



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS

DĖL TERITORIJOS TARP BANGŲ, BALTICALNIO IR TILŽĖS GATVIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO TARYBOS 1998 M. GRUODŽIO 22 D. SPRENDIMU NR. 214, KOREKTŪROS SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE, APIMANČIOJE DETALIAJAME PLANE NUMERIAIS 9, 10, 11 PAŽYMĖTUS SKLYPUS, PATVIRTINIMO

2015 m. gegužės 13 d. Nr. AD1-1405
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Tauragės teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2015 m. balandžio 29 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-548:

1. T v i r t i n u teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 214, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje detalajame plane numeriais 9, 10, 11 pažymėtus sklypus (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys ir aiškinamasis raštas, iš viso 7 lapai).

2. N u s t a t a u, kad detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

3. N u s t a t a u, kad teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 214, sprendiniai teritorijos dalyje, apimančioje detalajame plane numeriais 9, 10, 11 pažymėtus sklypus, netenka galios įsigaliojus 1 punktu patvirtintai detaliojo plano korektūrai.





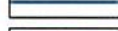
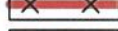









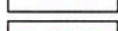
Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius



Saulius Budinas

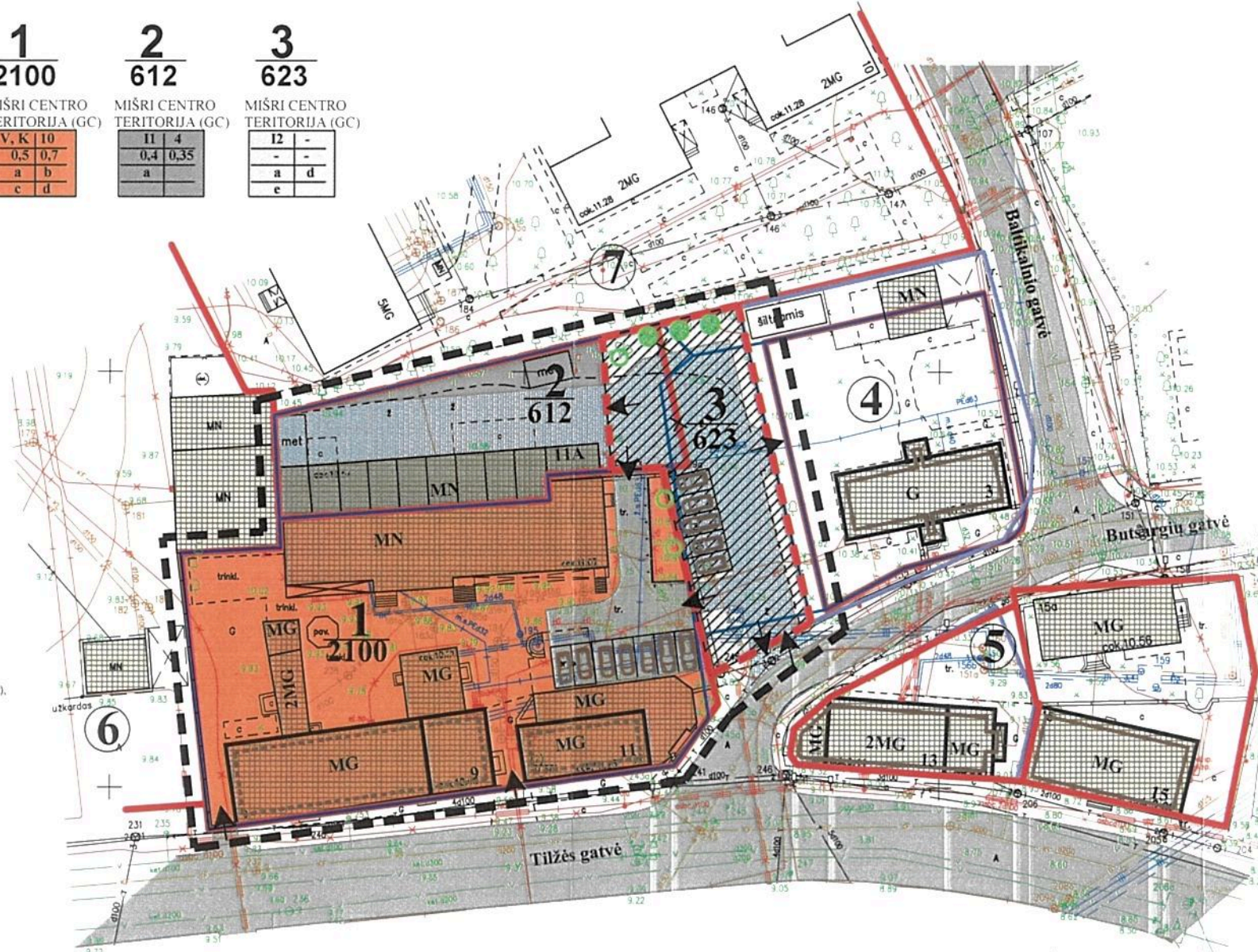
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

-  Planuojamos teritorijos riba
-  esamų sklypų ribos
-  kultūros vertybės teritorijos ribos
-  Teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvių detaliu planu numatytos sklypų ribos
-  naikinamos sklypų ribos
-  projektuojamų sklypų ribos
-  Esami pastatai
-  Esami pastatai, registruoti NKV registre
-  Esami pastatai, turintys vertingųjų savybių požymių
-  servituto zona
-  įrengiamas privažiavimo kelias ir automobilių stovėjimo vietos
-  Saugotini medžiai (kaštonas ir 2 ąžuolai)
-  sodinami medžiai (rekomenduojami klevai)
-  susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2)
-  susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija (II)
-  visuomeninės paskirties teritorija (V)

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

teritorijos adresas	Sklypo Nr.	Sklypo plotas m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	leistinas pastatų aukštis	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai	prisklausomųjų želdynų ir želdimų teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	PATVIRTINTA Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. M01-1405		
					nuo žemės paviršiaus, m	altitūde, m			mažiausi, m ²	didžiausi, m ²						
Tilžės g. Nr. 9, (sklype ir Tilžės g. II pastatas)	1	2100	Urbanizuota teritorija, mišri centro teritorija GC	kitos paskirties žemė KT	V visuomeninės paskirties teritorija K komercinės paskirties objektų teritorija	10,00	20,10	0,5 (50%)	0,7	perimetrisinis užstatymas	2100	2100	15	1 aukštas su mansarda	Kultūros paskirties pastatai- biblioteka (8.10); maitinimo paskirties pastatai- kavinė (8.5); viešbučių paskirties pastatai- svečių namai (8.1-8.1.3);	a) teritorija yra Klaipėdos senamiestyje (16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (27077). Vykdamas žemės judinimo darbus, būtini archeologiniai tyrimai; b) Pastatai Tilžės g. 9 ir Tilžės g. 11A yra vertingųjų savybių požymių, jiems tikslinga suteikti teisinį apsaugą- įrašyti į neliečiamųjų kultūros vertybių registrą; c) saugotina gatvės iškyša, kurią formuoja pastatai Tilžės g. 9 ir Tilžės g. 11; d) sklype- 2 saugotini medžiai (ąžuolai).
Tilžės g. Nr. 11A	2	612	Urbanizuota teritorija, mišri centro teritorija GC	kitos paskirties žemė KT	II susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija	4,00	14,70	0,4 (40%)	0,35	perimetrisinis užstatymas	612	612	12	1 aukštas	Garažų paskirties pastatai- individualių garažų bokšai (8.7).	a) teritorija yra Klaipėdos senamiestyje (16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (27077). Vykdamas žemės judinimo darbus, būtini archeologiniai tyrimai;
-	3	623	Urbanizuota teritorija, mišri centro teritorija GC	kitos paskirties žemė KT	I2 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija	-	-	-	-	-	623	623	-	-	Susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų koridorių	a) teritorija yra Klaipėdos senamiestyje (16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (27077). Vykdamas žemės judinimo darbus, būtini archeologiniai tyrimai; b) sklype- 1 saugotinas medis (kaštonas); c) visame sklype- kelio servitutas (202, 203), servituto teisė tiesti (206), aptarnauti (207) ir naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas;

1 2100	2 612	3 623
MIŠRI CENTRO TERITORIJA (GC)	MIŠRI CENTRO TERITORIJA (GC)	MIŠRI CENTRO TERITORIJA (GC)
V, K 10 0,5 0,7 a b c d	II 4 0,4 0,35 a	I2 - - a d e



SPECIALIOSIOS ŽEMES IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS, SERVIDUTAI

- SKLYPUI Nr.1**
XIX- nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (0,2100 ha).
XLIX- vandentekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
XLVIII- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0,0477 ha).
VI - elektros linijų apsaugos zonos (0,0182 ha).
IX- dujoteknių apsaugos zonos (0,0188 ha).
XXVII- saugotini medžiai ir krūmių želdiniai, augantys ne miško žemėje (2 ąžuolai).
Servitutai: kiti servitutai (92)- teise aptarnauti alaus daryklos statinius ir garažus servitutai- teise tiesti (206) ir aptarnauti (207) požemines ir antžemines komunikacijas, kelio servitutas (102, 103).
- SKLYPUI Nr.2**
XIX- nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (0,0612 ha).
Servitutai: kiti servitutai (92)- teise aptarnauti Tilžės g. 9 (svečių namų) pastatą, kelio servitutas (102, 103).
- SKLYPUI Nr.3**
XIX- nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (0,0623 ha).
XLIX- vandentekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0,0126 ha).
XLVIII- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0,0092 ha).
VI - elektros linijų apsaugos zonos (0,0030 ha).
IX- dujoteknių apsaugos zonos (0,0061 ha).
Servitutai: kelio servitutas (202, 203), teise tiesti (206), aptarnauti (207) ir naudoti (208) požemines ir antžemines komunikacijas.

Suderinta
Miesto ūkio departamento direktorius
Lludvikas Pūda
2015-07-01

Suderinta
Savivaldybės viešųjų ir techninių architektas
Almantas Mureika
2015 m. 04 01

Suderinta
Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Paveldosaugos skyriaus vedėjas
Vitalijus Juška
2015 04 01

Suderinta
Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Žemėtvarkos skyriaus vedėja
Alma Truncienė
2015-04-01

Suderinta
Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Kultūros paveldo skyriaus vedėjas
Gytis Oržikauskas
2015 m. 04 mėn. 01 d.

Suderinta
Klaipėdos visuomeninės sveikatos centro Visuomenės sveikatos saugos skyriaus vedėja pavaduotoja Alma Mikulytė
2015-04-01

Suderinta
Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Urbanistinės plėtros skyriaus vedėjas
Valdas Švedas
2015-04-01

Suderinta
Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Urbanistinės plėtros skyriaus vedėjas
Gytis Oržikauskas
2015 m. 04 mėn. 01 d.

Suderinta
Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Urbanistinės plėtros skyriaus vedėjas
Valdas Švedas
2015-04-01

PATIKRINTA:
2015 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. M01-1405
IŠVADA:
Tauragės techninio planavimo ir statybos valstybinis projektavimo skyriaus specialistas
Jonas Kavaliauskas
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir miesto planavimo skyriaus Teritorijų planavimo poskyrio vedėja Edita Pilibaitienė
2015 m. gegužės 21 d.

Atestato Nr. 2007	UAB "Klaipėdos projektas" JK 141805727, Kapučių 11A, 91247, Klaipėda tel. 8(46) 311460, 311461, fax 8(46) 311462	Teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvių detaliu plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 214, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje detaliu planu numeriais 9, 10, 11 pažymėtus sklypus
1997	Direktorius J. Tilvikas	pagrindinis brėžinys M 1 : 500
A-792	PV M. Ramanauskienė	
	Architektas M. Ramanauskienė	
Planavimo, organizavimo ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, Klaipėda Macijauskas		LAPAS LAPŲ 1 1 DP-2



I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. Objekto pavadinimas, adresas –

Teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 214, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje detalijame plane numeriais 9, 10, 11 pažymėtus sklypus

2. Planavimo organizatorius –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, Klaipėda, tel. 8 46 396160;

3. Detaliojo plano korektūros rengėjas –

UAB "Klaipėdos projektas",

Kepėju g.Nr.11A, 91243, Klaipėda

tel. 8 46 311460, el. paštas margaritar@takas.lt

Projekto vadovas M.Ramanauskienė, atestato Nr. A 702, tel. 8 46 311461;

4. Planavimo pagrindas –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo plano korektūros rengimo 2014-07-30 Nr. AD1-2287; Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl planavimo darbų programos patvirtinimo 2014-10-09 Nr. AD1-3000, planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentui rengti; planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

5. Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento- teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 214, koregavimo tikslai –

Pakeisti suplanuotos teritorijos dalies, apimančios detalijame plane numeriais 9, 10, 11 pažymėtus sklypus, naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus naudojimo reglamentus, koreguoti sklypų ribas, parengti susisiekimo organizavimo sprendinius.

6. Detaliojo plano rengimo etapai-

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

II. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės.

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, yra Klaipėdos senamiestyje (unikalus NKV registro kodas 16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (unikalus NKV registro kodas 27077). Klaipėdos senamiestis LR kultūros ministro 2005 m. balandžio 29 d. įsakymu Nr. IV-190 pripažintas saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, o Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais minėtu įsakymu pripažinta saugoti moksliniam pažinimui.

Veiklą saugomose teritorijose reglamentuoja bei apsaugą užtikrina LR Saugomų teritorijų įstatymas, Aplinkos apsaugos, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos, Teritorijų planavimo, Statybos bei kiti įstatymai. Taip pat saugomų teritorijų nuostatai, saugomų teritorijų planavimo dokumentai bei apsaugos reglamentai.

Rengiant detaliojo plano dalies korektūrą, buvo vadovautasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais- Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais (patvirtintas 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110) ir Klaipėdos senamiesčio (u.k. 16075) vertingųjų savybių aprašu.

3.2. Detaliojo plano dalies koregavimo priežastys ir pagrindiniai sprendiniai.

1998 m. gruodžio 22 d. Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. 214 buvo patvirtintas teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvės detalusis planas, kuriuo buvo suplanuota ir koreguojama teritorija.

Pastatams Tilžės g. 9, 11 buvo suformuotas bendras sklypas (numeris 10), skirtas visuomeninės paskirties objektams eksploatuoti ir statyti, numatant menkaverčių sandėliukų rekonstrukciją.

Individualių garažų statiniui buvo suformuotas atskiras sklypas (numeris 11), numatant ateityje garažų statinio rekonstrukciją, jo vietoje statant komercinės paskirties objektą. Todėl sklypas buvo skirtas komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams.

Dar vienas detaliojo planu suformuotas sklypas (numeris 9) buvo numatytas namų valdai, kadangi 1947 metų inventoriniame plane buvo pažymėtas atskiras sklypas, kuriame stovėjo pastatas.

Teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvės detalizajame plane buvo numatyta, kad į Tilžės g. 9 sklypą įvažiuojama iš Tilžės gatvės. Garažų savininkams įvažiavimas buvo numatytas iš Baltikalnio gatvės, palei ligoninės tvorą įrengiamu įvažiavimu, kadangi Butsargių g. 3 sklype stovintis ūkinis pastatas buvo neregistruotas statinys. Tačiau pastato Butsargių g. 3 savininkui įteisinus anksčiau pastatytą pagalbinį kiemo statinį, pravažiavimo įrengimas tapo neįmanomas. Kadangi detaliojo planu numatytas sklypas Nr. 9 nebuvo suformuotas, garažų savininkai, Butsargių g. 3 sklypo savininkas ir Tilžės g. 9 žemės sklypo naudotojai per šią teritoriją įvažiuoja į savo sklypus.

Koreguojant detaliojo plano dalį sklypo Nr. 9 vietoje, atsižvelgiant į esamą situaciją, numatyta suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą, kuriame numatyti privažiavimo gatvę su apsisukimo aikšte (akligatvį) ir automobilių stovėjimo vietas.

Taip pat siūloma koreguoti Tilžės g. 11A sklypo rytinę ribą, mažinant sklypo plotą, įrengiant apsisukimo aikštelę ir įvažiavimus į sklypus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklype, kuriuo servitutu teise naudotųsi tiek garažų savininkai (Tilžės g. 11A sklypo naudotojai bei nuomininkai), tiek Tilžės g. 9 ir Butsargių g. 3 sklypų savininkai ir naudotojai.

2005 m. lapkričio 10 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2140 buvo patvirtintas žemės sklypo Tilžės g. 9, 11, Klaipėdoje, detalusis planas, kuriame sklypas Tilžės g. 9, 11 skirtingų režimų ribomis buvo sudalintas į visuomeninės ir komercinės paskirties teritorijas, numatyta esamų apleistų, griūvančių sandėlių vietoje statyti komercinės paskirties pastatą. Tačiau 2011 m. sausio 10 d. Vilniaus Apygardos teismas panaikino žemės sklypo Tilžės g. 9, 11, Klaipėdoje detalųjį planą bei komercinio pastato statybos leidimą, pastato pripažinimo tinkamu naudoti aktą.

2012 m. gruodžio 04 d. Vilniaus apygardos teismas, pritaikant LR statybos įstatymo²⁸ straipsnio 2 dalį, nusprendė leisti atsakovui UAB „Pelėda“ atlikti pagal teisės aktus būtinus veiksmus įteisinant žemės sklypo, ant kurio stovi neteisėtai pastatytas pastatas, valdymą ir naudojimą, vykdant teritorijų planavimo procedūras ir gaunant reikiamus statybą leidžiančius dokumentus.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose žemės sklypo Tilžės g. 9 ribos tikslinamos pagal esamą situaciją, atsižvelgiant į tai, kad sklypas yra Klaipėdos senamiesčio (unikalus NKV registro kodas 16075) ir senojo miesto vietos su priemiesčiais (unikalus NKV registro kodas 27077) teritorijoje, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, reikalavimai teritorijos ir pastatų apsaugai.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra Tilžės g. 9 žemės sklypas (kitos paskirties žemės sklypas, kurio didžioji dalis (0,122 ha)- visuomeninės paskirties objektų teritorija, skirta bibliotekai eksploatuoti, panaudos sutartimi perduota Klaipėdos miesto savivaldybės tarybai. Mažesnė dalis (0,088 ha)- komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija kavinei eksploatuoti, iki teismo sprendimo buvo nuosavybės teise perduota UAB „Pelėda“. Teismo sprendimu nuosavybės teisė yra panaikinta.

3.3. Žemės naudojimo paskirtis, urbanistiniai, architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

Planuojamoje teritorijoje yra du suformuoti žemės sklypai ir formuojamas dar vienas sklypas:

3.3.1. Sklypas Nr. 1- Tilžės g. 9 žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2101/0003:156, 0,2100 ha ploto, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas- visuomeninės paskirties objektų teritorija (0,1220 ha) ir komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija (0,0880 ha). Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos. Sudaryta panaudos sutartis su

Klaipėdos miesto savivaldybės taryba (0,1220 ha). Likusiai žemės sklypo daliai teismo sprendimu nuosavybės teisė yra panaikinta.

Sklype Tilžės g. 9 stovi 3 pastatai:

Tilžės g. 9, kuriame veikia **biblioteka** (Klaipėdos miesto savivaldybės nuosavybė, turto patikėjimo teise perduota Klaipėdos miesto savivaldybės viešajai bibliotekai) ir **kavinė** (B.Lauciuvienės ir I.Lauciaus nuosavybė, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Pelėda“). Pastatas turi vertingųjų savybių požymių, jam tikslinga suteikti teisinę apsaugą- įtraukti į nekilnojamųjų vertybių registrą.

Tilžės g. 9- svečių namai su gyvenamomis patalpomis (UAB „Pelėda“ nuosavybė, dėl kurios yra įsiteisėjęs teismo sprendimas (nutartis) , turintis įtakos nekilnojamojo daikto teisiniam statusui).

Tilžės g. 11- parduotuvės pastatas, kuriame veikia bibliotekos filialas „Pelėdžiukas“(Klaipėdos miesto savivaldybės nuosavybė, turto patikėjimo teise perduota Klaipėdos miesto savivaldybės viešajai bibliotekai). Pastatas turi vertingųjų savybių požymių, jam tikslinga suteikti teisinę apsaugą- įtraukti į nekilnojamųjų vertybių registrą.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- urbanizuota, mišri centro teritorija (GC) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdai- V- visuomeninės paskirties teritorija/ K- komercinės paskirties objektų teritorija;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 10 m (esamas maksimalus aukštis);

Užstatymo tankis- 0,5 (50%) (esamas);

Užstatymo intensyvumas- 0,7 (esamas);

Užstatymo tipas- perimetrinis užstatymas;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 2100 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 15%;

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 1 aukštas su mansarda (esamas, VI “Registru centras” duomenys);

Statinių paskirtys- kultūros paskirties pastatai- biblioteka (8.10); maitinimo paskirties pastatai- kavinė (8.5); viešbučių paskirties pastatai- svečių namai (8.1-8.1.3);

Kiti reglamentai-

a) teritorija yra Klaipėdos senamiestyje (16075 ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (27077). Vykdamas žemės judinimo darbus , būtini archeologiniai tyrimai.

b) pastatai Tilžės g. 9 ir Tilžės g. 11 turi vertingųjų savybių požymių, jiems tikslinga suteikti teisinę apsaugą- įtraukti į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą;

c) saugotina gatvės išklotinė, kurią formuoja pastatai Tilžės g. 9 ir Tilžės g. 11;

d) sklype- 2 saugotini medžiai (ąžuolai).

3.3.2. Sklypas Nr. 2 - Tilžės g. 11A žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2101/0003:612, 0,0745 ha ploto, yra kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija. Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos. Sudaryta nuomos sutartis su dalimi individualių garažų savininkų: Ž.Varslausku ir D.Varslauskiene, K.I.Krasauskiene, A.Šeškausku, A.Sergejev.

Siūloma koreguoti Tilžės g. 11A sklypo rytinę ribą, mažinant sklypo plotą, įrengiant apsisukimo aikštelę ir automobilių stovėjimo vietas susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklype, kuriuo servituto teise naudotusi tiek garažų savininkai (Tilžės g. 11A sklypo naudotojai bei nuomininkai), tiek Tilžės g. 9 ir Butsargių g. 3 sklypų savininkai ir naudotojai.

Sklype Tilžės g. 11A stovi 10-ties individualių garažų statinys. Garažai (patalpos) yra fizinių asmenų nuosavybė.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- urbanizuota, mišri centro teritorija (GC) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdai- II- susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 4 m (esamas maksimalus aukštis);

Užstatymo tankis- 0,4(40%) (esamas);

*Užstatymo intensyvumas- 0,35 (esamas);
Užstatymo tipas- perimetrinis užstatymas;
Galimi žemės sklypo dydžiai- 612 m²;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 12%;*

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

*Pastatų aukštų skaičius- 1 aukštas;
Statinių paskirtys- garažų paskirties pastatai- individualių garažų bokasai (8.7);*

Kiti reglamentai-

a) teritorija yra Klaipėdos senamiestyje (16075 ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (27077). Vykdamas žemės judinimo darbus, būtini archeologiniai tyrimai.

3.3.3. Sklypas Nr. 3- valstybinės žemės sąskaita formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija, kurio plotas 623 m².

1998 metais rengtame detaliojame plane šioje vietoje buvo numatytas sklypas namų valdai (sklypas Nr. 9). Ankstesniu detaliojimu planu įvažiavimas į garažus buvo numatytas iš Baltikalnio gatvės, palei liginės tvorą. Tačiau pastato Butsargių g. 3 savininkui įteisinus anksčiau pastatytą pagalbinį kiemo statinį, pravažiavimo įrengimas tapo neįmanomas. Kadangi detaliojimu planu numatytas sklypas Nr. 9 nebuvo suformuotas, garažų savininkai, Butsargių g. 3 sklypo savininkas ir Tilžės g. 9 žemės sklypo naudotojai per šią teritoriją įvažiuoja į savo sklypus.

Atsižvelgiant į dabartinę situaciją, koreguojant detalųjį planą, sklypo Nr. 9 vietoje formuojamas žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai. Sklype numatoma įrengti įvažiavimo gatvę (akligatvį su apsisūkimo aikštele) ir automobilių stovėjimo vietas.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

*Teritorijos naudojimo tipas- urbanizuota, mišri centro teritorija (GC);
Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė;
Žemės naudojimo būdai- I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija;
Pastatų statyba sklype nenumatoma;
Galimi žemės sklypo dydžiai- 623 m²;*

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Statinių paskirtis- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius, įrengiant privažiavimo gatvę (akligatvį) ir automobilių stovėjimo vietas;

Kiti reglamentai-

a) teritorija yra Klaipėdos senamiestyje (16075 ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (27077). Vykdamas žemės judinimo darbus, būtini archeologiniai tyrimai.

d) sklype- 1 saugotinas medis (kaštonas).

3.3.4. Esami želdiniai.

Sklype Tilžės g. 9, prie rytinės ribos auga 2 brandūs ąžuolai. Medžiai yra vertingi, sveiki, saugotini. Sklypo vakariniame kampe auga 3 jauni klevai. Medžiai auga pernelyg arti statinių, tačiau yra sklypo želdiniai, pagyvinantys gana nykų alaus kombinato pastatų siluetą. Be medžių sklype auga vijokliniai augalai- alaus kombinato pagalbinio pastato siena apaugusi penkialapio vinvyčio vijokliais, prie saugotinų ąžuolų paliktas žalios vejos plotas su nedideliais žydinčių gėlių intarpais.

Kadangi sklypas yra Klaipėdos senamiesčio teritorijoje, didžioji kiemo dalis išgrįsta lauko akmenimis, atkuriant istorinės posesijos grindinio medžiagiškumą, didžioji dalis želdinių pasodinta kilnojamosiose talpose. Tokiu būdu bendras želdynų plotas sklype sudaro apie 15 % viso sklypo ploto.

Sklype Nr. 3 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus teritorija) auga vienas saugotinas- senas šakotas kaštonas. Vizualiai medis yra sveikas, žalias, saugotinas. Aplink medį suformuotas vejos plotas.

Sklype Nr. 2 vertingų želdinių nėra, palei sklypo šiaurinę ribą, prie liginės tvoros numatyta vieta želdinių įrengimui. Tai gali būti veja, sodinami krūmai ar medžiai (priklausomųjų želdynų plotas turi sudaryti ne mažiau 12 % sklypo teritorijos).

3.4. Susisiekimas ir inžinerinė infrastruktūra:

3.4.1. Susisiekimo komunikacijos:

1998 m. gruodžio 22 d. Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. 214 patvirtintame teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvės detalizajame plane buvo numatyta, kad į Tilžės g. 9 sklypą įvažiuojama iš Tilžės gatvės, o garažų savininkai įvažiuoja iš Baltikalnio gatvės, palei ligoninės tvorą įrengtu įvažiavimu (Butsargių g. 3 sklype stovintis ūkinis pastatas buvo neregistruotas statinys). Tačiau pastato Butsargių g. 3 savininkui įteisinus anksčiau pastatytą pagalbinį kiemo statinį, pravažiavimo įrengimas tapo neįmanomas. Kadangi detalizuoju planu numatytas sklypas Nr. 9 nebuvo suformuotas, garažų savininkai, Butsargių g. 3 sklypo savininkas ir Tilžės g. 9 žemės sklypo naudotojai per šią teritoriją įvažiuoja į savo sklypus. Koreguojant detaliojo plano dalį sklypo Nr. 9 vietoje numatyta suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą, kuriame numatyta įrengti privažiavimo gatvę su apsisukimo aikštele (akligatvį) ir automobilių stovėjimo vietas. Įrengiant akligatvio dangą, nepažeisti trečiųjų asmenų interesų- spręsti lietaus vandens nuotekų nuvedimą nuo įvažiavimo į garažus (sklypas Tilžės g. 11A) ir Tilžės g. 9 sklypą.

Sklypui numatytas kelio servitutas (tarnaujantis daiktas 202, 203) Tilžės g. 9, 11, Tilžės g. 11A ir Butsargių g. 3 pastatų savininkams ir naudotojams.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patvirtintu LR aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, minimalus automobilių stovėjimo skaičius sklype Tilžės g. 9 stovinčių pastatų reikmėms:

- **kiemo pastatui** (svečių namai- 8 kambariai ir 1 butas)- **5 automobilių stovėjimo vietos** (*viešbučiui, svečių namams- 1 vieta 2 kambariams, gyvenamos paskirties pastatams- 1 vieta vienam butui*).
- **Tilžės g. 9 pastatui** (biblioteka apie 100 m² salių plotas, kavinė 39 m² salės plotas, administracinės patalpos 47 m² pagrindinio ploto)- **6 automobilių stovėjimo vietos** (*administracinėms įstaigoms- 1 vieta 25 m² pagrindinio ploto, bibliotekai- 1 vieta 40 m² salės ploto, maitinimo paskirties pastatams- 1 vieta 15 m² salės ploto*);
- Tilžės g. 11 pastatui (biblioteka apie 50 m² salės ploto)- **1 automobilių stovėjimo vieta** (*bibliotekai- 1 vieta 40 m² salės ploto*);

Viso Tilžės g. 9 sklype reikia numatyti 12 vietų automobilių stovėjimui.

Sklype numatoma įrengti automobilių stovėjimo aikštelę 7 automobiliams.

Kadangi normatyvais nustatytų stovėjimo vietų nėra galimybės įrengti sklypo ribose, siūloma stovėjimo vietas įrengti, jei tam pritaro savivaldybė, už sklypo ribų- naujai formuojamame sklype Nr. 3 (5 vietos prie rytinės sklypo ribos). Kaip nurodyta STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", jei automobilių stovėjimo vietos įrengiamos valstybinėje žemėje, jos turi būti įrengiamos, neįgyjant statytojui nuosavybės teisių į statinį, o taip pat ir į žemės nuomą ne aukciono būdu.

Garažams (Tilžės g. 11A) atskirų vietų automobilių stovėjimui normatyvais nenumatyta. .

3.4.2. Inžinerinė infrastruktūra

3.4.2.1. Elektros tiekimas. Esamas, naujų tinklų klojimas ar esamų pajėgumų didinimas nenumatomas. Projektuojant sklype Nr. 3 privažiavimo gatvę, būtina numatyti lietaus nuotekų surinkimą, teritorijos apšvietimą.

3.4.2.2. Vandens tiekimas ir buitinės nuotekos. Nauja statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Esami pastatai pajungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Garažams vandens tiekimas nenumatytas.

3.4.2.3. Šildymas. Sklypo Tilžės g. 9 pastatai prijungti prie centralizuotų šildymo tinklų. Garažai nešildomi.

3.5. Sprendinių įgyvendinimo programa.

Sklypo Tilžės g. 9 ribos tikslinamos pagal esamą situaciją, numatant sklype įrengti 5 vietas automobilių saugojimui. Saugojimo vietas savo lėšomis sklype įrengia svečių namų Tilžės g. 9 pastato savininkas- UAB „Pelėda“.

Koreguojama sklypo Tilžės g. 11A rytinė riba, mažinant sklypo plotą. Tuo būdu sudaroma galimybė įrengti normatyvais reikalaujamą akligatvio apsisukimo aikštelę (12,5x 12,5 m) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje.

Sklype Nr. 3 įrengiama privažiavimo gatvė (akligatvis) su apsisukimo aikštele ir automobilių stovėjimo vietos. Sklypo Nr. 3 kadastrinius matavimus ir planuojamus darbus atlieka Klaipėdos miesto savivaldybė, kooperuodama lėšas su suinteresuotais asmenimis.

Pastatams Tilžės g. 9 ir Tilžės g. 11, turintiems vertingųjų savybių požymių, tikslinga suteikti teisinę apsaugą, įrašant juos į NKV registrą kaip vietinio reikšmingumo lygmens kompleksinį objektą, turintį architektūrinę ir istorinę vertę. Pastatų įrašymui į registrą Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryba turi nustatyti objekto vertingąsias savybes, apibrėžti vertybių teritorijos ribas.

Dėl Tilžės g. 9 sklype stovinčio viešbučio- svečių namų su gyvenamosiomis patalpomis pastato, 2011 m. birželio 6 d. įvykusiame teismo posėdyje nuspręsta, kad atsakovas- UAB „Pelėda“ turi pateikti galimus pasiūlymus, kurie sudarytų sąlygas ne griauti statinį, o pašalinus galimus pažeidimus, jį išsaugoti ir tokiu būdu įgyvendinti LR Statybos įstatymo 28-1 str. nuostatas. UAB „Pelėda“ turi parengti projektinius pasiūlymus, kuriuose fasadų medžiagos turi būti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvyrą su kontekstu, jam nepakenkiant, nesumažinant esamų bendro naudojimo erdvių (Klaipėdos miesto bendrojo plano teiginy). Gavus suinteresuotų institucijų pritarimą, turi būti rengiamas techninis projektas.

3.6. Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje yra numatyta:

- vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas- planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai, visi pastatai pilnai aprūpinami vandeniu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Magistralinis vandentiekis paklotas Tilžės gatvėje. Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Tilžės gatvėje, priešais pastatą Tilžės g. 11, šulinyje Nr. 242. 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.

- planuojamoje teritorijoje sudarytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių. Į sklypą yra įrengti 2 įvažiavimai iš Tilžės gatvės (vakarinėje dalyje plotis 2,9 m, centre- 3,6 m) ir 2 įvažiavimai sklypo šiaurės rytų dalyje, kurių plotis apie 3,5 m. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

- gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Nauja statyba sklype nenumatoma, o konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Architektė

Margarita Ramanauskienė