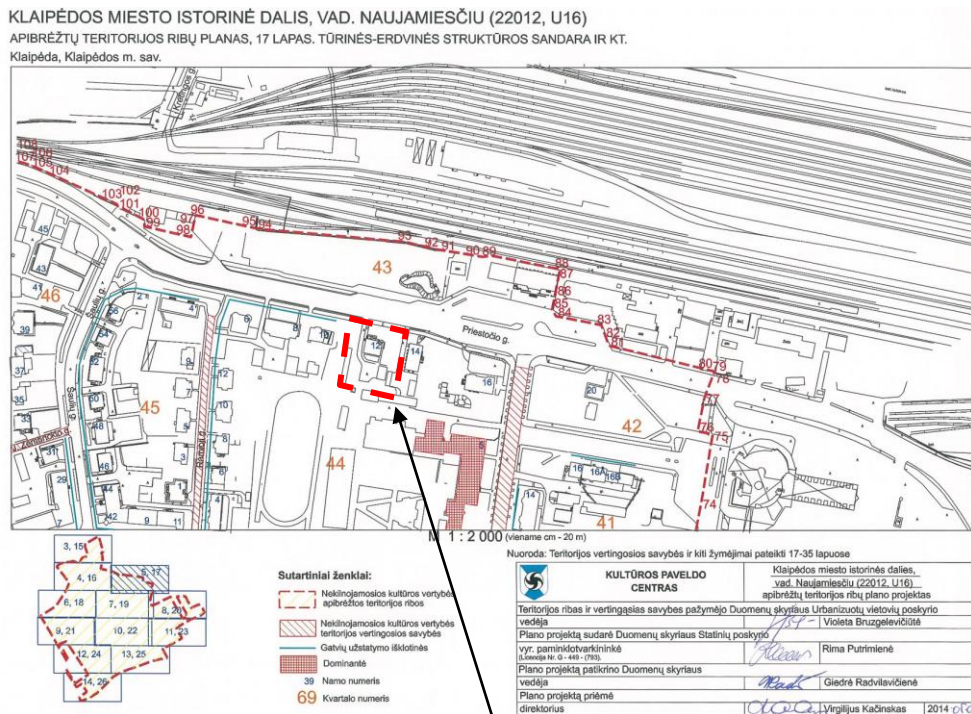
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 5 LAPAS. RIBOS, PLANO STRUKTŪRA, KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI IR KT. Klaipėda, Klaipėdos m. sav.



Planuojama teritorija [red dashed line]

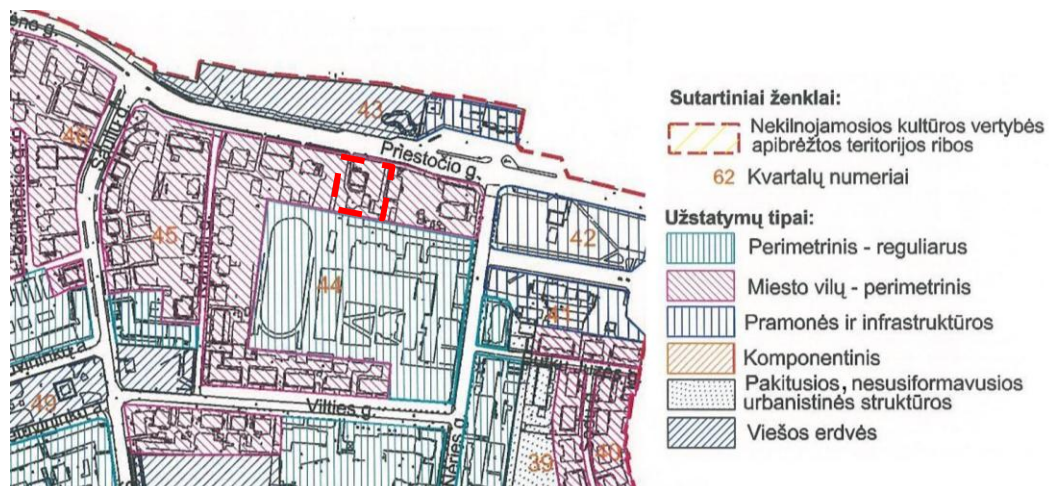
Planuojamoje teritorijoje yra pastatas - Priestočio g. 12, kuris priskirtas prie "vertingųjų savybių požymių turinčių objektų (Nr. 12)". Kiti objektai Nr. 9 ir Nr. 10 priskiriami prie „teritorijoje esantys kiti objektai“. Šiuo Detalioju planu rengiami pakeitimai tik 1B dalyje, tai yra kitam objektui. Objektui turinčiam vertingųjų savybių požymių - Nr. 12 jokie pakeitimai nėra planuojami, todėl Priestočio g. 12-administracinės paskirties pastatas su gydymo patalpomis (unikalus daikto numeris: 2193-5008-9016), nebus liečiamas ir jo vertingosios savybės išliks esamos - nepaliestos.

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



Planuojama teritorija

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



Planuojama teritorija

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

Detaliojo plano keitimas rengiamas dėl koreguojamos 1B sklypo dalies: padidinama statybos riba ir statybos zona, pakeičiamas dalies naudojimo būdas iš visuomeninės paskirties teritorijos ir nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijos/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Sklypo dalyje 1A ir 1C išlieka esamas užstatymas, jokie pakeitimai susiję su 1A dalyje esamu administracinės paskirties pastatu su gydymo patalpomis (unikalus daikto numeris: 2193-5008-9016), kuris yra vertingųjų savybių požymių turintis objektas ir su sklypo Nr. 1C dalyje esamu pastatu garažu (unikalus daikto numeris: 2193-5008-9030) neplanuojami, todėl paveldosaugos apsektu detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.

Planuojamos automobilių stovėjimo vietos palei Priestočio gatvę ir naujos statybos zonos 1B atitraukimas nuo gatvės raudonosios linijos nepažeidžia miesto vilų perimetrinio užstatymo urbanistinių charakteristikų. Pažymėtina, kad galiojančiame 2006-06-05 patvirtintame detaliojame plane Nr. AD1-1331 Priestočio gatvė buvo priskirta B kategorijai, todėl jos raudonosios linijos buvo nustatytos giliau sklypo ribose, atitinkamai didesniai gatvės pločiui. Vadovaujantis vėliau patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo planu ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ nuostatomis, gatvės kategorija buvo pakoreguota į C, todėl sumažėjus reglamentiniam gatvės pločiui raudonoji linija perskaičiuota ir sutapatinta su sklypo riba.

Dėl šios priežasties vizualiai gali atrodyti, kad planuojamas užstatymas labiau atitrauktas nuo gatvės, tačiau faktiškai nauja statybos zona 1B formuojama gilyn sklype, išlaikant tą patį atitraukimą nuo Priestočio g. kaip ir esama statybos zona 1A bei gretimų sklypų užstatymas. Tokiu būdu išlaikomas susiformavęs gatvės erdvinės struktūros ritmas, mastelis ir išsklotinė, o miesto vilų perimetrinio užstatymo principas – kaip ir visoje Priestočio g. atkarpoje – interpretuojamas pagal esamą, atitrauktą užstatymo charakterį.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos teritorijoje tarp naujos statybos zonos 1B ir gatvės raudonųjų linijų, kur susiformuoja natūrali tarpinė erdvė tarp gatvės ir užstatymo. Šis sprendinys atitinka gretimų sklypų planavimo logiką, neiškrepia perimetrinio užstatymo struktūros ir užtikrina vizualinį bei urbanistinį vientisumą palei Priestočio gatvę. Tokiu planavimu pasiekama urbanistinė dermė ir papildoma gyvenamosios aplinkos kokybė:

- pastatas apsaugomas nuo tiesioginio triukšmo bei taršos poveikio;
- gyventojams užtikrinama ramesnė, komfortiškesnė aplinka;
- išlaikomas kompozicinis gatvės vientisumas ir Taisyklių reikalavimų atitiktis.

Apibendrinant, detaliojo plano sprendiniais išlaikomas miesto vilų perimetrinio užstatymo principas, pagrįstas pasikeitusia gatvės kategorija (iš B į C), kartu užtikrinant darnų Priestočio gatvės urbanistinį tęstinumą.

Pastaba laikytina įvykdyta, kadangi planuojamas sprendinys išlaiko susiformavusį užstatymo ritmą ir nepažeidžia miesto vilų perimetrinio užstatymo principu.

Privaloma vadovautis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 "Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo" patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Aiškinamojo rašto 89 psl. nuostata: „Projektuojant Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatus ir pastatų kompleksus – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje“.

Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės – Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 22012), teritoriją, kurios vertingųjų savybių pobūdis – archeologinis.

Atsižvelgiant į tai, teritorijų planavimo dokumento sprendiniais siekiama užtikrinti galimų archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių išsaugojimą.

Nustatoma, kad visi žemės judinimo darbai planuojamoje teritorijoje ir už jos ribų, kai darbai tiesiogiai susiję su planuojamos teritorijos įgyvendinimu (įskaitant inžinerinių tinklų tiesimą, rekonstravimą ar kitus žemės darbus), galimi tik atlikus archeologinius tyrimus teisės aktų nustatyta tvarka.

Archeologinių tyrimų atlikimo tvarka ir apimtis nustatoma vadovaujantis Paveldotvarkos darbų reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“, Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos reikalavimais bei kitais galiojančiais teisės aktais.

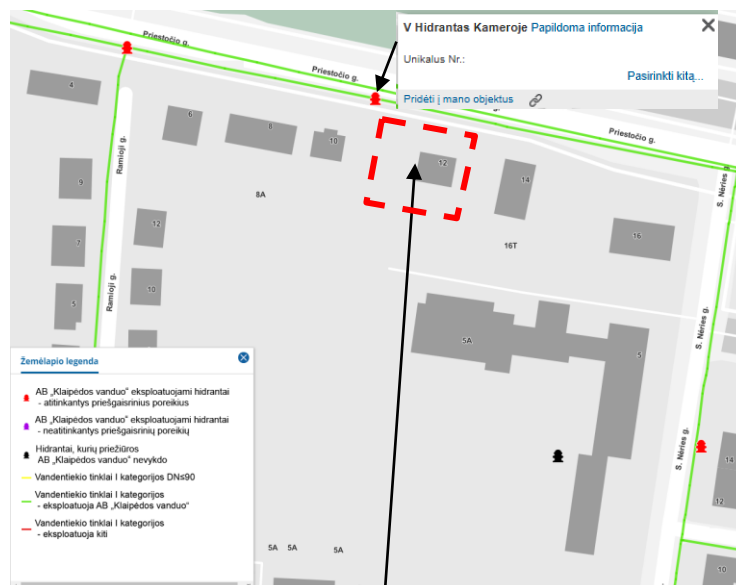
Šios nuostatos taikomos visai planuojamai teritorijai kaip vientisai kultūros paveldo apsaugos zoniui archeologiniu požiūriu ir yra privalomos įgyvendinant teritorijų planavimo dokumento sprendinius.

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

Gaisrinės sauga

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

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



Planuojama teritorija

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

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

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

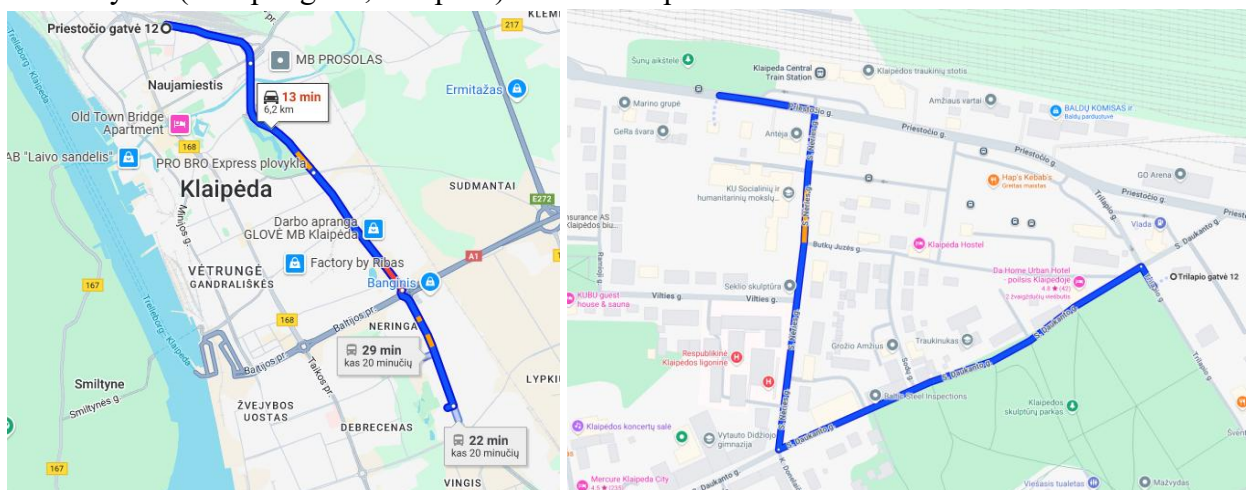
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

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

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

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

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



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

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

Inžineriniai tinklai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, skirsnis);	0,0120 ha
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0184 ha
119. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)	0,2430 ha
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,2430 ha
148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	0,0288 ha
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0673 ha

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

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

Atliekos

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

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

Dviračių ir pėsčiųjų takai

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

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje esamų servitutų nėra. Šiuo rengiamu detalioju planu siūloma nustatyti servitutus esamiems paviršinių nuotekų tinklams, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams: servitutas kodu 222 (servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas). Servitutas

nustatomas tinklų apsaugos zonoje. Apsaugos zonos dydis nustatytas vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

S1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) 0,0060 ha, AB "Klaipėdos vanduo";

S2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) 0,0131 ha, AB "Klaipėdos vanduo";

S3. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) 0,0143 ha, AB "Klaipėdos vanduo".

Želdiniai

Želdiniai ir jų tvarkymas:

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

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

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

Sprendinių brėžinyje želdiniai yra nurodomi keliais būdais:

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

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

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

Vadovaujantis Taisyklių 19.3.1 punktu, palei sklypo ribą su C kategorijos Priestočio gatve numatomas ~21,64 m ilgio daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas (galioja tik statant daugiabutį namą) ir galimos automobilių stovėjimo vietos. Planuojamoje teritorijoje, Priestočio g. pusėje – šiaurinėje

sklypo dalyje, jau esantys brandūs medžiai (kurių skersmuo svyruoja nuo 34 cm iki 74,5 cm) sudaro daugiapakopę apsauginę ir dekoratyvinę struktūrą, atitinkančią skirtingo aukščio ir tankumo reikalavimus.

Papildomai, siekiant visiškai įgyvendinti Taisyklių reikalavimus statant daugiabučius namus prie C kategorijų gatvių, greta sklypo ribų (ties sklypo ribomis ir Priestočio gatvės šaligatvio) žemės sklypo Nr.1B dalyje siūloma integruoti 4 m pločio segmentinę daugiapakopių želdynų sistemą, kuri apima: ištisinę 1,0 m pločio apsauginių želdinių juostą, kurioje jau auga keli esami (saugotini) medžiai, taip pat planuojami naujų medžiai ir krūmai. Numatoma sodinti ne mažesnės kaip 25 cm kamieno apimties lapuočių medžius (viso 5 vnt.), skirtus gatvių ir viešiesiems atskirtiesiems želdynams kurti, vadovaujantis Taisyklėmis. Tarp automobilių stovėjimo vietų siūloma įrengti želdynų segmentus, kurie stiprins daugiapakopiškumą ir apsauginės funkcijos tęstinumą. Atskiros pakopos (ypač viršutinė – medžių) užtikrinamos visame sklypo ruože palei gatvę, todėl funkcija atitinka Taisyklių 19.3.1 punktą, sprendinys yra realus, subalansuotas ir visiškai pagrįstas, tiek aplinkosauginiu, tiek urbanistiniu, tiek projektiniu požiūriu. Statant negyvenamosios paskirties pastatus daugiapakopių apsauginių želdinių sprendinys negalioja.

Planuojamos automobilių stovėjimo vietos palei Priestočio g. nepažeidžia „miesto vilų perimetrinio užstatymo“ urbanistinių charakteristikų. Šioje gatvės atkarpoje esamų pastatų užstatymas nėra griežtai perimetrinis – didžioji dalis gretimų statinių yra atitraukti nuo gatvės raudonosios linijos panašiu atstumu, kaip numatyta planuojamame sklype.

Todėl projektuojamas užstatymas išlaiko esamą gatvės erdvinės struktūros ritmą ir mastelį, užtikrina vizualinį bei urbanistinį vientisumą. Numatant pastato atitraukimą nuo C kategorijos gatvės ir automobilių stovėjimo vietas sklypo priekyje, išlaikoma susiformavusi Priestočio gatvės užstatymo logika bei gyvenamosios aplinkos kokybė:

- pastatas apsaugomas nuo tiesioginio triukšmo ir taršos poveikio;
- gyventojams sukuriama ramesnė, komfortiškesnė aplinka;
- nepažeidžiami Taisyklių reikalavimai bei urbanistinė dermė.

Tokiu sprendiniu išlaikomas tiek perimetrinio užstatymo principas (gatvės linijos tęstinumas), tiek gatvės urbanistinės struktūros nuoseklumas pagal esamą kontekstą.

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

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

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

Želdinių veisimas ir apsauga sklype:

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

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

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

Želdinių apsauga statybos metu:

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

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

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

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

Susisiekimas

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

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

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Preliminarus minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė: (5.) administracinių pastatų paskirties grupės pastatai - 1 vieta 40 m² arba 1 vieta 3 darbuotojams; (2) daugiabučių pastatų paskirties grupė -1 vieta vienam butui.

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

Jei pirmame aukšte būtų planuojamos administracinės ir paslaugų paskirties patalpos, skyrus joms 4 automobilių stovėjimo vietas (atitinkančias 12 darbuotojų), būtų galima įrengti 160 m² administracinio ploto (4 vietos × 40 m²). Likusias 8 stovėjimo vietas būtų galima skirti gyvenamosioms patalpoms – 16 butų. Pagal reglamentą, daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams numatoma 1 automobilių stovėjimo vieta vienam butui, tačiau atsižvelgiant į minėtą Klaipėdos miesto tarybos sprendimą, šis reikalavimas gali būti sumažintas 50%, todėl 8 vietos leistų įrengti iki 16 butų (jei vidutinis buto plotas yra apie 60 m²) (8 vietos × 2).

Teoriškai planuojant pastatą be administracinių patalpų numatytoje 1B dalyje, kur sprendinių brėžinyje numatyta 12 automobilių stovėjimo vietų (iš jų 7 – statybos zonoje), būtų galima suplanuoti iki 24 butų. Tai atitiktų STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus reikalavimus, nes 12 vietų ÷ 0,5 vietos/butui = 24 butai, sumažinus reikalavimą 50%, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 108 punktu ir 2019 m. balandžio 12 d. Klaipėdos tarybos sprendimu Nr. T2-82.

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

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

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
- LR Žemės įstatymas.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR melioracijos įstatymas
- PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldotvarkyba“
- Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;

- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
 - Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
 - Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
 - STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"
 - STR 2.02.01:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai"
 - STR 1.05.01:2017, „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
 - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
 - „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“.
 - Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258 (aktuali redakcija);
 - Dėl Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2007-12-29 įsakymas Nr. D1-717;
 - „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);
 - „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694. Įsakymai (aktuali redakcija);
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:



Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:



Simona Kaušienė