

**ŽEMĖS SKLYPO JONIŠKĖS G. 3, KLAIPĖDOJE, BEI JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO  
PLANO**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**PATVIRTINTA**  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
tarybos 2012 m. liepos 26 d.  
sprendimu Nr. T2-207

**I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

**1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PADĖTIS KLAIPĖDOS MIESTO ATŽVILGIU**

Nagrinėjama teritorija yra netoli Klaipėdos senamiesčio (16075, buv. U17), senamiesčio vizualinės apsaugos zonoje. Dalis teritorijos patenka į archeologinės vietovės –Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais vieta (27077, buv.A1704K)- senojo miesto vietos (27078, buv. A1704k1) teritoriją. Teritorijoje yra vienas pastatas (33711, Sendvario, Pilies vandens malūnas) įtrauktas į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą kaip Klaipėdos malūno ir kitų pastatų komplekso (3371) dalis. Kompleksui nustatytos teritorijos ribos. Dalis nustatytos vertybės teritorijos patenka į nagrinėjamą plotą.

**2. TERITORIJOS UŽSTATYMO ĮVERTINIMAS URBANISTINIŲ-ARCHITEKTŪRINIŲ ASPEKTU, FUNKCINĖ PASKIRTIS**

Planuojamos teritorijos tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, komercinės paskirties teritorija - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (indeksas K1). Nagrinėjama teritorija yra netoli Klaipėdos senamiesčio, tarp Mokyklos, Bangų gatvių, Gluosnių skersgatvio ir Danės upės. Teritorija apstatyta architektūriniu požiūriu menkaverčiais statiniais, vienintelis istoriniu ir architektūriniu požiūriu vertingas pastatas –Joniškės gt.1/ Gluosnių skg.2 pastatas, kuris NT registre įvardintas kaip prekybos pastatas- parduotuvė. Pastatas yra UAB „Euroratas“, nuosavybė. Prie istorinio pastato iš šiaurės pusės pristatyta menkaverčių architektūriniu požiūriu priestatų, buvusio apstatymo vietoje prie Gluosnių gatvės pastatytas mentalinis angaras. Rytų pusėje, sklype Joniškės g.3 stūkso buvusio Trinyčių fabriko gamybinio korpuso griuvėsiai, o šiaurinė nagrinėjamos teritorijos dalis apstatyta menkaverčiais architektūriniu požiūriu sandėliavimo, gamybiniais ir administraciniais pastatais, naujai pastatytas statybinių medžiagų sandėlis Joniškės g.5. Per nagrinėjamą teritoriją ejo pramoninio geležinkelio atšaka. Šiuo metu ši atšaka yra demontuota.

**3. ERDVINĖ – URBANISTINĖ TERITORIJOS ANALIZĖ IR SVARBIAUSI APŽVALGOS TAŠKAI, BEI PANORAMOS.**

**Erdvinė – urbanistinė teritorijos raidos analizė atlikta remiantis „Žemės sklypo Joniškės g.3 bei gretimų teritorijų istorinės – urbanistinės raidos analizė“, medžiaga, kurią atliko UAB „Klaipėdos projektas“,**

Žvelgiant iš įvairių taškų teritorijos vizualinės dominantės yra – kitoje upės pusėje iškilęs Klaipėdos energijos kaminas, ir šilumos tinklų vamzdynas, ties nagrinėjama teritoriją kertantis upė. Upės pakrantė nėra labai prižiūrima, netvarkoma, nors yra įrengta irklavimo bazės prieplauka, palei upę vingiuoja keliukas. Puiki vieta poilsiui, tačiau šalia upės yra be jokios sistemos ar mąstymo apie urbanistinę struktūrą teritorijoje išbarstyti angarai, sandėliai, infrastruktūros objektai.

Šiuo metu teritorija raiškiausiai matoma nuo Joniškės –Mokyklos gatvės viaduko. Kaip jau buvo minėta, dominuoja Klaipėdos energijos kaminas. Nuo Bangų gatvės teritorija užstota Trinyčių fabriko gamybinio korpuso griuvėsiais ir buvusio vandens malūno istoriniu pastatu su priestatais. Pagrindinis apstatymas koncentruotas ties Bangų ir Gluosnių skersgatviu. Neapstatyta likusi buvusio pramoninio geležinkelio trasa, kurios vietoje susiformavo gatvelė, šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje ryškiai išsiskiria UAB „BOCAS“, statybinių medžiagų sandėliai.

#### 4. DUOMENYS API NEKILNOJAMĄ TURTA

Pagal VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo pažymėjimą apie Nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre bei kitus planavimo organizatorių pateiktus duomenis nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje įregistruotas : sklypas adresu Joniškės g. 3, 0.8483 ha žemės sklypas nuosavybės teise priklausantis Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise – Klaipėdos apskrities viršininko administracijai, sudaryta nuomos sutartis UAB „Active-Joniškė“, kuriam priklauso 7885 m<sup>2</sup> žemės sklypo, kita dalis – 598 m<sup>2</sup> nuosavybės teise priklauso R. Juočeriui.

Žemės sklypas: kadastrinis adresas: 2101/0003:329; komercinės paskirties teritorija, sklypo plotas 8483 m<sup>2</sup>.

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Taip pat nustatyti gretimų įregistruotų sklypų savininkai (naudotojai), kiti duomenys.

#### 5. TRANSPORTAS

Nagrinėjamą teritoriją iš trijų pusių riboja gatvės. Vakarinė teritorijos dalis ribojasi Gluosnių skersgatviu, Rytinė teritorijos riba eina Joniškės gatve (kategorija C2). Atstumas tarp raudonųjų linijų 20 m. Šiaurinė teritorijos dalis ribojasi Mokyklos gatvės kategorija B1 viaduku. Įvažiavimai į teritoriją yra keli. Į sklypus Joniškės g.3, 5 iš Joniškės gatvės, sklypą Joniškės g.1 iš Gluosnių skersgatvio. Kiti pateikimai į gretimus sklypus yra iš Gluosnių skersgatvio. Šalia planuojamo sklypo Joniškės g.3 yra miesto autobuso sustojimo aikštelė.

#### 6. TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS

Planuojamos teritorijos ribose yra inžinerinės komunikacijos. Dalis inžinerinių komunikacijų, priklaususių Trinyčių gamybiniam korpusams neveikia. Per nagrinėjamą teritoriją šiuo metu teka sukanalizuotas malūno pralaidos upelis.

#### 7. APLINKOS BŪKLĖ (APLINKOSAUGINIS, HIGIENINIS ASPEKTAI), GRETIMYBIŲ, GALINČIŲ DARYTI ĮTAKĄ DETALIOJO PLANO SPRENDINIAMS, ĮVERTINIMAS

Kadangi šiuo detaliuoju planu numatoma atlikti teritorijos konversiją, o gretimybėse gamybinė veikla nevykdoma. Gretimame sklype Joniškės g.5 UAB „BOCAS“, vykdo prekybą statybinėmis medžiagomis. Atstumas nuo planuojamo užstatymo iki artimiausio statybinių medžiagų parduotuvės sienos taško yra 53,5 m. Planuojamame sklype yra veikianti transformatorinės pastotė, kurią numatoma iškelti į sklypo pakraštį, normuojamu atstumu iki planuojamos statybos linijos. Gretimame sklype „Joniškės g.1 yra veikianti skalbykla ir automobilių remonto dirbtuvė, sandėlyje šalia gluosnių gatvės. Atstumas nuo skalbyklos langų iki planuojamo užstatymo 50 metrų, iki remonto dirbtuvių 60 metrų. Išnagrinėjus aplinkos būklę higieniniu, aplinkosauginiu aspektu, galima teigti, kad gretimybių galinčių daryti įtaką detaliojo plano sprendiniams, nėra.

## II. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

### 1. SKLYPU RIBŲ KEITIMAS; NUMATOMAS VEIKLOS NAUDOJIMO BŪDAS –POBŪDIS, UŽSTATYMO RODIKLIAI.

Detaliuoju planu esamo sklypo Nr.1 kurio plotas 8483m<sup>2</sup> keičiamos sklypo ribos, mažinant plotą (333m<sup>2</sup>) ir jo pagrindu formuojami 2 atskiri žemės sklypai (Nr.2, Nr3).

Remiantis žemės nuosavybės dokumentais suformuojamas sklypas Nr.2 . Sklypo plotas 598m<sup>2</sup>, kur 145m<sup>2</sup> yra sklypo servitutinė dalis. Šis sklypas nuosavybės teise priklauso R. Juočeriui. Sklypo ribos keičiamos , nekeičiant sklypo ploto. Sklypo Nr.2 užstatymas yra mišraus pobūdžio. Vyraujantis sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos ( indeksas G) , pobūdis –daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų teritorija indeksas (G2).Kitas sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos ( (indeksas K), pobūdis- prekybos , paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija( indeksas K1). Sklypo užstatymo tankumas -0,20 užstatymo intensyvumas - 0,84. Pastato aukštis 12,0 metrų iki kraigo.

Suformuojamo sklypo Nr.3 plotas -7552m<sup>2</sup>. Sklypas Nr.3 planuojamas mišraus pobūdžio. Vyraujantis sklypo naudojimo būdas- gyvenamosios teritorijos ( indeksas G), pobūdis-daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos teritorijos ( indeksas G2).Kitas sklypo naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos ( indeksas K), pobūdis – prekybos , paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija ( indeksas K1). Žemės sklypo plotas -7552 m<sup>2</sup>, sklypo užstatymo tankumas -0,38 ( požeminės dalies -0,64), užstatymo intensyvumas -1,88. Pastatų aukštis ne daugiau 25,0 metrai iki kraigo.

Šalia sklypo šiaurinėje teritorijos dalyje, buvusio pramoninio geležinkelio trasoje , laisvoje valstybinėje žemėje formuojamas naujas sklypas Nr.4 , kurio plotas -4036m<sup>2</sup>.Žemės sklypo paskirtis –infrastruktūros teritorija(indeksas I), pobūdis- susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridoriams teritorija (indeksas I2). Sklypas formuojamas dviračių tako , pėsčiųjų tako bei transporto privažiavimo įrengimui.

### 2.GYVENAMOSIOS APLINKOS KOKYBIŠKAS PLANAVIMAS; SKLYPO UŽSTATYMO RODIKLIŲ NUSTATYMAS.

Maksimaliai leidžiamo pastatyti bendro ploto kiekis nustatomas naudojantis formule- $F=F_{skl} \cdot 2\sqrt{n}$ : 3, Kur n- maksimalus aukštų skaičius,  $F_{skl}$ . –nagrinėjamo sklypo plotas.

$F= 7552 \cdot 2\sqrt{8} :3= 14.238m^2$ . Maksimalus bendras antžeminės dalies plotas sklypui nustatomas 14.085m<sup>2</sup>, o intensyvumas  $14.238:7552=1.88$ . Remiantis urbanistine analize, numatoma kad pastatų max. aukštingumas 5 aukštai ir eksploatuojama mansarda. Todėl įvertinus maksimalų aukštingumą 25,0m iki kraigo , sklypo užstatymo tankumas numatomas 0,38.

### 3.ARCHITEKTŪRINIAI – URBANISTINIAI SPRENDIMAI ;PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI PASTATŲ ARCHITEKTŪRINEI IŠRAIŠKAI.

Atlikus žemės sklypo Joniškės g.3 , bei gretimų teritorijų istorinę- urbanistinę analizę paaiškėjo , kad šioje vertingiausia urbanistinė dominantė yra buvęs pilies malūnas su visa buvusia malūno infrastruktūra- tai yra- vandens pralaida, užtvankos tiltas, buvę du vandens nuvedimo grioviai. Vertingas yra taip pat ir buvęs koncentruotas užstatymas šalia dabartinės Joniškės gatvės. Remiantis šiomis analizės išvadomis ir buvo sukurti sklypo bei gretimų teritorijų urbanistiniai- architektūriniai sprendimai.

1.Griaunamas šalia Joniškės gatvės esantis menkavertis apleistas statinys, savo tūriu užstojanti nekiliojamos kultūros vertybės pastatą- buv. malūno tūrį. Kaip kompensacija statinio savininkams numatomas dviejų a. ir mansarda tūris , formuojantis buvusį gatvės užstatymą ir blokuojamas prie numatomo gretimo sklypo užstatymo.

2. Planuojama atkurti užstatymo linija formuojanti buvusią gatvės užstatymo linija.

3. Numatoma teritorijoje palikti du servitutinius koridorius , vietose, kur buvo vandens pralaidos.

4.Kaip visos teritorijos urbanistinio komplekso dominantės įprasminimui, numatoma galimybė atkurti vandens pralaidą ties malūnų ir buvusį užtvankos tiltą.

5. Naujas sklypo užstatymas numatomas numatomas maksimaliai penki aukštai ir eksploatuojama mansarda - 25,0 metrai iki kraigo.

6. Nagrinėjama teritorija patenka į Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemą, kur yra nurodyta išnagrinėti sprendinius konkrečiai teritorijai. Ryšium su tuo, yra padarytas urbanistinių užstatymą atspindintis kvartalo maketas (foto nuotraukos pridedamos)

#### 4. TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS.

Atliekant teritorijos planavimo darbus įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą **Nr. 3** numatomas iš šiaurinės sklypo pusės. Patekimas į žemės sklypą **Nr. 2** paliekamas esamas iš pietinės pusės.

Planuojamoje teritorijoje numatoma automobilių parkavimui įrengti dviejų lygių požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, kurioje bus įrengiama iki 400 automobilių vietų. Taip pat numatoma įrengti papildomai 10 automobilių stovėjimo vietų, kurios priklausys sklypui **Nr. 2**.

Tikslu optimaliai numatyti įvažiavimą į nagrinėjamą teritoriją, patekimas į sklypą **Nr. 3** formuojamas rekonstruojant trišalės Joniškės gatvės sankryžą į keturšalę. Iš šio įvažiavimą numatomas patekimas į gretimybėse esančius sklypus kaip UAB „BOCAS“, bei teritorijas. Visi kiti esami įvažiavimai į sklypus paliekami esami.

Rengiant aplinkos sutvarkymo techninius projektus, numatyti automobilių stovėjimo aikštelės projektavimą detalijame plane numatytoje vietoje. Numatyti automobilių statymo vietas žmonėms su negalia, remiantis STR 2.03.01:2001 reikalavimais. Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik planuojamo sklypo ribose. Automobilių parkavimo vietų nustatymas: planuojama, kad 80 % pastatomo ploto sudarys gyvenamas plotas – tai yra 11200m<sup>2</sup>. planuojant, kad vidutinis buto bendras plotas bus 70m<sup>2</sup> butų skaičius numatomas-160, tai yra ir automobilių skaičius gyv. statybai reikalingas 160 vietų. Likusį plotą – 2885m<sup>2</sup> sudarys komercinis plotas, biurai, prekybos salonai. Tai -2885m<sup>2</sup>biurų ploto:25m<sup>2</sup> – reikia 115 vietų. Viso reikia 160+115+10 =285-300 automobilių parkavimo vietų. Detalaus plano sprendiniuose – numatoma iki 400.

#### 5. INŽINERINĖ ĮRANGA.

Visi esamo pastato inžineriniai tinklai pajungti prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant inžinerinių tinklų rekonstrukcijos projektus, projektuojant naujus tinklus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, parengus techninius projektus bei gavus statybos darbų leidimus.

Visiems esamiems ir naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ (Žin., 1992 Nr. 22-625; 2003 Nr. 105-4709).

Sklypo savininkas privalo užtikrinti normalų priėjimą ir privažiavimą esamos inžinerinės įrangos remontui bei avarinių situacijų likvidavimui.

#### 6. APLINKOS KOKYBĖS IR HIGIENINĖS BŪKLĖS, KRAŠTOVAIZDŽIO DALIS

Sklype vykdomą veiklą būtina plėtoti taip, kad nebūtų bloginama teritorijos būklė, bei jos estetinė ir ekologinė vertė. Rengiant teritorijos sutvarkymo projektus, įvertinti esamų želdinių būklę, išsaugoti visus sveikus planuojamoje teritorijoje esančius medžius, vertingus kraštovaizdžio elementus. Šalinant medžius, numatyti kompensavimą galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Detalaus plano apimtyje atlikta esamų medžių taksacija, ir jos pagrindu nustatyti šalinami bei paliekami želdiniai.

Planuojama teritorija apželdinama ne mažiau kaip 25 % namo neužstatyto sklypo ploto.

#### 7. POVEIKIS SOCIALINEI APLINKAI

Planuojama, kad poveikis socialinei aplinkai bus teigiamas. Klaipėdos bendrajame plane yra numatyta Danės upės pakrantes paversti rekreacinėmis erdvėmis, skirtomis gyventojams. Pramoninių teritorijų pavertimas gyvenamosiomis, komercinėmis teritorijomis bei visuomeninėmis erdvėmis yra teigiamas reiškinys, kuris gali pagreitinti bendrojo plano sprendinių įgyvendinimą duotojoje teritorijoje. Šalia planuojamos teritorijos 100 metrų atstumu Bangų gatvėje yra vaikų darželis- mokyklėlė „Šaltinėlis,, o Mokyklos gatvėje – „Saulėtekio „pagrindinė mokykla. 400 metrų atstumu nuo planuojamo sklypo yra

Tilžės gatvėje „Sendvario“, pagrindinė mokykla. Projektiniuose pasiūlymuose numatyta, esamą irklavimo bazę iškelti į gretimai didesnę sklypą, o jos vietoje išnagrinėti galimybę statyti ikimokyklinę vaikų įstaigą. Tokiu būdu išnagrinėjus esamą situaciją, galima teigti, kad vaikų ugdymo įstaigų duotojoje teritorijoje yra pakankamai ir atsiradusių naujų gyventojų socialiniai poreikiai bus patenkinti.

Šiuo detaliuoju planu SPAV atrankos procedūrą nenumatoma vykdyti, dėl sekančių priežasčių:

1. Rengiant Klaipėdos m. bendrąjį planą buvo rengiama SPAV procedūra, kuri taip pat, apėmė ir nagrinėjamą teritoriją, kur numatė mišrų užstatymo pobūdį G2/K1.
2. Rengiant detalų planą teritorijos užstatymo pobūdis nesikeičia – G2/K2.

#### 8. PAVELDOSAUGA; URBANISTINĖS STRUKTŪROS VERTINGOSIOS SAVYBĖS

Dalis planuojamos teritorijos yra Klaipėdos nekilnojamo kultūros vertybės Klaipėdos senamiestis (unikalus kultūros vertybių registro kodas 16075) vizualinės apsaugos zona. Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (buv.reg.NR.A1704, KVR unikalus kodas 27077) - pripažinta saugoti moksliniam pažinimui.


Klaipėdos malūno ir kitų pastatų kompleksas, yra nekilnojamoji kultūros vertybė, unikalus objekto kodas 33710. Adresas Klaipėdos m. sav., Klaipėdos miestas, Joniškės g.1/ Gluosnių skg.2.

Vertingųjų savybių pobūdis – Architektūros (lemiantis reikšmingumą, tipiškas). Kraštovaizdžio, Archeologinis (lemiantis reikšmingumą, svarbus).

Vertingosios komplekso savybės: planavimo sprendiniai- plano struktūros fragmentai, kuriuos formuoja apie Trinyčių (iki antrojo pasaulinio karo – Malūno) tvenkinį išsidėstę Pilies Sendvario vandens malūno ir Joniškės dvaro sodybos pastatai; žemės ir jo paviršiaus elementai – reljefas (lygus, su į š žemėjančiu šlaitu; takai, keliai ar jų dalys, dangos - lauko akmenų grindinys; upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrologiniai įrenginiai- pailgas, netaisyklingos formos Trinyčių (Malūno) tvenkinys, būklė patenkinama; Faktai apie svarbius visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius- 1558-1560 m. prie Stobbeno, Piemenių, Malūno tvenkinių, iškastų 1557m. buvo pastatytas naujas vandens malūnas.

**Naujai planuojamas užstatymas įtakos senamiesčio urbanistinei struktūrai bei apžvalgos taškams nedarys, nes formuojamas užstatymas savo tūriu bei siluetu neviršys esamo foninio užstatymo.**

Sudarė PV, Arch. Saulius Plungė

  
Arch. Laura Sutkutė

