

---

**1. BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS**

---

**BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS**

<b>2.</b>	<b>BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS</b>	<b>1</b>
	Turinys	2
2.1	Bendrujų sprendinių formavimo tikslai ir sudėtis	3
2.2	Planinės – erdvinės struktūros formavimas	3
2.3	Teritorijų naudojimo tipai ir galimi žemės naudojimo būdai	4
2.4	Užstatymo tipas ir užstatymo rodikliai	4
2.5	Susisiekimo sistema	6
2.6	Inžinerinė infrastruktūra	6
2.7	Apribojimai	6
	Bendrujų sprendinių formavimas (Konceptija) M 1:1000	8
	Gatvės išklotinė iš Turgaus gatvės pusės	9
	Ištrauka su 2018 m. archeologinių tyrinėjimų vietomis	10
	Priedai	
	1.Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2018-03-13 aktas Nr. KPD-VL-1284	11-17
	2.Apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų planas	18
	3.Archeologinių tyrimų pažyma	19-30
	4.VTPSI raštas dėl informacijos pateikimo dėl žemės sklypo Turgaus g. 24, Klaipėdoje	31-32

## **2.1 Bendrųjų sprendinių formavimo tikslai ir sudėtis**

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos specifiką, jai taikomas galiojančių planavimo dokumentų nuostatas, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys. Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje parengta Žemės sklypo Turgaus g. 24, Klaipėdoje, koncepcija.

Teikiami bendrieji sprendiniai neprieštarauja darnios plėtros principams, nepakeičia ir nepablogina socialinės, gamtinės ir kultūros paveldo aplinkos. Koncepcijos sprendiniai atlikti vadovaujantis esamos būklės analize, planavimo užduotimi, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, teritorijų planavimo sąlygomis bei kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais dokumentais.

Formuojant bendruosius sprendinius, prioritetas teikiamas planuojamos teritorijos racionaliam vystymui, istorinio teisingumo atstatymui, kokybiškos aplinkos kūrimui.

Teritorijos vystymo koncepcijoje pateikti principiniai planuojamos teritorijos planavimo sprendimai: planinės – erdvinės struktūros formavimas (atgaivinimas); teritorijos naudojimo tipas ir galimas žemės naudojimo būdas, užstatymo reglamentai, susisiekimo sistema.

## **2.2 Planinės – erdvinės struktūros formavimas**

Planuojamos teritorijos planinę - erdvinę struktūrą ir esminį teritorijos funkcinių zonavimą, pateikiamą detaliojo plano keitimo bendruosiuose sprendiniuose, lėmė planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, esamas gatvių tinklas ir aplinkinis užstatymas. Detaliojo plano keitimo tikslas – suformuoti racionalaus dydžio, archeologijos, istorijos ir ikonografinės medžiagos tyrimais pagrįstą žemės sklypą Šv. Jono bažnyčios atkūrimui.

Detaliojo plano keitimo metu papildomai buvo atliekami archeologiniai Šv. Jono bažnyčios pamatų liekanų tyrinėjimai (ištirtos trys perkastos ir vienas šurfas), patikslintos pamatų vietos.

Vadovaujantis visa turima istorine bei archeologinių tyrimų medžiaga yra tikslinamos žemės sklypo, reikalingo bažnyčios atkūrimui, ribos. Pagal atliktus archeologinius tyrimus nustatyta, kad dalis bažnyčios pastato (abi apsidės) yra už 2001 m. suformuoto žemės sklypo ribų.

Įvertinus tai, kad Klaipėdos senamiesčio teritorijos, ribojamos gynybinių įtvirtinimų, Taikos pr., Sausio 15-osios g., Pilies g. bei Danės upės specialiajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto tarybos 1997-03-20 sprendimu Nr. 28, žemės sklypo, skirto Šv. Jono bažnyčios ribos ir plotas buvo nustatyti, neatlikus istorinių ir archeologinių tyrinėjimų ir nebuvo koordinuoti, detaliojo plano keitimo žemės sklype Turgaus g. 24 ribos šiek tiek skiriasi, buvo kreiptasi į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją išaiškinimo, ar žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas gali tikslinti (konkretizuoti) abstraktesnį aukštesnio lygmens dokumentą. Buvo gautas atsakymas, kad Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento vertinimu, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 4 str. 3 dalimi nurodoma, kad žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumento sprendiniai detalizuoja aukštesnio lygmens dokumento sprendinius, įstatymas nepateikia detalizavimo sąvokos.

Įvertinus tai, kad aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai yra abstraktesni, žemesnio lygmens dokumentų organizatoriai turi galimybes tinkamai, pagal nustatytus planavimo tikslus, suplanuoti konkrečią teritoriją, patikslinti žemės sklypo ribas.

2018 m. kovo 13 d., kai jau buvo pradėtas rengti žemės sklypo Turgaus g. 24 detaliojo plano keitimas, Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos ketvirtoji Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryba aktu Nr. KPD-VL-1284, neįvertinusi, kad yra tikslinama Šv. Jono bažnyčios vieta, nustatė vertybės – Klaipėdos Šv. Jono bažnyčios vietos (42597) teritoriją, į kurią

atkuriama bažnyčia netelpa, todėl parengus detalų planą apibrėžtos teritorijos bei apsaugos zonos ribų planą reikės keisti.

### 2.3 Teritorijų naudojimo tipai ir galimi žemės naudojimo būdai

Teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Planuojamai teritorijai naudojimo tipai numatyti vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis ir Teritorijų planavimo normomis.

Detaliojo plano keitimo koncepcijoje planuojama teritorija patenka į mišrios centro teritorijos žemės naudojimo tipą. Žemės sklypui Nr. 1 nustatomas vyraujantis žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Galimas kitas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Naujai formuojamam sklypui Nr. 2 nustatomas Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos naudojimo tipas su bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos naudojimo būdu. Konkretūs galimi žemės naudojimo būdai kiekvienai funkcinei teritorijai ar jos daliai pateikti grafinėje dalyje (Bendrųjų sprendinių formavimo brėžinyje) kartu su aprašomąja funkcinių teritorijų lentele.

#### Urbanizuojamų užstatomų teritorijų tipai:

**GC – MIŠRI CENTRO TERITORIJA (kitos paskirties žemė)**- tai teritorija, kurioje galimi visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, **religinės paskirties pastatai**.

Galimi žemės naudojimo būdai:

- visuomeninės paskirties teritorijos (V),
- komercinės paskirties objektų teritorijos (K),
- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- rekreacinės teritorijos (R),
- bendrojo naudojimo teritorijos (B),
- atskirųjų želdynų teritorijos (E),
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

**BZ - BENDRO NAUDOJIMO ERDVIŲ, ŽELDYNŲ TERITORIJA (kitos paskirties žemė)** – tai gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės-skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos, skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai.

Galimi naudojimo būdai:

- Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B),
- Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V),
- Rekreacinės teritorijos (R),
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Lentelė Nr.1 planuojamos teritorijos balansas

Teritorijos pavadinimas	Teritorija, ha	Teritorija, %
<b>Urbanizuojamos užstatomos teritorijos:</b>		

Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	0,1996	76,1
<b>Neužstatomos teritorijos</b>		
Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B),	0,0627	23,9
<b>Visa planuojama teritorija</b>	<b>0,2623</b>	<b>100</b>

Į nagrinėjamą teritoriją patenkančioms gatvių atkarpoms sklypai nėra formuojami, kadangi gatvėms bus formuojami atskiri sklypai.

#### 2.4 Užstatymo tipas ir užstatymo rodikliai

Užstatymo tipas – teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą, miesto teritorijos elementų (kvartalų) užstatymą apibūdinantys požymiai.

Planuojamoje teritorijoje suformuotam visuomeninės paskirties sklypui numatomas **atskirai stovinčių pastatų (pavienio užstatymo) tipas ap**, kurio pagrindiniai bruožai: užstatymo tipas, kai užstatoma atskirai (laisvai) bendro naudojimo erdvėje stovinčiais ir toje erdvėje dominuojančiais išskirtinės paskirties pastatais (rotušė ir pan.).

Numatomas **užstatymo tankis** – iki 80 proc.

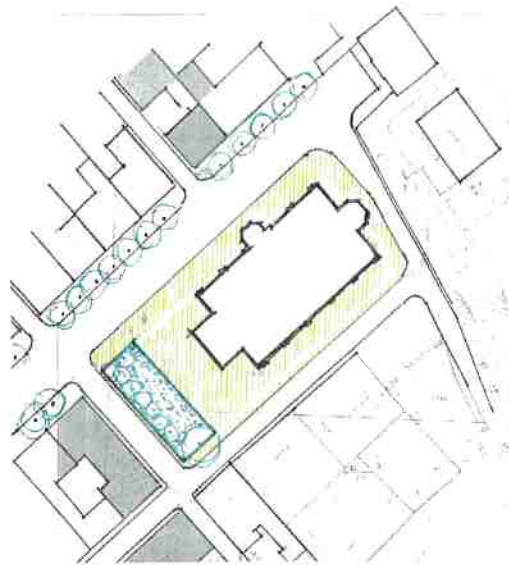
Numatomas **užstatymo intensyvumas** – 1,0.

Numatomas maksimalus pastato aukštis\* – pastato aukštis tikslinamas pagal atliktus istorinius, architektūrinius, ikonografinius tyrimus - numatomas aukštis  $\leq 90$  m.

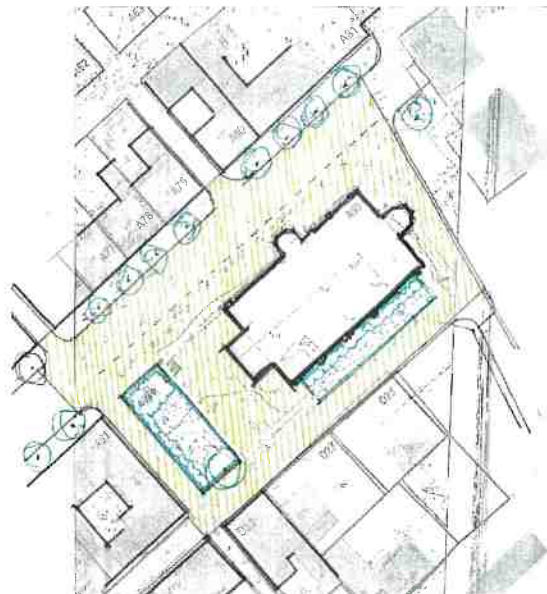
Pagal Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo planą-schemą nagrinėjama teritorija nepatenka į aukštybiniams pastatams numatytas vietas, todėl norint atkurti bažnyčią yra būtina papildyti jo tekstinį reglamentą, kad bažnyčioms ir aukštybiniams inžineriniams statiniams netaikomos aukštybinių pastatų išdėstymo vietas.

Žemės sklype Nr. 1 planuojama statybos zona, įvertinus buvusios bažnyčios pamatų vietą pagal jau atliktus archeologinius, istorinius ir ikonografinės medžiagos tyrimus.

Žemiau pateikiami du galimi atkuriamo bažnyčios pastato aplinkos tvarkymo variantai – pirmuoju pilnai ir formaliai išsaugant esamą Senamiesčio gatvių tinklą, antruoju Atkuriamos bažnyčios aplinką formuojant bendros viešosios erdvės principu, neakcentuojant sklypo ribos, nes sprendžiant iš ikonografinės medžiagos bažnyčios aplinka ir Turgaus g. praeityje nebuvo atskirtos (žiūr. 27 pav. “Buvusios bažnyčios Klaipėdoje, Turgaus g. 24, istorinis tyrimas“ Dr. Vasilijus Safronovas Klaipėda, 2017).



1 pav. Pasiūlymas teritorijos sutvarkymui, kur aplink atkurtą bažnyčią būtų įrengiamas grindinys, skirtingas nei gatvių važiuojamosios dalys. Želdiniams planuojamas antrasis žemės sklypas.



2 pav. Pasiūlymas teritorijos sutvarkymui, kur aplink atkurtą bažnyčią būtų įrengiamas grindinys, skirtingas nei gatvių važiuojamosios dalys. Prie bažnyčios pietrytinio fasado siūlomas minimalus apželdinimas žemaūgiais augalais.

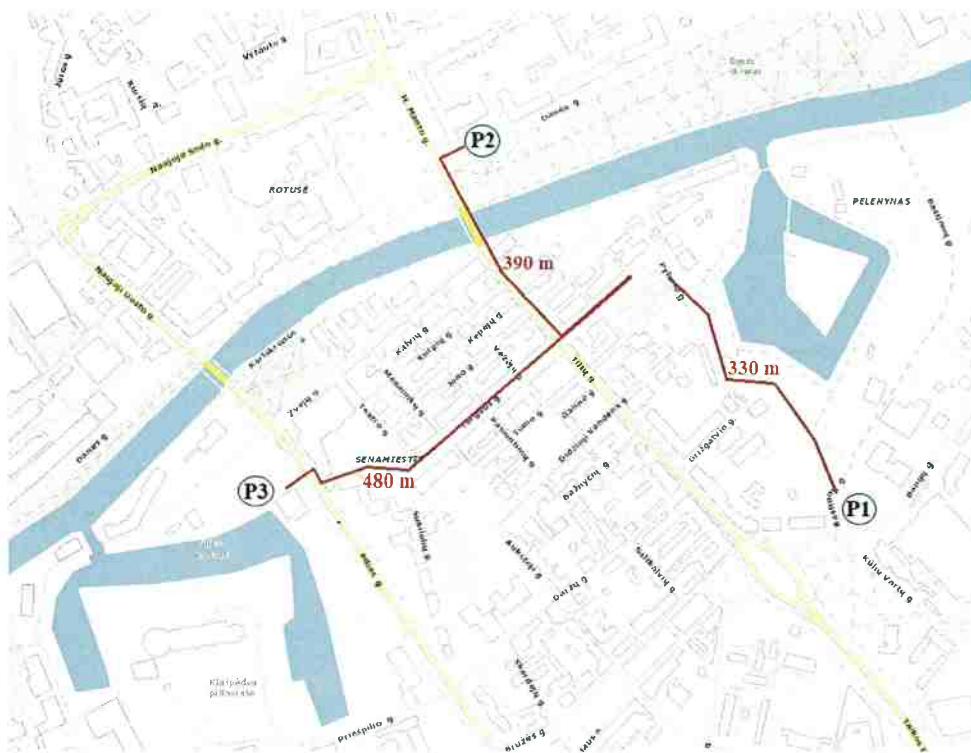
## 2.5 Susisiekimo sistema

Detaliojo plano sprendiniuose Tomo ir Turgaus gatvių važiuojamosios dalys paliekamos esamų gabaritų. Pylimo gatvės važiuojamosios dalies plotį ties atkuriamos bažnyčios šiaurės rytiniu fasadu siūloma praplatinti iki 6 m, panaudojant valstybinę žemę ties žemės sklypu Pylimo g. 2.

Kadangi žemės sklypuose, kuriuose yra bažnyčios, automobiliai nėra parkuojami, tai prie sklypo formuojamame sklype Nr. 2 yra anksčiau įrengtos 11 automobilių parkavimo vietų.

Automobilių parkavimui yra galimos trys teritorijos (automobilių parkavimo aikštelės, esančios mažesniu nei 500 m atstumu – automobilių stovėjimo aikštelė P1 Bangų gatvėje (atstumas 330 m),

automobilių stovėjimo aikštelė P2 prie Atgimimo aikštės (atstumas 390 m) ir automobilių stovėjimo aikštelė P3 prie Pilies gatvės (atstumas 480 m) (žiūr. 3 pav.).



3 pav. Automobilių parkavimo aikštelių, kuriose galima palikti automobilius bažnyčios lankytojams, išdėstymo schema

## 2.6 Inžinerinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje aprūpinimas inžineriniais tinklais yra išvystytas. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko duomenimis žemės sklype Turgaus g. 24 ir gretimose teritorijose yra įrengti ryšių, elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, dujų ir šilumos tiekimo tinklai.

Neveikiančią šilumos trasą, esančią sklype, esant poreikiui, galima panaudoti atkurtos bažnyčios aprūpinimo šiluma tiekimui. Konkretūs sprendiniai bus numatyti rengiant techninį projektą pagal reikalingą šilumos poreikį.

Šilumos trasą ir ryšių kabelius, šiaurinėje sklypo dalyje patenkančius į statybos zoną, privaloma iškelti arba išsaugoti, numatant apsaugą techninių projektų rengimo metu.

## 2.7 Apribojimai

Žemės sklype Turgaus g. 24 yra taikomi šie Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos (po 2 m nuo kabelio į abi puses);
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos (po 1 m nuo kabelio į abi puses);
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (5 m nuo kanalo (vamzdyno) kraštų);
- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos.

Likusioje nagrinėjamoje teritorijoje papildomai dar taikomi šie apribojimai:

**BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS**

IX. Dujotiekių apsaugos zonos (po 2 m abipus vamzdyno ašies);

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (po 2,5 m nuo vamzdyno ašies).