



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO TILŽĖS G. 51, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2014 m. rugsėjo 15 d. Nr. AD1-2718
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, 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 administracijai tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2014 m. rugpjūčio 26 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-1866 ir į UAB Tilžės turgaus įgaliotos UAB „Progresyvūs projektai“ 2014 m. rugsėjo 1 d. prašymą:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detalųjį planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys (pagrindiniai sprendiniai) ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 9 lapai).

2. P a k e i č i u žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją, komercinės paskirties objektų teritoriją.

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

3.1. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 1997 m. vasario 13 d. sprendimu Nr. 90 „Dėl AB „Klaipėdos autotransportas“ žemės sklypo detalaus plano patvirtinimo“, Klaipėdos miesto valdybos 2000 m. kovo 16 d. sprendimu Nr. 123 „Dėl AB „Klaipėdos autotransportas“ žemės sklypo Tilžės g. 51 detaliojo plano korektūros patvirtinimo“ ir Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 434 „Dėl AB „Klaipėdos autotransportas“ žemės sklypo Tilžės g. 51 detaliojo plano korektūros patvirtinimo“ patvirtintų detalijų planų sprendinius;

3.2. patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo registre.

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

L. Norkienė, tel. 39 61 57
2014-09-10





I. BENDRI DUOMENYS

Detaliojo planavimo organizatorius: UAB „Tilžės turgus“ Tilžės g. 51, Klaipėda.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Progresyvūs projektai“ į.k. 300045183, projekto vadovė Danutė Zubavičienė, J. Zauerveino g. 5-7, 92122 Klaipėda, tel. 8 46 216071.

Planuojama teritorija: žemės sklypas Tilžės g. 51, Klaipėdos mieste.

Detaliojo plano lygmuo: Detalusis planas vietovės lygmens.

Detaliojo plano tikslas: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, patikslinti ir papildyti teritorijos naudojimo būdus bei pobūdžius, nustatytus žemės sklypo Tilžės g. 51 detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto valdybos 1997 m. vasario 13 d. sprendimu Nr. 90 „Dėl AB „Klaipėdos autotransportas“ žemės sklypo detalaus plano patvirtinimo“, bei detaliojo plano korektūra, patvirtinta Klaipėdos miesto valdybos 2000 m. kovo 16 d. sprendimu Nr. 123 „Dėl AB „Klaipėdos autotransportas“ žemės sklypo Tilžės g. 51 detaliojo plano korektūros patvirtinimo“ ir detaliojo plano korektūra, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 434 „Dėl AB „Klaipėdos autotransportas“ žemės sklypo Tilžės g. 51 detaliojo plano korektūros patvirtinimo“, nustatyti žemės sklypo naudojimo ir užstatymo kokybinius ir kiekybinius parametrus; statybos ir kitos veiklos privalomąsias sąlygas; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

Detaliojo planavimo stadijos: keturi etapai.

Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: su visuomene svarstoma bendrąja tvarka.

Detaliojo planavimo sąlygos:

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Planavimo užduotimi, Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2011 10 04 Nr.J9-35, Klaipėdos miesto savivaldybės vyr. architekto patvirtintu Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2011 11 05 Nr.AR10-50 ir Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti 2011 11 05 Nr.AR9-48.

- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2011-10-19 Nr.E2-55 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti;
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas 2011-10-24 Nr.(9.14.3)-LV4-4184 dėl planavimo sąlygų detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis padalinys 2011-10-27 Nr.80 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento paveldosaugos skyrius 2011-10-26 Nr.VS-4970, dėl sąlygų detaliam planui rengti;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2011-10-27 Nr.2011/S.6/3-897 planavimo sąlygos;
- AB LESTO Klaipėdos regiono tinklo plėtros skyrius 2011-10-18 Nr.TS-43030-11-4338 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialas 2011-10-17 Nr.587 planavimo sąlygos;
- TEO LT, AB 2011-10-17 Nr.03-2-05-2737 planavimo sąlygos.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB „G. Mačiulskio“ (licencijos Nr.393) skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacijų sistema, Baltijos aukščių sistema).

Projekto vadovė D. Zubavičienė

II. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Klaipėdos miesto bendruoju planu;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema.
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas.

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

2.1 Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, patikslinti ir papildyti teritorijos naudojimo būdus į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos bei komercinės paskirties objektų teritorijos; nustatyti žemės sklypo naudojimo ir užstatymo kokybinius ir kiekybinius parametrus; statybos ir kitos veiklos privalomasias sąlygas; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis. (Nustatyta vadovaujantis LR AM 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633) ir nauja redakcija 2013-12-11 d. Nr.3D-830/D1-920).

2.2 Teritorijos tvarkymo ir apsaugos kryptys

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojama teritorija nepatenka į kraštovaizdžio požiūriu saugomas teritorijas. Planuojant sklypą būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu

Atlikta analizė.

Klaipėdos miesto bendrajame plane greta planuojamos teritorijos yra pažymėtas buv. Sendvario dvaras ir Pirmosios senosios kapinės.

Sendvaris – seniausias dvaras Klaipėdos apylinkėse. Jo ištakos – nuo 1376 m. Pradžioje tai galėjo būti tik aptvaras, kuriame laikyti gyvuliai Klaipėdos pilies įgulai. Vėliau šalia jo buvo pastatyti administraciniai – gyvenamieji pastatai juos aptarnavusiems žmonėms bei ūkiniai statiniai. XVII a. Sendvarį valdė Jakobas Tiede. Po Tiedės Sendvarį valdė Friedrich Werner. Jis pasižymėjo ūmiu, valdingu būdu. F. Werneris buvo gimęs 1668 m. ir save kildino iš kilmingos Werner von Ursel giminės, tarp kurių būta ir Ordino magistrų. Jo ūkio valdymą perėmė šeimoje užaugintas berniukas Christoph Radcke, kurį iš Saksonijos į Rautenbergą buvo atsigabenusi grafienė Truchses von Waldenburg, o vėliau priglaudė Friedrichas Werneris. Jis buvo paskutinis Priekulės krašto išdininkas ir pirmasis 1723 m. įsteigto Priekulės valsčiaus generalinis nuomininkas.

XVII-XVIII a. sandūroje Sendvario teritorija buvo „apkarpyta“. 1711 m. sudegusios senosios avidės valda (1557 m. buvo pastatyta avidė. Senoji avidė bei šalia jos buvęs dvaras imtas vadinti Sendvariu (Althof – Alt „senas“ ir Hof – „dvaras“)) priklausė teismo nariui Christophui Mittschellui. 1715 m. ji įvardijama kaip Nicolauso Olderoggeno, Zanderio Moerscheno, Hanso Grosseno žemė. Dalis šių žemių atiteko Joniškės savininkui Gottschalkui. 1723 m. lapkričio 22 d. buvo įkurtas naujas administracinis vienetas – Sendvario valsčius. Jis nebuvo tiesiogiai valdomas, bet išnuomotas. Nuomotojas atlikdavo ne tik ūkines, administracines, bet ir teisėsaugos funkcijas.

Nuo 1804 m. buvo nutarta Sendvarį išnuomoti paveldimais. 1804 m. gegužės 9 d. paveldimai nuomai Sendvarį gavo pirklys, rėderis ir kariuomenės tiekėjas John Ruppel. Šios giminės atstovai tapo Klaipėdos pirklių gildijos nariais. Sendvarį pamėgo ir karališkoji Prūsijos monarchų šeima, karo metais prisiglaudusi Klaipėdoje. 1807 m. Sendvaryje princams buvo įrengtas jodinėjimo maniežas; Ruppelio sode, kurį grafiene Voss pavadino „stebuklingai gražiu“, rusų karininkai surengė didelę puotą. 1817 m. spalio 29 d. Sendvariui suteiktas bajoriškojo dvaro rangas. 1902 m. Sendvario savininkas – riteriškojo dvaro savininkas Antonas Conradas. 1913 m. jis buvo vienas iš Klaipėdos apskrities išdo valdybos narių.

1915 m. piečiau Sendvario vyko atkaklios kautynės tarp vokiečių ir rusų kariuomenių. Dvaro rūmai bei tvartai buvo sudeginti, beliko tik pajuodusios sienos. Dvarininką A. Conradą rusai išsivarė į nelaisvę. 1916 m. A. Conradas grįžo iš nelaisvės Simbirske. Jam mirus 1932 m. Sendvario ūkį (510 ha) perėmė jo sūnus bankininkas ir politikas Heinrichas Conradas.

Per Pirmąjį pasaulinį karą Sendvario rūmai ir ūkiniai pastatai visiškai buvo sudegę. Priešais pagrindinį rūmų fasadą buvo gražus gėlynas, aptvertas metalo tvorele. Dvaro rūmų reprezentaciniame fasade buvo centrinis įėjimas į pastatą, gražūs lenkti stoglangiai, suformuoti iš mažų čerpių, kiekvienoje pusėje po du, labai puošė pastato stogą. Kairėje pusėje buvo priestatas, kuris greičiausiai turėjo posėdžių salės funkciją. Gaisro sunaikinti dvaro darbininkų gyvenamieji pastatai stovėjo kiemo pietinėje pusėje už rūmų. Tai buvo vieno aukšto dviejų galų su kaminais gyvenamasis namas, prie jo – vieno aukšto ūkinis pastatas. 1936 m. dvaro kiemas buvo apsuptas ūkiniais ir gyvenamaisiais pastatais.

Dauguma Sendvario pastatų per Antrąjį pasaulinį karą išliko nesugriauti. Pokariu dvaro rūmuose veikė mokykla. Dabar rūmai restauruoti.

Sendvario dvaro sodybos fragmentai susideda iš rūmų (32848, 2192-0005-3031), pirmo ūkinio pastato (32849, 2192-0005-3020), antro ūkinio pastato (32850, 2192-0005-3020), trečio ūkinio pastato (32851, 2192-0008-7042), pirmųjų senųjų kapinių (26381, L1212) ir antrųjų senųjų kapinių (26382, L1213), esančių Mokyklos g. 33, Klaipėdoje.

Išvada ir sprendiniai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu Kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane brėžiniu, greta planuojamos teritorijos yra objektas, turintis kultūros paveldo požymių – **buv. Sendvario dvaro sodybos fragmentai**. Taip pat vadovaujantis VI Registrų pažymėjimais ir Kultūros paveldo departamento prie KM duomenimis vakarinė dalis patenka į kultūros vertybės teritoriją t.y. Sendvario sodybos fragmentų teritoriją (unikalus vertybės kodas kultūros vertybių registre 32837). Saugomi pastatai bei kapinaitės į planuojamą teritoriją nepatenka. Šiuo metu greta esantys Sendvario ūkiniai pastatai, yra išlikę iki šių dienų ir sėkmingai naudojami pramoninių prekių sandėliavimui. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra vykdoma komercijos ir sandėliavimo veikla, todėl rengiamo detaliojo plano sprendiniai neigiamai neįtakos greta esančios kultūros vertybės požymių turinčio dvaro sodybos fragmentų.

Atižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į kultūros vertybės teritoriją, atliekant žemės judinimo darbus būtina užtikrinti kultūros vertybės teritorijos zoną vadovaujantis PTR2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin.,2011, Nr.109-5162). Taip pat planuojamoje teritorijoje iki techninių sąlygų atėmimo, turi būti atlikti archeologiniai tyrimai vadovaujantis PTR2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin.,2011, Nr.109-5162) III skyriaus 12.7. punktu.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja:

- 338 m² – ryšių linijų apsaugos zona;
- 2891 m² – elektros linijų apsaugos zona;
- 107 m² – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (transformatorinės apsaugos zona). Naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga.

Kadangi transformacinės apsaugos zona priskiriama specialiajai žemės ir miško naudojimo sąlygai – elektros linijų apsaugos zonos;

- 8710 m² – šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
- 18639 m² – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (detalioju planu naikinama specialiojo žemės ir miško naudojimo sąlyga. Vadovaujantis LR SAM 2004-08-19 d. įsakymo Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ aktualia redakcija bei LRS 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ aktualia redakcija planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuri suformuotų sanitarines apsaugos zonas.).

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Vadovaujantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr.84-3105) 2 priedo 10.2 punktu, UAB „Ekosistema“ parengė atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo ir kitas reikalingas procedūras: atrankos medžiaga pateikta AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui. 2013-02-18 d. gauta atrankos išvada Nr.(4)-LV4-469, kad poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas. Medžiaga pateikta svarstyti visuomenei. Per nustatytą laiką Klaipėdos visuomenės sveikatos centras pateikė pasiūlymą, dėl išvados persvarstymo. 2013-04-03 d. įvyko susirinkimas, dėl UAB „Tilžės turgus“ žemės sklypo Tilžės g.51, Klaipėdos mieste detaliojo plano Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos išvados persvarstymo. 2013-04-11 d. buvo gauta *galutinė atrankos išvada* Nr.(4)-LV4-995, kad planuojamai ūkinei veiklai poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

Planuojamos ūkinės veiklos strateginis pasekmių aplinkai vertinimas. 2012 m. UAB „Progresyvūs projektai“ planuojamai teritorijai parengė strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranką, kuri pateikta: Klaipėdos miesto savivaldybei, Klaipėdos visuomenės sveikatos centrui, Valstybinei saugomų teritorijų tarnybai prie Aplinkos ministerijos, Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio, LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui. Detaliojo plano organizatorius gavęs SPAV atrankos išvadas priėmė sprendimą SPAV neatlikti. Apie priimtą išvadą SPAV atrankos subjektai ir visuomenė informuota teisės aktuose nustatyta tvarka.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, komercinės bei pramonės ir sandėliavimo paskirties objektų statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

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

Gretimųjų poveikis formuojamai komercinei/pramoninei aplinkai

Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su inžinerinės infrastruktūros teritorija bei gyvenama teritorija. Artimiausias gyvenamasis namas iki planuojamos sklypo ribos yra maždaug už 10 m. Planuojama teritorija gyvenamosios paskirties pastatams neigiamos įtakos nesukels. Rytų kryptimi apie 30 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra geležinkelis. Pietuose planuojama teritorija ribojasi su komercinės paskirties teritorijomis bei Tilžės gatve. Vakaruose - su pramonės ir sandėliavimo teritorija. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

Planuojamai teritorijai buvo atliktos SPAV atrankos ir PAV atrankos procedūros, kurių metu nustatyta, kad vertinimai neprivalomi.

[vertinus 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. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

2.3 Teritorijos statybų programa

Planuojamoje teritorijoje vykdomos veiklos – prekyba ir sandėliavimas.

Detalioju planu numatoma nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, patikslinti ir papildyti teritorijos naudojimo būdus į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos bei komercinės paskirties objektų teritorijos; nustatyti žemės sklypo naudojimo ir užstatymo kokybinius ir kiekybinius parametrus; statybos ir kitos veiklos privalomasias sąlygas; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

Vadovaujantis VI „Registrų centras“ duomenimis planuojamos teritorijos plotas yra 76292 m², tačiau įvertinus tai, kad sklypo kadastriniai matavimai atlikti vietinėje koordinacių sistemoje, bei atsižvelgiant į VI Registrų centre registruotas sklypo ribas LKS -94 koordinacių sistemoje, planuojamos teritorijos plotas -76318 m². Planuojamos teritorijos plotas padidėja 26 m². Pasikeitus teritorijos plotui, bus pakeista ir valstybinės žemės nuomos sutartis su patikslintu žemės sklypo plotu.

Architektūrinė – urbanistinė dalis

Planuojamoje teritorijoje numatoma rekonstruoti bei griauti esamus nebenaudojamus pastatus. Planuojama statyti iki 15 m aukščio pastatus, išlaikant normuojamus atstumus nuo statinių iki gretimo sklypo ribos, sutinkamai STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Pastatų tiksli vieta, jų išdėstymas bei architektūriniai reikalavimai sprendžiami techninio projekto rengimo metu pagal gautą projektavimo užduotį. Planuojamas sklypo užstatymo tankumo indeksas – 0.40, o intensyvumo indeksas – 0.60, nustatyta vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ bei STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. ***Nekeičiant detaliojo plano sprendinių gali būti statomi kiti mažesnio aukščio statiniai ir pastatai, taip pat ir atskiri tūriai.*** Visi detalioju planu numatomi nauji objektai turi derėti, kaip vientisas kompleksas su kitais teritorijoje esančiais statiniais bei įrengimais.

Architektūriniai reikalavimai:

- Statinių architektūra šiuolaikiškų formų, medžiagų bei technologijų.
- Pastatų statybai ir apdailai naudoti šiuolaikiškas medžiagas.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Planavimo organizatorius savo lėšomis įsipareigoja sutvarkyti detaliojo plano brėžinyje pažymėtą teritoriją: atnaujinti esamus dviračių – pėsčiųjų takus, atnaujinti esamus įvažiavimus- išvažiavimus į teritoriją (dangas bei kelio žymėjimus).

2.4 Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Tilžės gatvėje.

Inžineriniai tinklai.

Planuojama teritorija paruošta inžineriniu požiūriu. Rengiant teritorijos techninius projektus, planuojamoje teritorijoje esami inžineriniai tinklai suprojektavus tikslias statinių vietas prireikus gali būti iškeliami vadovaujantis derinančių institucijų gautomis techninėmis sąlygomis. Planuojamiems statiniams eksploatuoti reikalingų inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *vandentiekio tinklai.* prisijungiama prie esamų vandentiekio tinklų esančių sklypo ribose. Rengiant teritorijos techninius projektus, planuojamoje teritorijoje esami inžineriniai tinklai suprojektavus tikslias statinių vietas prireikus gali būti iškeliami/naikinami. Sklypo ribose

esantys tinklai nuosavybės teise priklauso planavimo organizatoriui. Esant poreikiui iškeliami sklype esanti vandentiekio linija DN 100 mm. Techninio projekto rengimo metu turės būti išspręstas vandentiekio tinklų iškėlimo ir kompensavimo klausimas. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).

- *buitinių nuotekų tinklai.* prisijungiama prie esamų buitinių nuotekų tinklų esančių sklypo ribose. Rengiant teritorijos techninius projektus, planuojamoje teritorijoje esami inžineriniai tinklai suprojektavus tiksliai statinių vietas prireikus gali būti iškeliami/ naikinami. Sklypo ribose esantys tinklai nuosavybės teise priklauso planavimo organizatoriui. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- *lietaus nuotekų tinklai.* prisijungiama prie esamų lietaus nuotekų tinklų esančių planuojamame sklype. Išsaugomas esamas DN 1200 mm lietaus nuotekų kolektorius. Rengiant teritorijos techninius projektus, planuojamoje teritorijoje esami inžineriniai tinklai suprojektavus tiksliai statinių vietas prireikus gali būti iškeliami. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- *ryšių tinklai.* Planuojamame sklype yra ryšių tinklai. Išsaugomi esami ryšių tinklai. Nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės naudojimo apribojimai. Rengiant teritorijos techninius projektus, planuojamoje teritorijoje esami inžineriniai tinklai suprojektavus tiksliai statinių vietas prireikus gali būti iškeliami vadovaujantis derinančių institucijų gautomis techninėmis sąlygomis. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- *elektros tinklai.* elektros tiekimas paliekamas esamas iš sklypo esančios transformatorinės TR-304- 0.4 kV skirstyklos atvesto elektros tinklo į 0.4 kV skirstomąją spintą. Techninio projekto rengimo metu numatoma esamą transformatorinę rekonstruoti bei integruoti į planuojamo pastato tūrį. Išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai esamiems į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros tinklams ir įrenginiams. Rengiant teritorijos techninius projektus, planuojamoje teritorijoje esami inžineriniai tinklai suprojektavus tiksliai statinių vietas prireikus gali būti iškeliami vadovaujantis derinančių institucijų gautomis techninėmis sąlygomis. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- *Dujotiekis.* numatoma prisijungti prie esamo didelio slėgio (6.0 bar) Ø 600 dujotiekio Tilžės g. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- *Šildymas.* detaliu planu nenumatoma prisijungti prie centralizuotų šilumos tinklų, kadangi patalpos nebus šildomos arba bus šildomos iš dalies elektra arba dujomis. Naikinamos sklypo ribose esančios neveikiančios šilumos linijos. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| • Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (19 skyrius) | - 9602 m ² |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (tikslinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga); | - 338 m ² |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama) | - po 2 m |
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) (tikslinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga); | - 3154 m ² |
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) (planuojama) | - po 1 m |
| • Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius) (tikslinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga) | - 1644 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (tikslinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga) | - 5617 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama) | - po 2.5, 5 m, 10 m |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (planuojama) (14 skyrius); | - po 2 m |

- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos - 107 m² (naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga, kadangi transformacinės apsaugos zona priskiriama specialiajai žemės ir miško naudojimo sąlygai – elektros linijų apsaugos zonos)
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos - (naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga, kadangi vadovaujantis LR SAM 2004-08-19 d. įsakymu Nr.V-586 ir LRS 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 teritorijoje nenumatoma veikla, kuri formuotų sanitarines apsaugos zonas.

Susisiekimas

Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra iš Tilžės gatvės (įrengtas pagal anksčiau parengtus, galiojančius detaliuosius planus).

Lankytojų automobiliai šiuo metu yra parkuojami netoli planuojamos teritorijos, t.y. kitoje Tilžės g. pusėje (priešais prekyvietę) laisvoje valstybinėje žemėje, neįrengtoje automobilių stovėjimo aikštelėje, numatytoje anksčiau parengtais teritorijos detaliaisiais planais. Rengiamu detaliuoju planu numatoma automobilių stovėjimą spręsti planuojamo žemės sklypo Tilžės g.51 ribose. Detaliuoju planu automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose požeminiuose ar/ir antžeminiuose garažuose, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeniniai pastatai“ ir STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (preliminarus automobilių stovėjimo zonų išdėstymas pateiktas brėžinyje).

Pagal planavimo organizatoriaus pateiktus duomenis šiuo metu teritorijos aptarnavimui reikia apie 600 automobilių stovėjimo vietų. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ detaliuoju planu planuojamai teritorijai aptarnauti numatyta - (iki) 1200 automobilių stovėjimo vietų (automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu). Atsižvelgiant į planuojamų pastatų plotus (kurie sprendžiami techninio projekto rengimo metu)- planuojamos apie 835 automobilių stovėjimo vietos, kai automobilių stovėjimas numatomas antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, ir apie 1200 vietų, kai numatoma, pažymėtose vietoje, papildomai įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Ties įvažiavimu į planuojamą teritoriją numatoma 15 vietų taxi automobiliams ir keleivių išlaipinimui. Automobilių aikštelių išdėstymas ir automobilių stovėjimo aikštelės tipas (požeminė ir/arba antžeminė) gali kisti techninio projekto metu pagal užsakovo parengtą projektavimo užduotį, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Įvertinus esamą ir planuojamą planuojamos teritorijos automobilių srautą bei Tilžės gatvės eismo intensyvumą (Tilžės gatvės vidutinis metinis paros eismo intensyvumas 2010-2012 m. buvo 9331-9724 aut./parą), dėl planuojamos veiklos nežymiai padidėjęs transporto kiekis vietovės aplinkos kokybę įtakos labai nežymiai (išsamūs duomenys pateikti 2012 m. UAB „Ekosistema“ parengtoje PAV atrankoje).

Sutinkamai Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema greta planuojamo sklypo, Tilžės gatvėje yra numatytas dviračių – pėsčiųjų takas.

Susisiekimas su planuojama teritorija viešuoju transportu yra pakankamai gerai išvystytas (bylos sudėtyje pateiktas Klaipėdos miesto viešojo transporto planas):

- Mokyklos gatve važiuoja viešojo transporto maršrutai: 2, 15, 15A, 13, 18, 21;
- Tilžės gatve važiuoja viešojo transporto maršrutai: 4A, 5, 12, 13, 14A, 18.
- Greta planuojamos teritorijos Tilžės gatvėje yra įrengta Turgaus stotelė, kurioje sustoja 14A maršruto autobusas.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto Bendruoju planu Tilžės g. atkarpa nuo Šilutės pl. iki geležinkelio pervažos yra pažymėta kaip esama D kategorijos gatvė.

Parengus Tilžės g. atkarpos nuo Šilutės pl. iki geležinkelio pervažos techninius projektus ir juos įgyvendinus galima būtų pakeisti Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėtos Tilžės gatvės atkarpos esamą D gatvės kategoriją į B2. Detaliuoju planu numatyti* statyti statiniai netrukdyt perspektyvinės B2 kategorijos gatvės plėtrai.

Servitutai.Tarnaujantys:

- Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) teisė naudosis transformatorinę aptarnaujanti įmonė (Apskritis valdytojo įsakymas, 1996-12-18, Nr.1508) – 263 m² (kodas – 208).

Atliekos

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype numatytus konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje atliktas želdinių vertinimas, kuris pateiktas bylos sudėtyje. Esami želdiniai kertami ir/ arba išsaugomi sutinkamai atliktu želdinių vertinimu. Techninio projekto rengimo metu tikslinami esamų želdinių vertinimo duomenys.

Želdiniai planuojamos teritorijos ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijai, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypui ne mažiau kaip 15 %, o pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijai ne mažiau kaip 10 % viso planuojamo ploto. Planuojamos teritorijos reljefas nekeičiamas.

Projekto vadovė..... D. Zubavičienė

