



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO DARŽŲ G. 13, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2013 m. lapkričio 14 d. Nr. AD1-2832
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 2 dalimi, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. T2-341 „Dėl pritarimo žemės sklypo Daržų g. 13, Klaipėdoje, naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimų keitimui“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2013 m. spalio 29 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2742 bei į KŪB „Homburg NT“ 2013 m. spalio 29 d. prašymą:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Daržų g. 13, Klaipėdoje, detalųjį planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 10 lapų).

2. P a k e i č i u žemės sklypo Daržų g. 13, Klaipėdoje, naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamąją teritoriją, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos.

3. N u s t a t a u, kad:

3.1. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia Klaipėdos miesto tarybos 1998 m. spalio 22 d. sprendimu Nr. 170 „Dėl teritorijos tarp Pilies, Daržų, Aukštosios gatvių ir Turgaus aikštės detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius žemės sklypo Daržų g. 13 dalyje;

3.2. patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorė



Judita Simonavičiūtė

D. Arkušauskienė, tel. 39 61 56
2013-11-13

PATIKRINTA:
 2013-10-29 Nr. TPI-2742
 IŠVADA: TEIGIAMA

Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinis specialistų skyrius Teritorijų planavimo valstybinės priežiūros poskyčio vyriausioji specialistė
Rima Pleškauskienė
R. Pleškauskienė

6178350
 320000

KULTŪROS VERTYBĖS APSAUGOS REŽIMAS :

Rekonstruojamo pastato sklypas Daržų g. 13, Klaipėda patenka į valstybės saugomo **KLAIPĖDOS SENAMIESČIO** (unikalus objekto kodas KV registre 16075) IR **KLAIPĖDOS SENOJO Miesto VIETA SU PRIEMIESČIAIS** (REG.NR. A1704, KVR unikalus kodas 27077), pripažintos saugoti moksliniam pažinimui, teritorijai.

Pagal Klaipėdos senamiesčio teritorijos sklypų suplanavimo projektą (patvirtintą 1997-03-20 Klaipėdos m. tarybos sprendimu Nr. 28) planuojamam sklypui buvo nustatyta III TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTO KATEGORIJA, URBANISTINĖS STRUKTŪROS ZONA G.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka ir nepažeidžia pagrindinių senamiesčio teritorijos sklypų suplanavimo projekte numatytų reikalavimų statybai bei rekonstrukcijai III kategorijos sklypams:

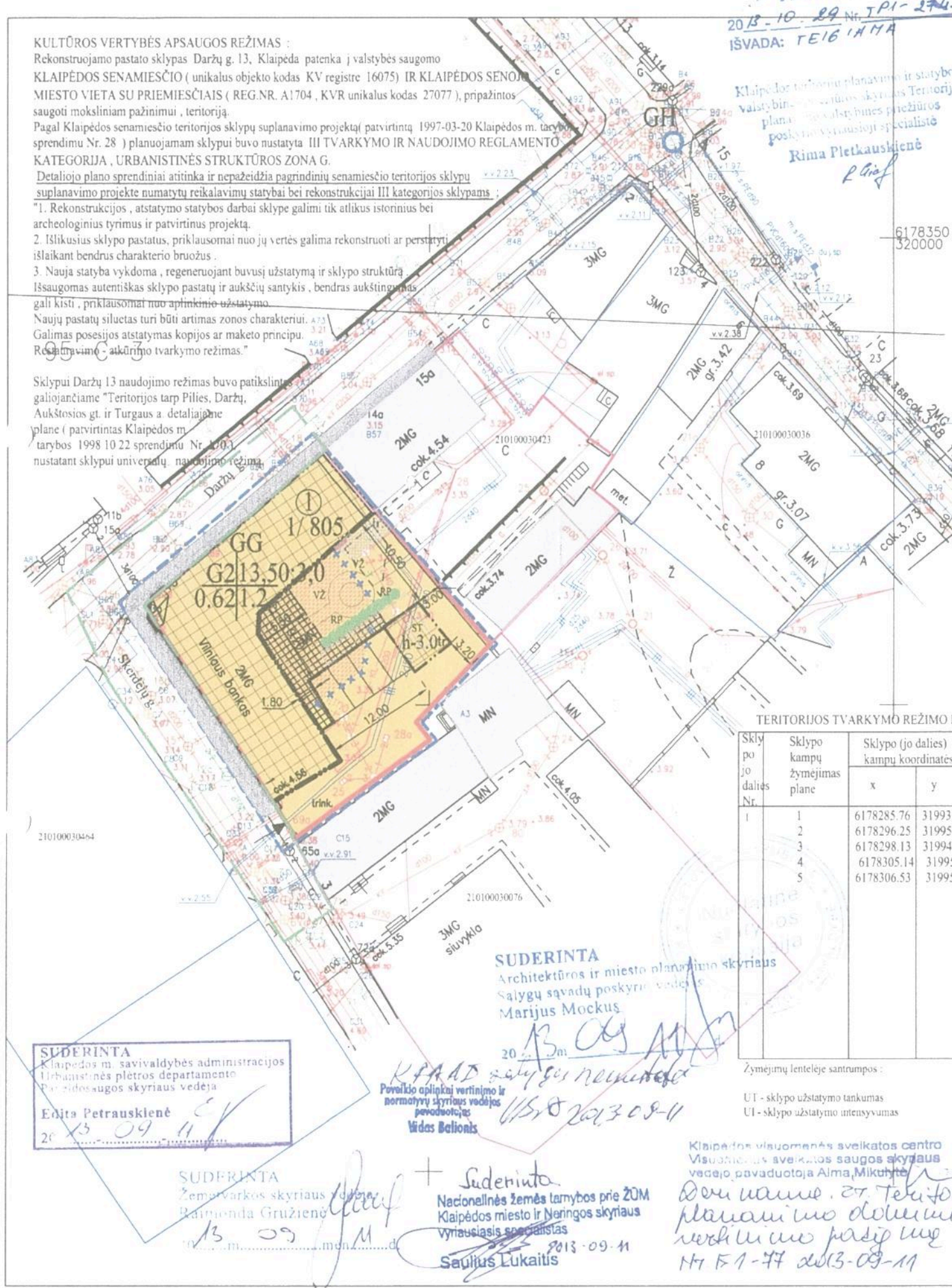
1. Rekonstrukcijos, atstatymo statybos darbai sklype galimi tik atlikus istorinius bei archeologinius tyrimus ir patvirtintus projektą.
 2. Išlikusius sklypo pastatus, priklausomai nuo jų vertės galima rekonstruoti ar perstatyti išlaikant bendrus charakterio bruožus.

3. Nauja statyba vykdoma, regeneruojant buvusį užstatymą ir sklypo struktūrą išsaugomas autentiškas sklypo pastatų ir aukščių santykis, bendras aukštingumas gali kisti, priklausomai nuo apimkinio užstatymo.

Naujų pastatų siluetai turi būti artimas zonos charakteriui.
 Galimas posesijos atstatymas kopijos ar maketo principu.

Rekonstruojamo sklypo tvarkymo režimas.

Sklypui Daržų 13 naudojimo režimas buvo patikslintas galiojančiame "Teritorijos tarp Pilies, Daržų, Aukštosios gt. ir Turgaus a. detaliojo plane (patvirtintas Klaipėdos m. tarybos 1998 10 22 sprendimu Nr. 100.1) nustatant sklypui universalią naudojimo režimą.



TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO P

Sklypo dalies Nr.	Sklypo kampų žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės	
		x	y
1	1	6178285.76	319935
	2	6178296.25	319950
	3	6178298.13	319948
	4	6178305.14	319951
	5	6178306.53	319956

Žymėjimų lentelėje santrumpos:
 UT - sklypo užstatymo tankumas
 UI - sklypo užstatymo intensyvumas

SUDERINTA
 Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Priežiūros skyriaus vedėja
Enita Petrauskienė
 2013-09-11

SUDERINTA
 Architektūros ir miesto planavimo skyriaus Salių sąvadų poskyrio vedėjas
Marius Mockus
 2013-09-11
KRAAD
 Poveikio aplinkai vertinimo ir normatyvų skyriaus vadovė
Vidas Belionis
 2013-09-11

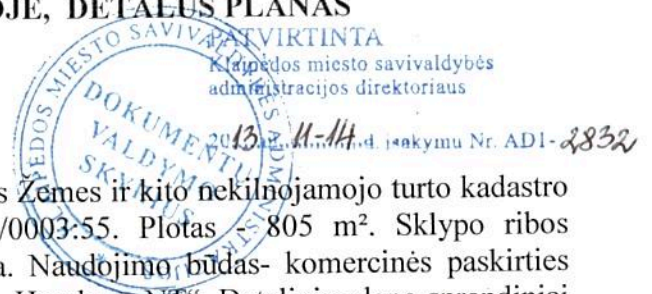
SUDERINTA
 Žemėtvarkos skyriaus vedėja
Raimonda Gružienė
 2013-09-11

Suderinta
 Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus vyriausiasis specialistas
Saulius Lukaitis
 2013-09-11

Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Visuomenės sveikatos saugos skyriaus vedėjų pavaduotoja **Alma Mikulėnaitė**
 Dėju namuose, 27 Teritorijų planavimo dalyviams ir visuomenės pasitarimui
 Nr. F1-77 2013-09-11

ŽEMĖS SKLYPO DARŽŲ g. 13, KLAIPĖDOJE, DETALUS PLANAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypas adresu Daržų g. 13 yra įregistruotas Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro įmonėje. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0003:55. Plotas - 805 m². Sklypo ribos nekeičiamos. Žemės naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo nuomininkas – KŪB „Homburg NT“. Detaliojo plano sprendiniai derinami su kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Pagrindinis detaliojo plano tikslas (pagal planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti 2010m. spalio 29 d. Nr. AR9-58) – nustatyti žemės naudojimo būdą ir pobūdį – komercinės paskirties objektų teritoriją keisti į gyvenamąją teritoriją mažaaukščių gyvenamųjų namų statybą; nustatyti tvarkymo režimą – rekonstruoti esamą pastatą, nekeičiant esamo aukščio; numatyti naują užstatymą ir požeminę automobilių saugyklą.

Planavimo organizatorius – KŪB „Homburg NT“ (organizatoriaus teisių perdavimo sutartis 21009m. lapkričio 27 d.).

2. ŽEMĖS SKLYPŲ RIBOS, PLANUOJAMA TERITORIJA

Sklypas adresu Daržų g. 13 patenka į Kultūros paveldo teritoriją – Klaipėdos senamiestis (reg.Nr. U17, KVR unikalus kodas 16075), ir Klaipėdos senjojo miesto vieta su priemėsčiais (reg. A1740K, KVR unikalus kodas 27077).

Planuojamas sklypas yra pietvakarinėje senamiesčio dalyje, kvartale tarp Skerdėjų, Daržų, Aukštosios gt. ir Turgaus a. Netoli yra Pilies gatvė, senasis turgus. Šalia Daržų 18 buvusi Vidūno vidurinė mokykla.

Sklypas Nr. 1 adresu Daržų g. 13 yra įregistruotas Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro įmonėje. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0003:55. Plotas - 805 m². Esama tikslinė žemės paskirtis - kita. Sklypo Nr. 1 naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Esamas sklypas ribojasi su kitais sklypais. Pietrytinėje pusėje yra komercinės paskirties sklypas adresu Skerdėjų g. 3. Gamybinis pastatas (pagal kadastrą) yra dviejų aukštų su mansarda, priestatas vieno a. , šiuo metu nėra eksploatuojamas. Šiame sklype anksčiau buvo siuvykla. Šiaurės-rytų pusėje nagrinėjamas sklypas ribojasi su Daržų g. 15a adresu esančiu sklypu.

Sklype yra dviejų aukštų su mansarda administracinės paskirties pastatas Daržų 13 / Skerdėjų 1(Un.Nr. 2198-3000-6011) . Esamas pastatas buvo projektuotas kaip bendrabutis („Paminklų konservavimo institutas“ proj. vyr. arch. S. Manomaitis, projektavo L. Šliogerienė 1981m., kompl. Nr. U-586). Projektas įgyvendintas dalinai. Pastatas palei Daržų g. užstatymo liniją užima du gretimai esančius sklypus – Daržų 13 ir Daržų 15a. Pastato, kuri yra sklype Daržų 15 a dalyje yra gyvenamieji butai , prekybos paskirties patalpos.

Pastato dalyje, kuri yra sklype Daržų 13, sujungus daiktus suformuotas atskiras turtinis vienetas - administracinė patalpa , kurios Un.Nr. 2198-3000-6011: 0029. Nuosavybės teisė – KŪB“Homburg NT“. Pagrindinis įėjimas į šią pastato dalį – iš Daržų ir Skerdėjų gatvių sankryžos. Į sklypą yra vienas įvažiavimas iš Skerdėjų gatvės. Automobilių stovėjimo aikštelė yra šiaurinėje sklypo dalyje kieme (tai kartu ir ūkinis kiemas). Sklypas aptvertas mūrine tvora.

Numatomas pastato rekonstravimas sklype Daržų g.13, nedidinant aukštingumo. Esama statinio dalis kieme yra griauinama. Buvo išnagrinėta galimybė didinti sklypo užstatymą bei intensyvumą, statant priestatą ir įrengiant požeminę automobilių saugyklą. Atliktos viešojo svarstymo procedūros. Pretenzijų suinteresuota visuomenė nepateikė.

Sprendinių konkretizavimo stadijoje , atlikus detalius skaičiavimus, paaiškėjo , kad priestato ir požeminės automobilių aikštelės statyba sklype tampa techniškai komplikauta . Neiškelti kiemo lygio („išlaikyti esamą sklypo altitudę“- toks

reikalavimas buvo įrašytas KPD padalinio 2010-09-16 rašte Nr. (7.12) 2Kl-321) ir įrengti normas atitinkantį įvažiavimą į požeminę dalį - neįmanoma. Statyti priestatą mažesnio aukštingumo nei esamas , lygiuojantis į gretimybėje esančius pagalbinius pastatus (pastaba KPD Klaipėdos padalinio rašte) tampa neekonomiška kaip ir naujos MTT statyba sklype . Pagal galiojančius detaliuosius planus gretimybėse „ Žemės sklypų Skerdėjų g. Nr. 2,6,8 , patvirtintą 2006m. spalio 2 d. įsakymu Nr. AD1-2190 detalų planą bei Teritorijos tarp Pilies, Daržų , Aukštosios g. ir Turgaus a.detalų planą (patvirtintas 1998m. 10.22 sprendimas Nr.170) MTT ir TP statybos jau yra numatytos Skerdėjų g. 8 ir Skerdėjų g.3 sklypuose). Apsispręsta pastatą rekonstruoti , bet nebestatyti priestato ir požeminės automobilių aikštelės. Numatoma įrengti ~ 12 butų. Kieme numatoma stoginės buitiniams konteineriams statyba, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypo ribų. Iš kiemo pusės įėjimui į pastatą įrengiami lauko laiptai , terasos, atraminės sienutės.

ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS

Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (kitos paskirties žemė) nekeičiama. Naudojimo būdas (komercinės paskirties objektų teritorija) yra keičiamas į gyvenamųjų teritorijų , naudojimo pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Nustatomas gyvenamųjų pastatų tipas – daugiabutis gyvenamasis namas.

Numatomo rekonstruoti pastato tūrį ir funkciją sąlygojo teritorijos geografinė vieta, privažiavimai, galimybė įrengti reikiamą automobilių stovėjimo vietų skaičių, noras sukurti komfortišką bei socialinį užsakymą atitinkančią teritoriją.

Detalaus plano sprendiniai turi užtikrinti pagrindinius statinių gaisrinės saugos, higienos, sveikatos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo reikalavimus.

3. KVARTALO URBANISTINĖ STRUKTŪRA, UŽSTATYMO RODIKLIAI, PASTATŲ AUKŠTINGUMAS

Urbanistinę plano struktūrą sąlygojo planuojamos teritorijos vieta mieste (senamiestis). Aplinkinėse teritorijose dominuoja kvartalinis užstatymo tipas, aukštingumas iki 2 aukštų su mansarda. Gatvių išklotinės nėra pilnai suformuotos. Kvartalo tarp Skerdėjų, Daržų, Aukštosios gt. ir Turgaus a. struktūra yra mažai pakitusi, nes išlikusios senosios gatvių tąsos.

Planuojamame sklype esamas pastatas yra rekonstruojamas (pastatytas 1983m.). Esamas pastato aukštis nėra keičiamas. Fasadai keičiami minimaliai. Esamas banko pastatas yra pritaikomas gyvenamajai paskirčiai. Kieme esanti vieno aukšto pastato dalis yra griauinama. Pastato požeminiame aukšte esančios rūšio patalpos pritaikomos techninėms bei gyventojų sandėliukų patalpomis. Nuo gatvės pusės aplink pastatą rekonstruojamas esamas šaligatvis. Vidinėje sklypo dalyje planuojama 5 vt automobilių aikštelė (įrengiama atraminė sienutė, sodinama spygliuočių h -1.60m gyvatvorė), stoginė buitinių šiukšlių konteineriams.

Išskiriama poilsiui skirta zona, numatoma vieta vaikų žaidimo aikštei, įrengiamos terasos.

Rekonstruojamo pastato apdailai siūlomas šviesus tinkas (esama apdaila - tinkas). Langai mediniai.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams (patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22; žr. Byloje, priedai - Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos funkcinių prioritetų brėžinio ištrauka, Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane brėžinio ištrauka).

Sprendiniai:

1. Keičiama sklypo naudojimo būdas iš komercinės į gyvenamąjį – daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių statybai . Rekonstruojamas esamas pastatas, nekeičiant aukštingumo. Esamos administracinės patalpos numatomos perplanuoti į ~ 12 butų. Kieme griauinamas vieno a. priestatas.

2. 12 butų gyvenamajam namui automobilių stovėjimo poreikis - 12 vt. (1 butui -1 vt., STR 2.06.01 :1999 10 lent.1.1 punktas). „10 lentelėje nurodytos privalomos daugiabučių

namų automobilių stovėjimo vietos gali būti suprojektuotos ir įrengtos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, bet ne toliau kaip 300 m nuo įėjimų į šiuos statinius, tuo atveju jei yra sklypų savininkų susitarimas. Iki 20 % 10 lentelėje nustatyto daugiabučių namų automobilių stovėjimo vietų normatyvo (išskyrus vietas žmonėms su negalia) įgyvendinimo ypatumus gali nustatyti savivaldybių tarybos savo sprendimais, teritorijų planavimo metu numatant atskirus sklypus automobilių saugykloms, galimybes automobilių stovėjimo vietas įrengti gatvių raudonųjų linijų ribose ir kitais būdais.

Sklypo ribose numatomos 5 vt. automobilių parkavimui. STR 2.06.01 :1999 " Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" 3 skyriuje 3.2. p. nurodoma , „**kad statinių rekonstravimo ir statinių paskirties keitimo atvejais privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų. Normatyvų įgyvendinimo ypatumus nustato savivaldybių tarybos savo sprendimais.**“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. sausio 31 d. įsakymo Nr. D1-73 (nuo 2007 m. vasario 7 d.) (Žin., 2007, Nr. 16-596) redakcija)

Dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo už sklypo ribų bus sudaroma infrastruktūros plėtros sutartis su Klaipėdos m. savivaldybės administracija. Pasirašyta sutartis pridedama prie dokumentų pateikiant techninį projektą statybos leidimui gauti.

Automobilių stovėjimo vietos, kurios įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, turi būti įrengtos prieš statinio ar statinių grupės pripažinimą tinkamai naudoti.

3. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų, vaikų žaidimo aikštelių normatyvinę insoliacijos trukmę (skaičiuojama pagal STR 2.02.01:2004). Užtikrinti taršos, triukšmo bei vibracijos normatyvinius rodiklius gyvenamojoje aplinkoje (konkretizuojama tolimesniuose skyriuose).

4. Rekonstruojant esamą pastatą dauguma butų projektuojami dvipusiai. Gyventojų pagalbinės ir techninės patalpos numatomos cokoliniame aukšte , dviračių laikymo vieta – uždaro kiemo teritorijoje – šalia stoginės ir automobilių aikštelės palei esamą mūrinę tvorą.

5. Pagal STR 2.02.01 :2004 IV.sk.160 p.(nuoroda į STR 2.03.01 :2001, 21 p.) - ne mažiau kaip 5% nuo bendro butų skaičiaus kiekviename daugiabučiame gyvenamajame name turi būti skirta ŽN (šiuo atveju turėtų būti skirtas 1 butas).

STR 2.03.01:2001. "Statiniai ir teritorijos . Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms „nustato reikalavimus rengiant naujai statomų statinių, nurodytų reglamento 1 priede, projektus. Rekonstruojant ar kapitališkai remontuojant šiuos statinius, reglamento nuostatos taikomos tik rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu pertvarkomoms statinio dalims.“ 21 minimo reglamento punktas („21. Gyvenamojoje teritorijoje, gyvenamuosiuose kvartaluose ir atskiruose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose turi būti suprojektuota ne mažiau kaip 5% butų, tinkamų gyventi ŽN.“) neteko galios nuo 2006-12-31 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. D1-604 (nuo 2006 m. gruodžio 31 d.) (Žin., 2006, Nr. 145-5554). Minimo Statybos reglamento punktas 91.teigia „Daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose būtina užtikrinti galimybę ŽN laisvai patekti į juose esančius pritaikytus butus.“ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 20 d. įsakymo Nr. D1-604 (nuo 2006 m. gruodžio 31 d.) (Žin., 2006, Nr. 145-5554) redakcija. . **Atstumas nuo pastato Daržų g. 13 iki esamų viešo susisiekimo stotelių – Pilies g. ir Tiltų g ~ 320 - 330 m. Rekonstruojamo namo pirmame aukšte bus pritaikytas butas ŽN, įrengti vidaus ir lauko keltuvai.**

6. . Pagal „Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos aprašo" nuostatas žemės sklypuose, esančiuose senamiestyje, susiklosčiusioje užstatymo zonoje " gali būti netaikomi normatyviniai reikalavimai , tačiau esamų želdynų plotas neturi būti mažinamas (LR AM 2007 m. gruodžio 21 d. įs. Nr.D1-694, aprašo 5 p.). Sklypo apželdinimas (įskaitant vejas ir gėlynus) numatomas ~ 9 % nuo sklypo ploto (esamas ~2%). Aukščių perkritime įrengiamos terasos , pandusai (9,5 %) , lauko laiptai , atraminės sienutės.

7. Buitinių atliekų konteineriai (antžeminiai) numatomi sklypo ribose, šalia automobilių parkavimo vietų . Įrengiama stoginė . Išlaikomi norminiai atstumai nuo gyvenamųjų pastatų langų. STR. 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skyriaus 243p. reglamentuoja buitinių atliekų aikštelių atstumą nuo vaikų žaidimo aikštelių , kuris turi būti ne mažesnis kaip 10m. Buitinių atliekų aikštelės turi būti ne arčiau kaip 3m iki sklypo ribos ir ne arčiau kaip 10m nuo daugiabučio pastato langų (STR 2.02.01:2004 VIII sk. p.259.5.6.). Išlaikomi atstumai nuo sklypo ribos su Skerdėjų 3, tarp sklypo Daržų 15a ir 13 yra mūrinė tvora. Esant nedideliame sklypui, atstumo trūkumas nuo numatomos vaikų žaidimo aikštelės kompensuojamas apželdinimu (1,6h spygliuočių gyvatvore (kuksmedžio , ar paprastojo kadagio želdiniais), galimas vijoklinės užtvoros pvz. vinvyčio penkialapio įrengimas nuo planuojamos stoginės pusės. Dalinai buitines atliekas šalinti gali būti naudojami netoliese esantys buitinių atliekų konteineriai aikštelėse adresu Pilies g. 1 (atstumas iki Daržų g. 13 sklypo - 40m.) ir Daržų g. 18 (atstumas iki Daržų g. 13 sklypo - 12m.). Pateikiama ištrauka iš . lapkričio 12 d. įsakymu Nr. AD1- 2011 patvirtintos Klaipėdos m. savivaldybių mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schemos ir Klaipėdos m. savivaldybės tarybos 2011m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. T2-370 patvirtintų „Klaipėdos m. savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių“

32. Konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje. Jei atliekų turėtojas neturi privačios nuosavybės ar kita teise valdomo žemės sklypo, konteineriai gali stovėti Savivaldybės administracijos nustatytoje konteinerių stovėjimo vietoje ar aikštelėje. Konteineriai gali stovėti visuomeninės paskirties statinių, įrengtų pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimus, patalpose ir gyvenamųjų pastatų, įrengtų pagal STR. 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus, patalpose.

33. Mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo kolektyvinių konteinerių išdėstymas nustatomas Mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schemoje (pridedama).

34. Mišrių komunalinių atliekų surinkimo kolektyvinių konteinerių stovėjimo vietos nustatomos ir aikštelės įrengiamos tokiu principu: ne arčiau kaip 10 m nuo daugiabučio pastato ir 3 m nuo vienučio (dviučio) namo langų ir durų bei ne tolimesniu nei 300 m atstumu iki atliekų turėtojo. Šio principo galima nesilaikyti senamiesčio teritorijoje tarp Danės upės, Jono kalnelio, Turgaus aikštės ir Pilies gatvės bei Žardupės ir Arimų gatvėse.

8.. Judriems žaidimams numatoma naudotis aikštele buvusios Vidūno mokyklos sklype Daržų 18 .

9. Klojamų tinklų vietose būtina atstatyti gatvės ir šaligatvio dangas. Tvarkomos teritorijos ribose privaloma atnaujinti esamas dangas - pakloti naują dangą važiuojamojoje gatvės dalyje ir šaligatviuose.

10. Rekonstruojamas pastatas I UA , išorės gaisro gesinimui bus naudojamas priešgaisrinis hidrantas, esantis sankryžoje su Daržų ir Aukštąja gatve. Atstumas iki pastato -70 m. Užtikrinamas gaisrinių mašinų privažiavimas prie pastato ir į vidaus kiemą.

11. KULTŪROS VERTYBĖS APSAUGOS REŽIMAS :

Rekonstruojamo pastato sklypas Daržų g. 13, Klaipėda patenka į valstybės saugomo Klaipėdos senamiesčio (unikalus objekto kodas KV registre 16075 ir Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (reg..NR. A1704 , KVR unikalus kodas 27077), pripažintos saugoti moksliniam pažinimui , teritoriją.

Pagal Klaipėdos senamiesčio teritorijos sklypų suplanavimo projektą(patvirtintą 1997-03-20 Klaipėdos m. tarybos sprendimu Nr. 28) planuojamam sklypui buvo nustatyta III TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTO KATEGORIJA , URBANISTINĖS STRUKTŪROS ZONA G.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka ir nepažeidžia pagrindinių senamiesčio teritorijos sklypų suplanavimo projekte numatytų reikalavimų statybai bei rekonstrukcijai III kategorijos sklypams :

"1. Rekonstrukcijos , atstatymo statybos darbai sklype galimi tik atlikus istorinius bei archeologinius tyrimus ir patvirtinus projektą.

2. Išlikusius sklypo pastatus, priklausomai nuo jų vertės galima rekonstruoti ar perstatyti ,

išlaikant bendrus charakterio bruožus .

3. Nauja statyba vykdoma , regeneruojant buvusį užstatymą ir sklypo struktūrą .

Išsaugomas autentiškas sklypo pastatų ir aukščių santykis, bendras aukštingumas gali kisti, priklausomai nuo aplinkinio užstatymo. Naujų pastatų siluetas turi būti artimas zonos charakteriui. Galimas posesijos atstatymas kopijos ar maketo principu. Restauravimo - atkūrimo tvarkymo režimas."

Sklypui Daržų 13 naudojimo režimas buvo patikslintas galiojančiame "Teritorijos tarp Pilies, Daržų, Aukštosios gt. ir Turgaus a. detalajame plane (patvirtintas Klaipėdos m. tarybos 1998 10 22 sprendimu Nr. 170), nustatant sklypui universalų naudojimo režimą.

Vadovaujantis paveldo tvarkybos reglamentų PTR 3.06.01 : 2007 „ Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“ (Žin. 2007, Nr.70-2782) II d.6 p. ir PTR 2.13.01 : 2011 " Archeologinio paveldo tvarkyba " (Žin.,2011, Nr.109-5162) 12 p.nuostatomis prieš vykdant žemės judinimo darbus sklypo teritorijoje turi būti atlikti archeologiniai tyrimai.

Sklypo naudojimo režimas - universalus. Tvarkymo režimas -restauravimo - atkūrimo. Numatoma esamo pastato rekonstrukcija, nedidinant aukštingumo .

Fasadai keičiami minimaliai, išlaikant bendrus pastato charakterio bruožus. Fasadų apdaila (tinkas) nekeičiama.

ISTORINĖ URBANISTINĖ APŽVALGA

Teritorijos, Klaipėdoje, tarp Pilies, Daržų, Aukštosios gatvių ir Turgaus aikštės istoriniai – urbanistiniai tyrimai ir esamos būklės analizė buvo atlikta 1998m. UAB „Restauravimo centras“.

1650m. – 1660m. Klaipėdos miesto planai reprezentuoja teritorijos abipus Akmenų pylimo gatvės iki dab. Senojo turgaus ir pilies fosų vakaruose stichišką vystymąsį, gatvių ir užstatymo atsiradimą. Iš abiejų XVIIa. Planų matome, kad pagrindiniai Fridricho priemėsčio formavimosi faktoriai buvo:

- a) Dabartinė Tiltų gatvė – kelias į kapines ir toliau pro Kulių vartus į žemaitiją;
- b) Kelias iš Smeltės pro Malūnų vartus į pilį ir palei fosą bei senąją upės vagą iki antrojo tilto per ją (dab. Sukilėlių – pilies gatvių linija);
- c) Pilies fosos bei nauja bastioninė įtvirtinimų sistema, apjuosusi ne tik miestą saloje, bet ir Odų gatvelės (Fridricho) priemestį.

Tarp pagrindinių formuojančių elementų jau XVIIa. (1660m. planas) susiformuoja dauguma priemėsčio gatvių – Aukštoji, Daržų, Šaltkalvių, Skerdėjų, Junkerių bei užstatymas tarp jų. Planingas užstatymas akivaizdus pastarajame plane tik prie Tiltų gatvės ir senosios Danės vagos. Kitose vietose užstatymas neturi urbanistinės idėjos, kvartalai ir gatvės nereguliarūs. Didelę įtaką priemėsčio struktūrai padarė ir žemos pelkėtos vietos (pvz. Aukštosios g. ir Daržų g. sankryžoje). Tokiu būdu XVIa. Pabaigoje – XVIIa. susiformuoja padriko užstatymo Fridricho priemėsčio dalis.

XVIIa. pabaigos – XVIIIa. pirmosios pusės medžiaga – 1700m., 1706m. ir 1740m. miesto ir apylinkių planai atspindi trečiąjį urbanistinio vystymosi etapą, kuris apibrėžiamas trimis pagrindiniais faktoriais:

- a) Senosios Danės atšakos užpylimas ir užstatymo jos vietoje atsiradimas;
- b) Naujos fortifikavimo sistemos realizacija. Jos pasekoje miestas netenka šiek tiek teritorijos rytinėje dalyje (Jono bažnyčios perkėlimas). Naująjį Malūnų bastioną ir vartus įrengtus piečiau, atsiranda didelė erdvė naujam užstatymui dab. Senojo turgaus rajone. Įrengtas Tiltu ravelinas iš esmės pakeičia ir formuoja dešiniojo upės kranto ties tiltu urbanistinę struktūrą;
- c) Renesanso miestų planavimo idėjos realizuojamos naujai atsiradusioje teritorijoje.

1757-59m. 1785m. ir 1812m. planai atspindi paskutinįjį Klaipėdos miesto – tvirtovės egzistavimo etapą. Šis XVIIIa. Antrosios pusės miesto urbanistinio vystymosi laikotarpis diktuojamas keleto veiksnių:

- a) Rusų kariuomenės okupacija ir paskutinės pastangos tobulinti bastioninę įtvirtinimų sistemą (1757-1758m.);
- b) Sukurtos miesto gynybinės sistemos „užšaldymas“ jos netobulinant, bet ir neleidžiant ten statybų ir ardymo;
- c) Pilies fosų ir Danės atšakų dab. Teatro aikštės rajone užpilynėjimo ir atsiradusios naujos teritorijos integracija į miestą.

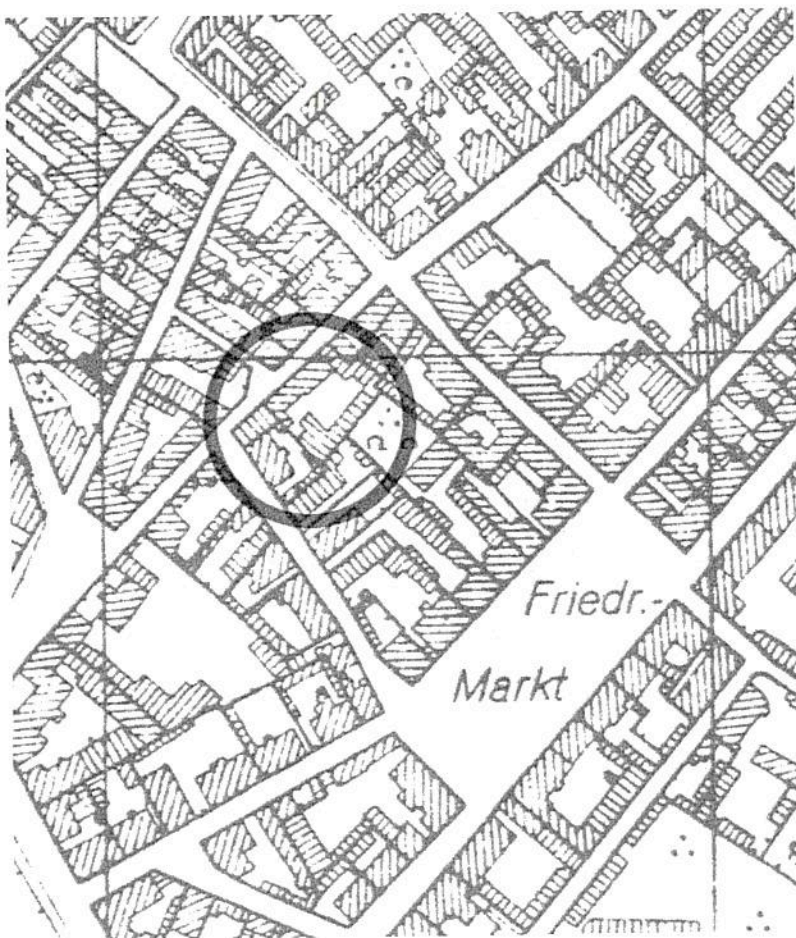
1968m. Klaipėdos senamiesčio rekonstrukcijos projekte karo metu išlikę pastatai sklype Daržų g. 13 numatyti griauti. Jų vietoje suplanuotas trijų aukštų gyvenamas namas, statomas įstrižai gatvių užstatymo linijoms. Planas realizuotas iš dalies – nugriauti pastatai prie gatvės, išsaugotas sklypo vidaus užstatymas.

1975m. Klaipėdos senamiesčio regeneracijos projekte numatytas perimetrinis užstatymas „šluojant“ sklypo ir kvartalo vidų.

1982m. paruoštas sklypų Daržų g. 13 ir 13a užstatymo projektas numatantis perimetrinį ir sklypų vidaus užstatymą. Realizuotas tik perimetrinis užstatymas.

1996m. paruoštame Klaipėdos senamiesčio teritorijos sklypų suplanavimo projekte sklypui Daržų g. 13 (G40) pritaikytas sklypo kultūrinio paveldo išlikimą vertinantis indeksas – 4, sklypo tvarkymo naudojimo reglamento kategorija – III. Sklypas yra G zonoje – „...sklypų ribų ir užstatymo kitimas labai spartus, kultūrinės vertės išlikimo požiūriu sklypų ribos čia nėra vertingos. Šioje teritorijoje vertingesnėmis būtų galima laikyti Daržų, Šaltkalvių, D. Vandens, Aukštosios gatvių raudonasias linijas, formuojančias ribas.“

Planuojamame sklype Daržų g. 13 saugomų statinių nėra. Senojo užstatymo neišliko. Esamas pastatas statytas 1983m. išlaiko senąją gatvės užstatymo liniją.



IŠTRAUKA IŠ 1942m. KLAIPĖDOS MIESTO PLANO

4. TRANSPORTO EISMAS, AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Pagrindinis pateikimas į sklypą numatomas iš Skerdėjų gatvės (esamas įvažiavimas į sklypą). Nurodyta aukščiau.

POVEIKIO GYVENTOJAMS IR APLINKAI RODIKLIAI

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra vykdoma komercinė veikla, tvarkoma aplinka, pastatai patenkinamos techninės būklės.

Poveikis socialinei aplinkai. Rajono bendroji socialinė būklė nepakis. Bus rekonstruoti pėsčiųjų takai. Nugriovus kieme vienaaukštį priestatą praplečiamas kiemas, didinamas apželdinimas, įrengiama vaikų žaidimo aikštelė, ramaus poilsio zona.

Detaliojo plano sprendiniai atskiroms socialinėms grupėms įtakos neturės.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Oro taršai planuojamas sklypo naudojimo būdo keitimas į gyvenamųjų teritorijų įtakos neturės. Pateiktais 2013m. sausio – liepos mėn. oro taršos tyrimo duomenimis (oro kokybės matavimo stotelės, esančios centre Bangų g) centro teritorijoje nebuvo viršijami norminiai rodikliai. Paviršinio ir požeminio vandens kokybei, saugomoms gamtos vertybėms detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės (jungiamasi prie miesto magistralinių tinklų, ūkinė veikla nenumatoma). Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius gamtinė rekreacinė aplinka, kraštovaizdžio estetinė kokybė pagerės.

Poveikio gyventojams ir aplinkai rodikliai, planuojamos veiklos pasekmių įvertinimas, galimų nuostolių prognozė. Rekonstruojamame name planuojama įrengti apie 12 butų, kuriuose gyvens apie 32 žmonės.

Projektuojamosios būsto visumos poveikis tretiesiems asmenims turi būti toks, kad pastatyta būsto visuma, juos naudojant ir prižiūrint, trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygas nepablogintų, palyginus su sąlygomis, kurias jie turėjo iki statybos pradžios. Jeigu sąlygų pasikeitimas dėl objektyvių priežasčių yra neišvengiamas, tai pasikeitimas negali viršyti normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų leistinų ribų (STR 2.02.01:2004, V skirsnis, 173, 174 pastraipos).

Higieniniai reikalavimai. Būtina užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus gyvenamiesiems pastatams. Triukšmas ir vibracija neviršys HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638) bei HN 50:2003 nustatytų reikalavimų.

Užtikrinami norminiai parametrai atmosferos taršos atžvilgiu vadovaujantis Lietuvos higienos normą HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“, kitais norminiais aktais. Sklypas apribotas D kategorijų Daržų ir Skerdėjų gatvių – pagrindiniai taršos ir triukšmo šaltiniai, taip pat sklype numatoma 5 vt. aikštelė automobilių stovėjimui. Pirmo a. langų vidutinė altitudė ~ 3m nuo žemės paviršiaus (esamas aukštas cokolis).

Atstumas nuo aikštelės iki gyvenamojo namo korpusų yra nuo 1.8 m iki 10,50m. Pirmo a. langai nuo žemės paviršiaus ~ 3m (apatinė altitudė – 2.30m). Triukšmo ir taršos sumažinimui numatoma įrengti atramines sienutes iki 1.6 h aukščio iš aikštelės pusės, sodinti spygliuočių (pvz. europinio kukmedžio, paprastojo kadagio gyvatvorę h-1.60m) palei numatomą vaikų žaidimų aikštelę. Planuojant gyvenamojo pastato patalpas pietvakariniame namo korpuse, kur yra mažiausias atstumas iki aikštelės (iki namo 1.8, iki langų ~3.5m) langus numatyti tik negyvenamųjų patalpų (pvz. vonių, virtuvių, holų, laiptinių). Langų garso izoliavimo klasė – B (išmatuotų laboratorinių garso izoliavimo rodiklių R_w ribos 33-37dB). Užtikrinamas norminis (10 m) atstumas nuo aikštelės iki Daržų 15 a sklype esančių gyvenamos paskirties patalpų langų (pastatas Daržų 13 pagal kadastrą – administracinės paskirties, Daržų 15a – dirbtuvių, numatomas rekonstruoti į gyvenamąjį 3 butų namą. Palei sklypo ribą išsaugoma esama mūrinė tvora – papildomas triukšmo ir taršos barjeras. Skerdėjų g.3 sklype yra gamybinis pastatas.

Teritorijoje nebus viršijama azoto dioksido, sieros dioksido, kietųjų dalelių, suspenduotų kietųjų dalelių, ozono, anglies monoksido koncentracijų ribinės vertės.

DIDŽIAUSIA LEIDŽIAMA CHEMINIŲ MEDŽIAGŲ (TERŠALŲ) KONCENTRACIJA GYVENAMOSIOS APLINKOS ORE

Eil. Nr.	Cheminės medžiagos pavadinimas	CAS Nr.	Kvapo pobūdis	Kvapo slenkščio vertė mg/m ³	Didžiausia leidžiama koncentracija (DLK), mg/m ³	
					Vienkartinė	Paros
1	2	3	4	5	6	7
23.	Angliavandeniliai, sotieji, C ₁₂ -C ₁₉ /kaip anglis/	*	–	–	1	–
24.	Angliavandeniliai, sotieji, C ₁ -C ₁₀ /kaip anglis/	*	–	–	100	–
25.	Anglies (II) oksidas (anglies monoksidas, smalkės)	63-08-0	–	–	5	3
32.	Azoto (IV) oksidas (azoto dioksidas)	10102-44-0	–	–	0,085	0,040
133.	Dulkės (suspenduotos kietosios dalelės), aerosoliai, nediferencijuoti pagal sudėtį, esantys gyvenamosios aplinkos ore. Organinių ir neorganinių junginių (metalų ir jų druskų, plastmasių, biologinių, vaistinių preparatų ir kt.) aerosoliams ši DLK netaikoma. Jiems yra nustatytos atitinkamos junginių DLK	*	–	–	0,50	0,15
278.	Sieros dioksidas (sieros (IV) oksidas)	7446-09-5	–	–	0,50	0,05

* Kiekviena medžiaga turi atskirą CAS numerį.

** Medžiaga, kurios DLK nustatyta atsižvelgus į 5 Europos kvapo vienetų OU_E/m³ koncentraciją.

Skliausteliuose (...) pateikti medžiagų pavadinimų sinonimai, firminiai pavadinimai ar elementų valentingumai, pažymėti romėniškais skaitmenimis.

Tarp pasvirusių brūkšnelių /.../ nurodyta, pagal kokią medžiagą ar jos elementą nustatyta DLK.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	6–18 18–22 22–6	45 40 35	55 50 45
3.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6–18 18–22 22–6	65 60 55	70 65 60

Poilsiu skirtos zonos. Poilsio zona numatoma rekonstruojamo pastato sklypo ribose. Rengiant pastato techninį projektą būtina patikslinti poilsio zonoms skirtas vietas atsižvelgiant į projektuojamo pastato išplanavimą ir poreikius (STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai). Kadangi sklypo ribose nėra galimybės įrengti sporto aikštelės, siūloma laikinai naudotis aikšte buvusios Vidūno mokyklos teritorijoje.

Insoliacija. Užtikrinama insoliacijos reikalavimai projektuojamiems bei gretimiems gyvenamiesiems pastatams. Kiekviename 1-3 k. bute turi būti bent vienas gyvenamasis kambarys, kuriame tarp kovo 22d. ir rugsėjo 22d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 val. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų. Dauguma butų numatomi dvipusio išplanavimo ir bendras nepertraukiamo insoliacijos laikas viršija 2,5 valandos (pagal insoliacijos skaičiavimus 2,5-7,5 val.) Vienpusio išplanavimo butuose užtikrinamas 2 val. ir daugiau insoliacijos laikas.

Inžinerinė įranga, sąnaudos. Planuojamas objektas bus jungiamas prie miesto magistralinių tinklų – vandentiekio, ūkio nuotekų, lietaus vandens nuotekų, elektros ir ryšių, šilumos pagal atitinkamų žinybų išduotas planavimo technines sąlygas (detalusis planas) bei projektavimo (prisijungimo) technines sąlygas (techninio projekto apimtyje). Principiniai inžinerinių tinklų sprendiniai pateikiami detaliojo plano suvestiniame inžinerinių tinklų brėžinyje. Klojamų tinklų vietoje būtina atstatyti gatvės ir šaligatvio dangas.

Priešgaisriniai reikalavimai

Rekonstruojamo pastato atsparumo ugniai klasė I. Gesinimas iš lauko numatytas nuo esamo hidranto Aukštosios bei Daržų g. sankryžoje (žiūr. inžinerinių tinklų suvestinį planą).

Sklype Daržų g.13 numatyti privažiavimai spec. tarnybų transportui prie projektuojamo pastato.

PV
Architektė



E. Andrijauskas
V. Vaupšienė