



Planavimo organizatorius

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius



**TERITORIJOS TARP DANĖS UPĖS, NAUJOSIOS UOSTO G., NAUJOJO  
SODO G. TĖSINIO IR KURŠIŲ MARIŲ**

## **DETALUSIS PLANAS**

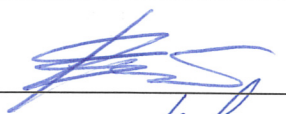
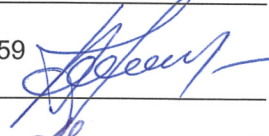
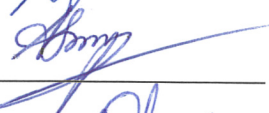

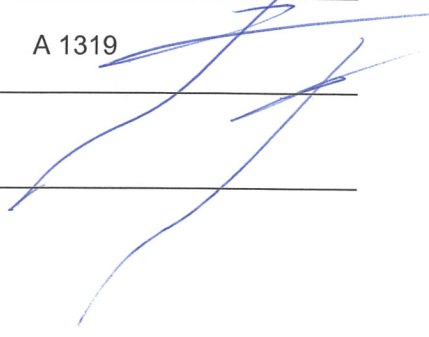
**KONCEPCIJA**

**15095 DTP-K-01**

arches

**SWECO** 

Planavimo organizatorius	KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS		
Sutarties pavadinimas	TERITORIJOS TARP DANĖS UPĖS, KURŠIŲ MARIŲ IR NAUJOSIOS UOSTO GATVĖS, KLAIPĖDOJE, URBANISTINĖS – ARCHITEKTŪRINĖS KONCEPCIJOS, UOSTO IR KRANTINIŲ PLĖTROS KONCEPCIJOS IR DETALUS TERITORIJOS PLANAVIMO PASLAUGOS		
Teritorijų planavimo projekto pavadinimas	TERITORIJOS TARP DANĖS UPĖS, NAUJOSIOS UOSTO G., NAUJOJO SODO GATVĖS TĖŠINIO IR KURŠIŲ MARIŲ DETALUSIS PLANAS		
Projekto Nr.	15095		
Teritorijų planavimo rūšis	KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMAS		
Bylos pavadinimas	KONCEPCIJA	Byla (knyga)	DTP-K-1
		Bylos laida	0
		Bylos išleidimo data	2019-10

Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
UAB „Sweco Lietuva“	Viceprezidentas	EGIDIJUS KUNEVIČIUS		
	PV	ASTA KAZLAITĖ	A 1459	
	Vad. spec.	AUKSĖ STANIENĖ		
	Inžinierė	AGATA AŽELIONIENĖ		
UAB „ARCHES“	PV	EDGARAS NENIŠKIS	A 1319	
	Architektė	ERNESTA BAGUŽAITĖ		

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS****TURINYS**

<b>1</b>	<b>ĮVADAS.....</b>	<b>5</b>
1.1	Teritorijų planavimo dokumentas .....	5
1.2	Planavimo organizatorius.....	5
1.3	Planavimo iniciatorius .....	5
1.4	Planavimo pagrindas.....	5
1.5	Planavimo darbų programa.....	5
1.6	Planavimo tikslai .....	5
1.7	Papildomi uždaviniai .....	5
1.8	Planuojama teritorija .....	6
1.9	Planavimo sąlygos .....	6
<b>2</b>	<b>TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖS – URBANISTINĖS KONCEPCIJOS FORMAVIMO PRINCIPAI.....</b>	<b>7</b>
2.1	Užstatymo struktūra .....	7
2.2	Senamiesčio silueto apsauga .....	11
2.3	Vizualiniai ryšiai.....	19
2.4	Viešųjų erdvių jungtys .....	21
2.5	Viešųjų erdvių sistema .....	22
2.6	Nekilnojamas kultūros paveldas.....	24
<b>3</b>	<b>TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖ – URBANISTINĖ KONCEPCIJA.....</b>	<b>26</b>
3.1	Teritorijos užstatymo schema .....	26
3.2	Pastatų aukščiai .....	27
3.3	Užstatymo išsklotinės .....	28
3.4	Želdynai.....	31
3.5	Teritorijos užstatymo reglamentas .....	32
3.5.1	Teritorijos naudojimo tipas .....	32
3.5.2	Užstatymo tipas.....	35
3.5.3	Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė .....	35
3.6	Detaliojo plano sąsaja su kitais planais ir programomis .....	36
<b>4</b>	<b>SUSISIEKIMO SISTEMA.....</b>	<b>40</b>
4.1	Transporto infrastruktūra.....	40
4.2	Eismo organizavimas sankryžose.....	40
4.3	Vidaus transporto tinklas.....	42
4.4	Automobilių stovėjimo infrastruktūra .....	43
4.5	Pėsčiųjų ir bėmutorio transporto infrastruktūra .....	44

---

4.6	Viešojo transporto infrastruktūra .....	44
4.7	Eismo sąlygų vertinimas .....	45
4.8	Pradinis scenarijus .....	45
4.9	Plėtros scenarijus .....	48
4.10	Servitutai .....	51
<b>5</b>	<b>PRIEDAI</b> .....	<b>52</b>
	Priedas Nr. 1 „Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė“ .....	52

## 1 ĮVADAS

### 1.1 Teritorijų planavimo dokumentas

Vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas – Teritorijos tarp Danės upės, Naujosios Uosto g., Naujojo Sodo gatvės tęsinio ir Kuršių marių detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento proceso numeris Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje TPDRIS: K–VT–21–16–91.

### 1.2 Planavimo organizatorius

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda.

### 1.3 Planavimo iniciatorius

Memelio miestas UAB (buvusi UAB „Litectus III“), Liepų g. 4, 92114 Klaipėda.

### 1.4 Planavimo pagrindas

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. vasario 8 d. įsakymas Nr. AD1-381 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo iniciatyvai“;

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 4 d. įsakymas Nr. AD1-656 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo tikslų“.

### 1.5 Planavimo darbų programa

Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – Teritorijos tarp Danės upės, Naujosios Uosto g., Naujojo Sodo gatvės tęsinio ir Kuršių marių detaliam planui rengti, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 10 d. įsakymu Nr. AD1-722 ir 2016 m. liepos 20 d. Nr. AD1-2246.

### 1.6 Planavimo tikslai

- Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, numatyti optimalią urbanistinę struktūrą;
- įvertinus visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos geografinius, socialinius, kraštovaizdžio bei gretimų teritorijų įtaką planuojamai teritorijai, suformuoti daugiavandę teritoriją, kurioje numatyti komercinės ir visuomeninės paskirties objektų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrojo naudojimo ir rekreacines teritorijas;
- suplanuoti racionalią susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą planuojamoje teritorijoje;
- nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
- esant poreikiui numatyti žemės sklypų pertvarkymą.

### 1.7 Papildomi uždaviniai

Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

## 1.8 Planuojama teritorija

Teritorija tarp Danės upės, Naujosios Uosto g., Naujojo Sodo gatvės tęsinio ir Kuršių marių. Planuojamos teritorijos plotas – apie 16,56 ha.

## 1.9 Planavimo sąlygos

1. 2016-04-26 AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG4102 (pratęstos iki 2022-04-26, Nr.2019/S.6/3-459);
2. 2016-04-27 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG3812 (naujos sąlygos – 2019-04-09 Nr. REG101962, galioja iki 2022-04-09);
3. 2016-07-27 UAB „Gatvių apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG8700 (naujos sąlygos – 2019-06-27 Nr. REG109750, galioja iki 2022-06-27);
4. 2016-08-01 AB „Energijos skirstymo operatorius“ (ESO) teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG8760 (naujos sąlygos – 2019-06-21 Nr. REG109271, galioja iki 2022-06-21);
5. 2016-08-02 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG8971 (naujos sąlygos – 2019-06-26 Nr. REG109554, galioja iki 2021-06-26);
6. 2016-08-04 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG8652 (pratęstos iki 2021-07-27, Nr.(3-11 14.6.4 E)2-);
7. 2016-08-04 AB „Energijos skirstymo operatorius“ (ESO) teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG9157 (naujos sąlygos – 2019-06-21 Nr. REG109271, galioja iki 2022-06-21);
8. 2016-08-05 VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG9144 (pratęstos iki 2021-08-05, Nr.US-9.6.5.-1584);
9. 2016-08-05 TEO LT, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG9197 (naujos sąlygos – 2019-07-12, Telia Lietuva, AB, Nr. REG111293, galioja iki 2024-07-12);
10. 2016-08-05 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG8761 (galioja iki 2021-08-05);
11. 2016-08-08 Aplinkos apsaugos agentūros Taršos prevencijos ir leidimų departamento Klaipėdos skyriaus teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG9246 (pratęstos iki 2021-08-08, Nr.(30.2)—A4E-);
12. 2016-08-26 AB „Klaipėdos energija“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. R-22–134 (pratęstos iki 2022-07-02, Nr.R-02-1727).

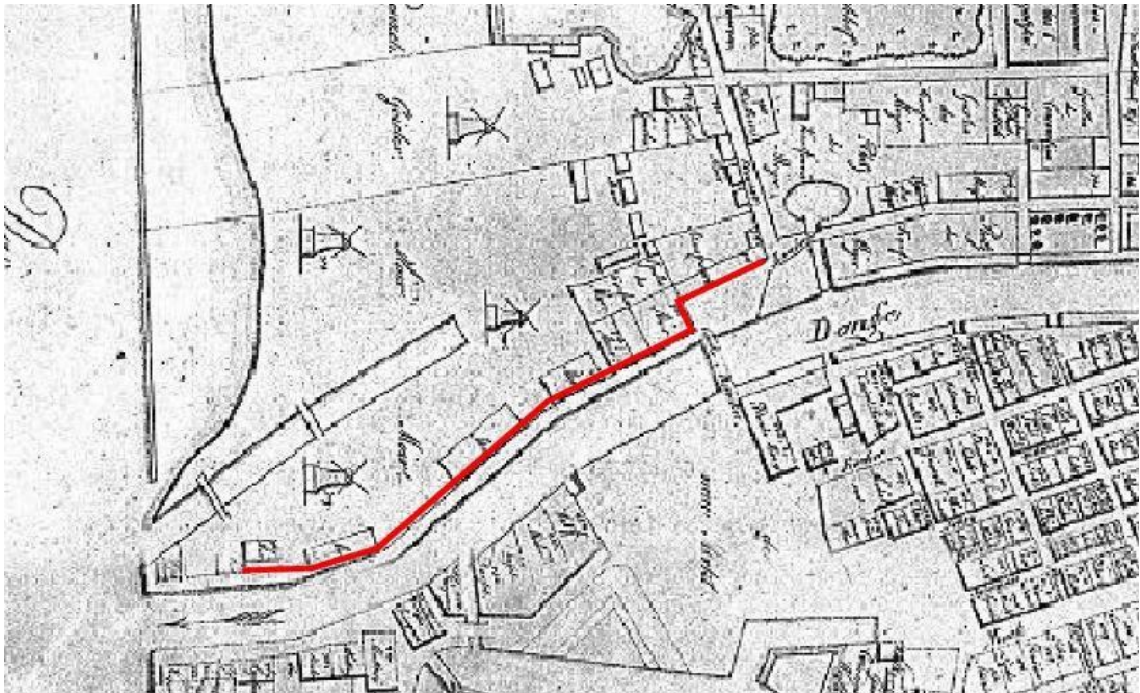
Planavimo sąlygų nepateikė:

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos;
2. Klaipėdos apskrities vyriausiojo policijos komisariato Kelių policijos biuras.

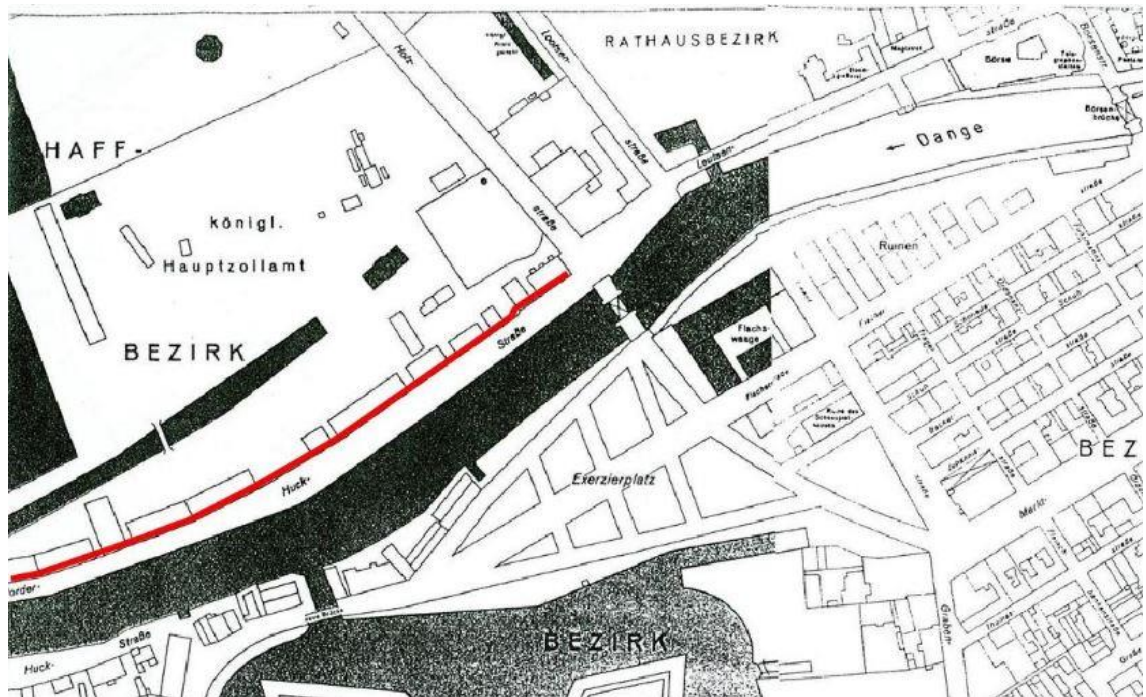
## 2 TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖS – URBANISTINĖS KONCEPCIJOS FORMAVIMO PRINCIPAI

### 2.1 Užstatymo struktūra

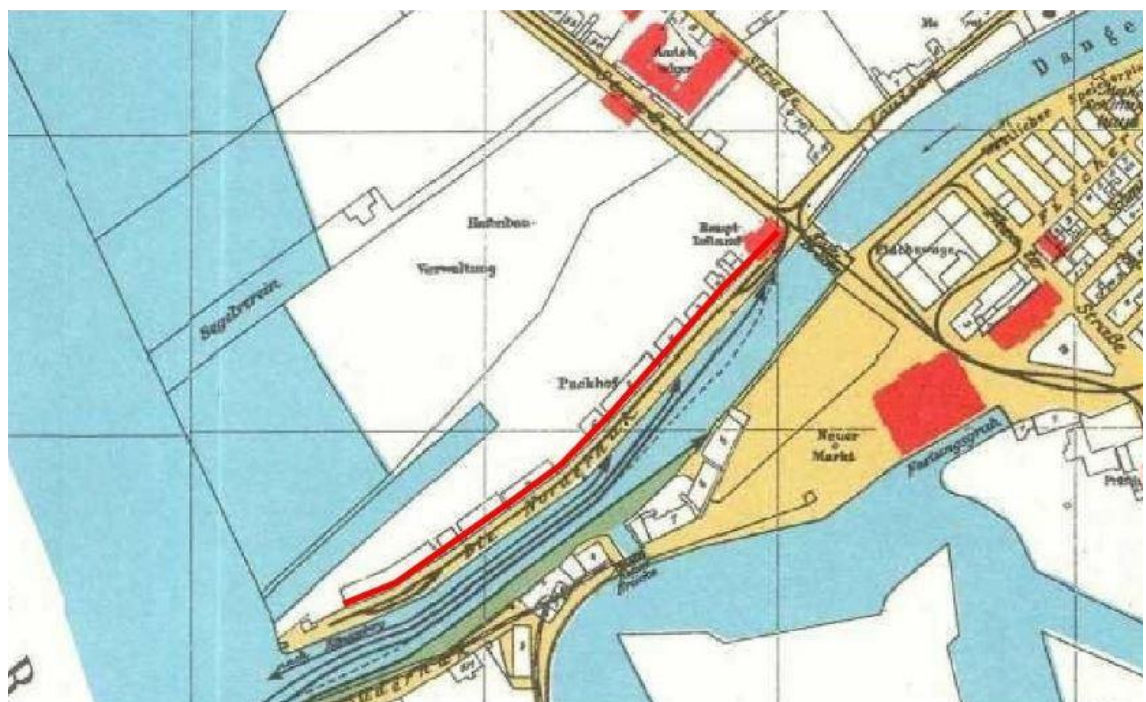
Planuojama teritorija istoriškai formavosi kaip uosto teritorija, kuri buvo pritaikyta krovai, sandėliavimui ir kitai susijusiai ūkinei veiklai, aiškiai suvokiama užstatymo struktūra teritorijoje nesusiformavo. Užstatymo išklotinė formavosi Danės upės krantinėje, 1839 m. plane matyti, kad planuojamos teritorijos šiaurės rytų pusėje taip pat buvo suformuotas perimetrinis užstatymas priešais gatvę (dabartinę Naujojo Uosto g.).



2.1 pav. 1839 m. susiformavusi užstatymo išklotinė palei Danės upę

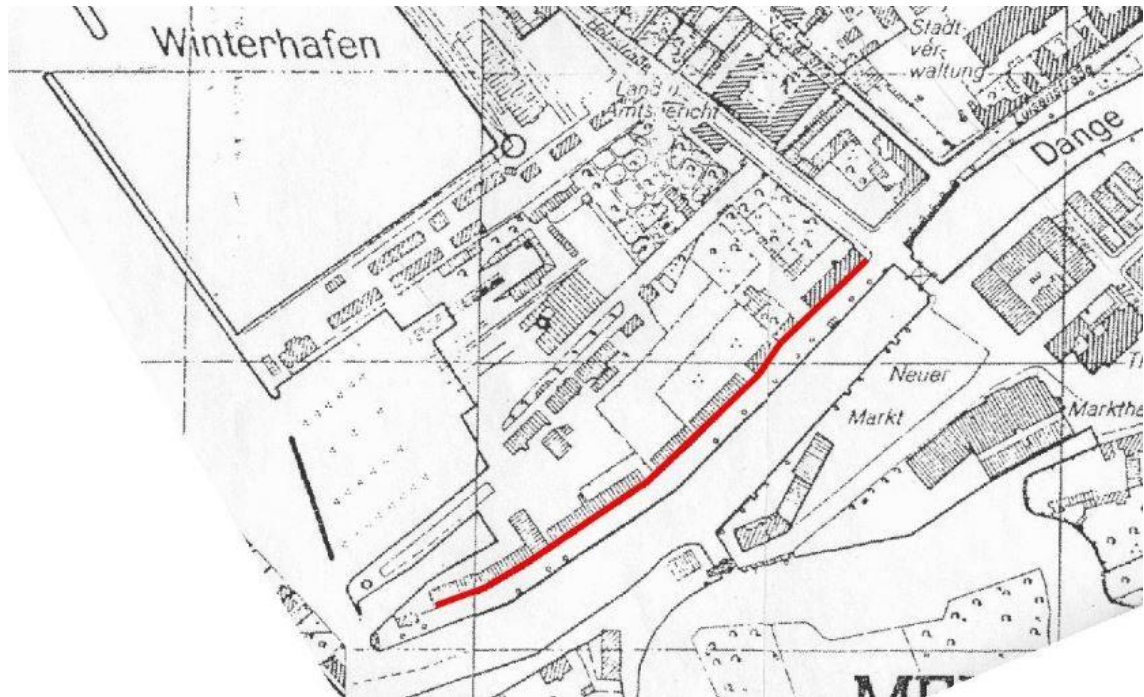


2.2 pav. 1870 m. planuojamos teritorijos užstatymas

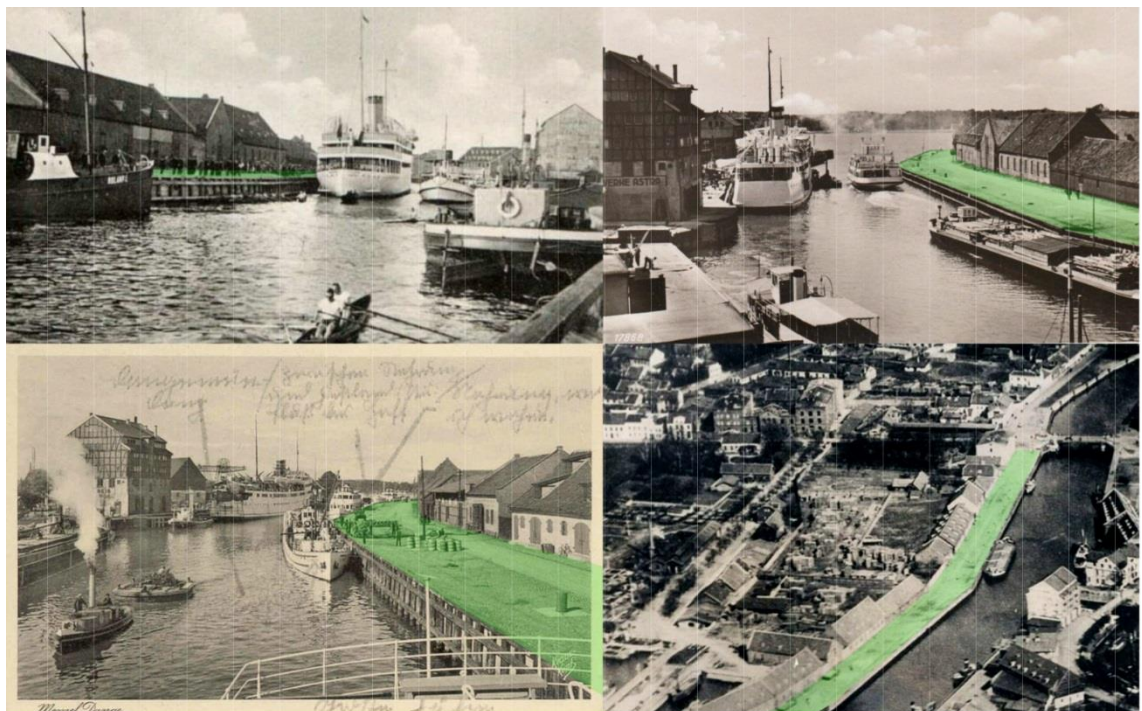


2.3 pav. 1923 m. plane vaizduojamas užstatymas palei Danės upės krantinę





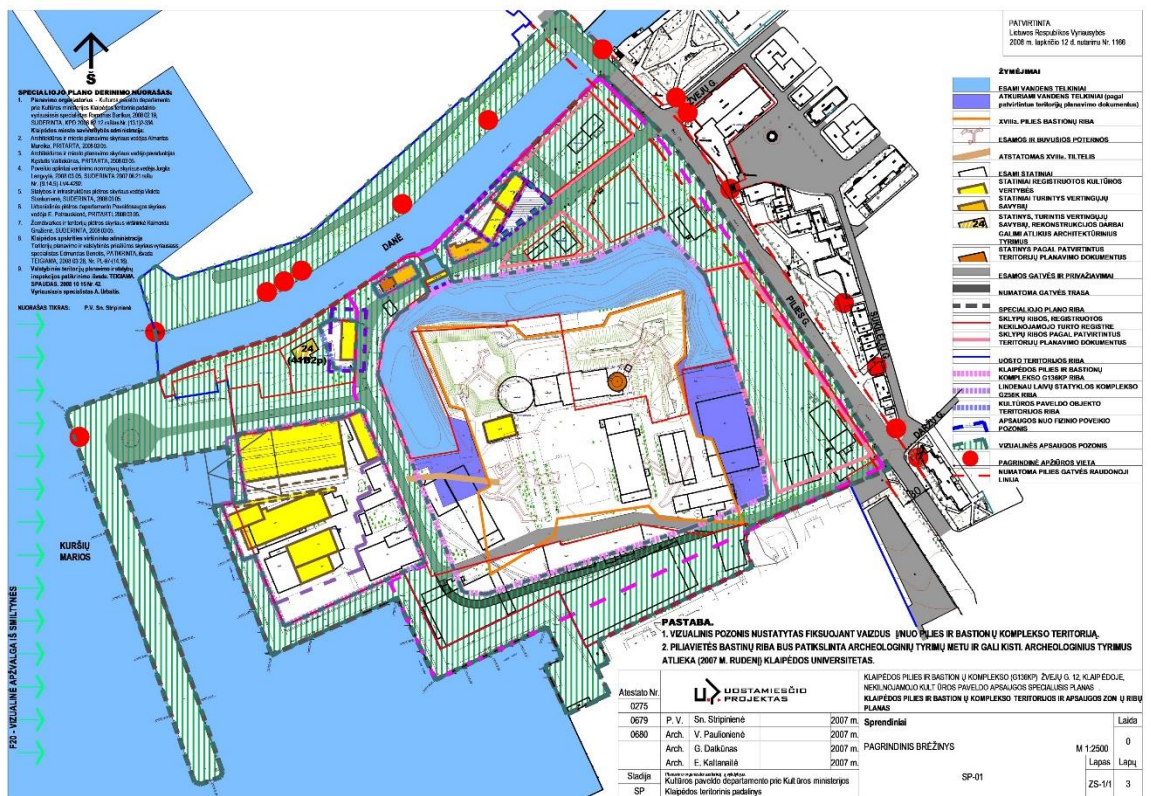
2.4 pav. Planuojamos teritorijos užstatymas 1942 m.



2.5 pav. Charakteringi krantinės bruožai ikonografinėje medžiagoje

Istoriniam užstatymui būdingą Danės krantinės posūkius atkartojančią užstatymo liniją siekiama išlaikyti naujoje urbanistinėje kvartalo koncepcijoje. Nors buvusio užstatymo linija buvo susiformavusi arčiau krantinės, šiuo metu galiojantys teritorijų planavimo dokumentai riboja statinių statybą krantinėje iki buvusios AB „Lavitė“ teritorijos (esamo žemės sklypo ribos). Šie apribojimai numatyti teritorijų planavimo dokumentuose:

- Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 (šiuo metu rengiamas keitimas);
- Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiško kraštovaizdžio tvarkymo specialiajame plane, patvirtintame 2015-12-03 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3561;
- Klaipėdos miesto viešojo naudojimo erdvių miesto Istorinėje dalyje (U16) detalajame plane, patvirtintame 2014-11-28 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3598;
- Klaipėdos pilies ir bastionų komplekso (G136KP) Žvejų g. 12, Klaipėdoje, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajame plane, patvirtintame 2008-11-12 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 1166 (2.6 pav.).

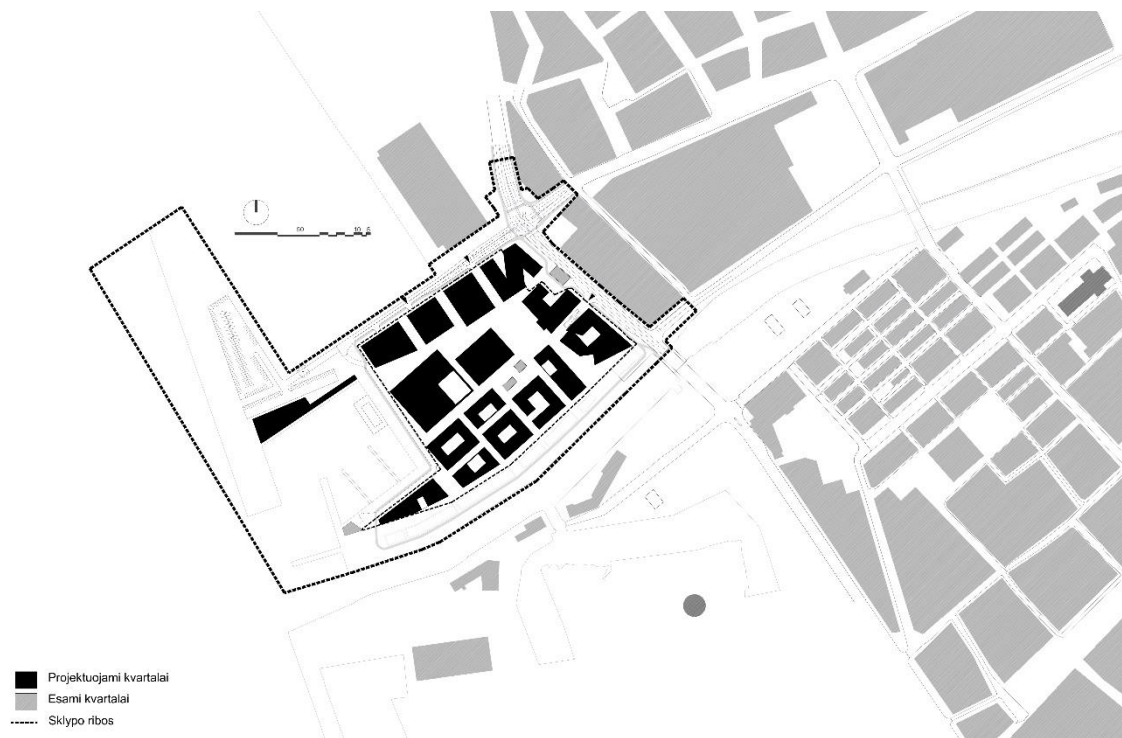


2.6 pav. Klaipėdos pilies ir bastionų komplekso (G136KP) Žvejų g. 12, Klaipėdoje, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano brėžinys

Dėl teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtintų apribojimų statyti statinius krantinėje, užstatymo linija atitraukiama toliau nuo Danės krantinės briaunos, paliekant galimybę krantinėje įrengti bendro naudojimo erdves su laikiniais statiniais, kurie kartu su dangomis ir mažosios architektūros elementais galėtų paženklinėti buvusio užstatymo liniją.

Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros mastelis, kvartalų ir viešųjų erdvių dydžiai parinkti įvairius greta esančių teritorijų – Klaipėdos miesto istorinės dalies (senamiesčio ir naujamiesčio) urbanistinį mastelį. Planuojama urbanistinė struktūra savo masteliu yra tarpinė tarp senamiesčio

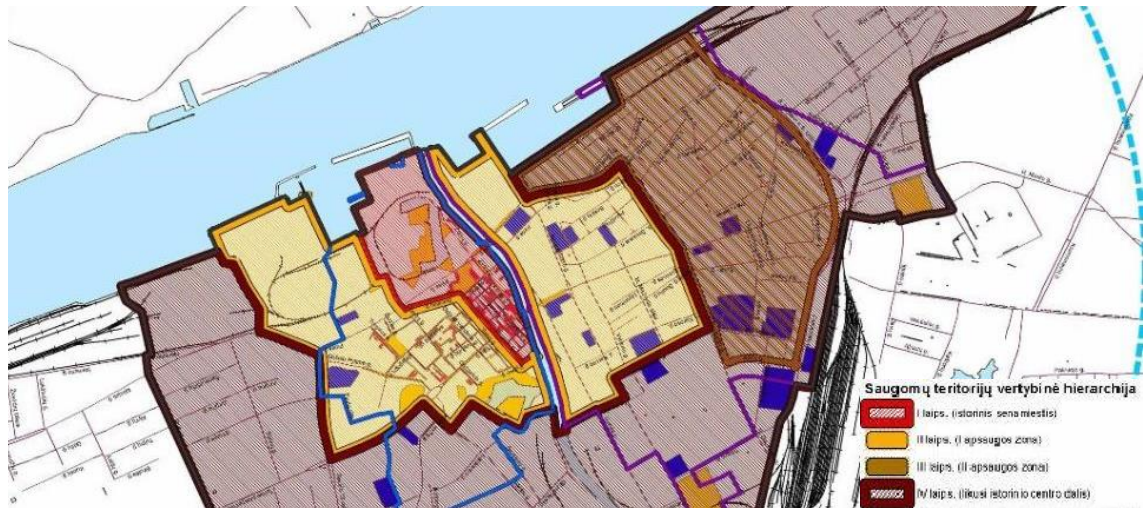
(mažesni kvartalai, kuriuose sudėtinga įgyventi norminius reikalavimus) ir naujamiesčio (didesni kvartalai, kuriuose kyla vidinių kvartalo erdvių panaudojimo iššūkių).



2.7 pav. Urbanistinė struktūra

## 2.2 Senamiesčio silueto apsauga

Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemeje – specialiajame plane buvo nustatytos miesto vizualinio identiteto zonos. Planuojama teritorija patenka į II laipsnio senamiesčio apsaugos zoną, teritorija ribojasi su senamiesčio istoriniu branduoliu. Istoriniame branduolyje, vadovaujantis Klaipėdos senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano koncepcija, kaip pagrindinės vertikalės žymimi du objektai – Klaipėdos pilies bokštas ir Jonų bažnyčia. Jonų bažnyčios pagrindinio bokšto aukštis sieks apie 75 m, piliavietės detalajame plane siūloma atkurti 46 m aukščio pilies bokštą. Šios abi dominantės formuoja charakteringą miesto centrinės dalies siluetą su virš foninio užstatymo išskylančiomis vertikalėmis.

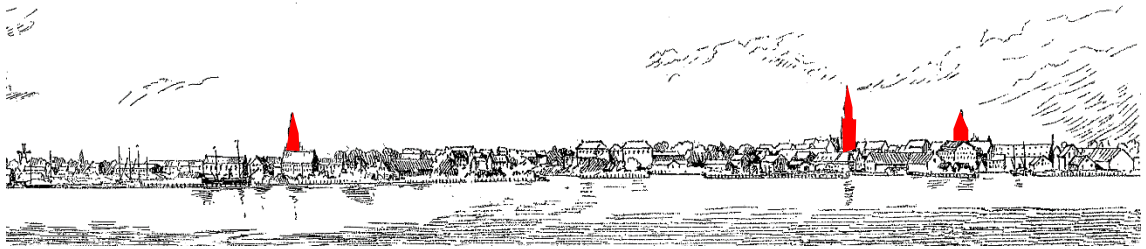


2.8 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemos – specialiojo plano Miesto vizualinio identiteto zonų nustatymo brėžinio.



2.9 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo specialiojo plano koncepcijos

Miesto siluete dominuojantys bažnyčių bokštai užfiksuoti ikonografijoje – XIX a. pabaigos Klaipėdos miesto šiaurinės dalies panoramoje.



**2.10 pav. XIX a. pabaigos Klaipėdos miesto šiaurinės dalies panoraminis vaizdas**

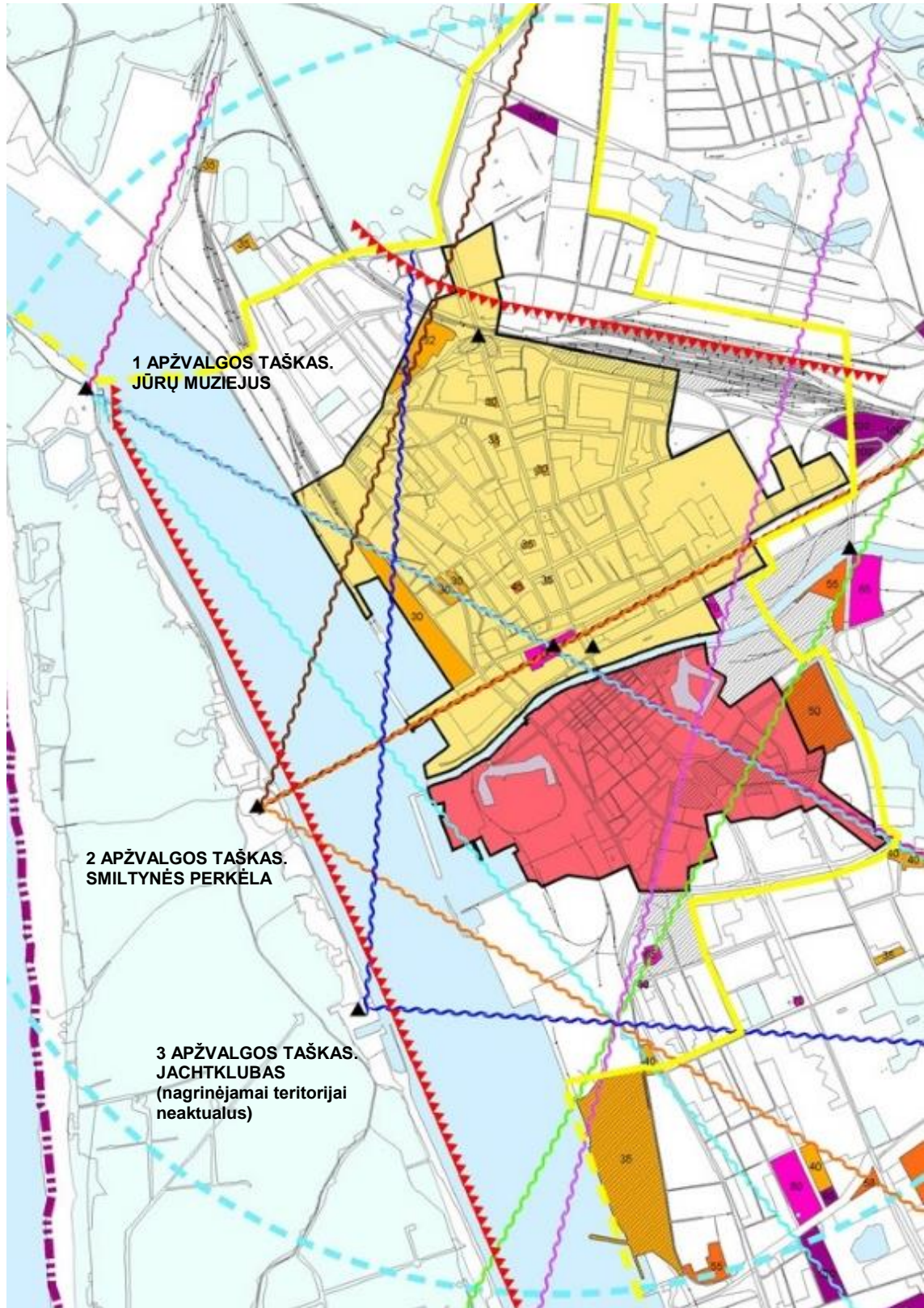
1902 metų miesto panoramoje užfiksuotas iki II-ojo pasaulinio karo buvęs charakteringas miesto siluetas.



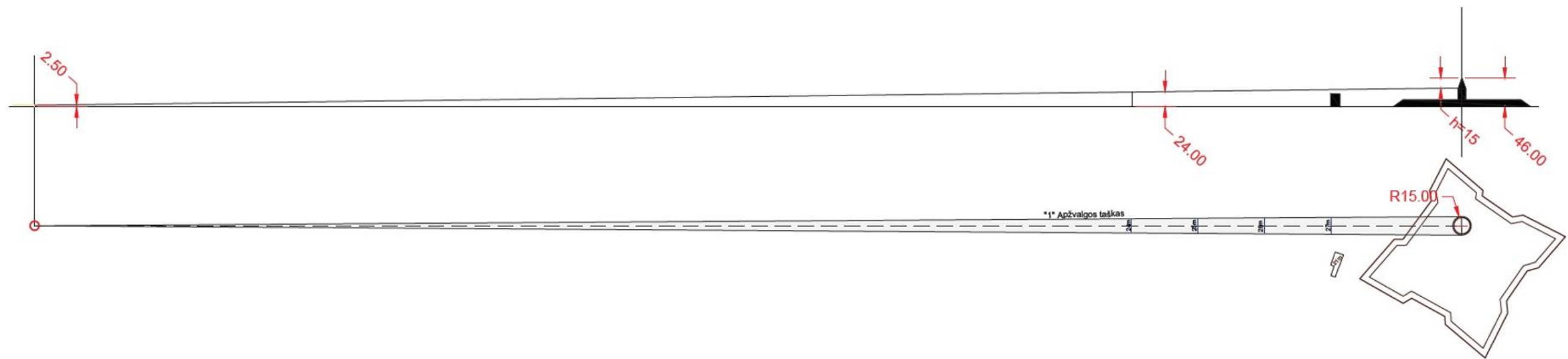
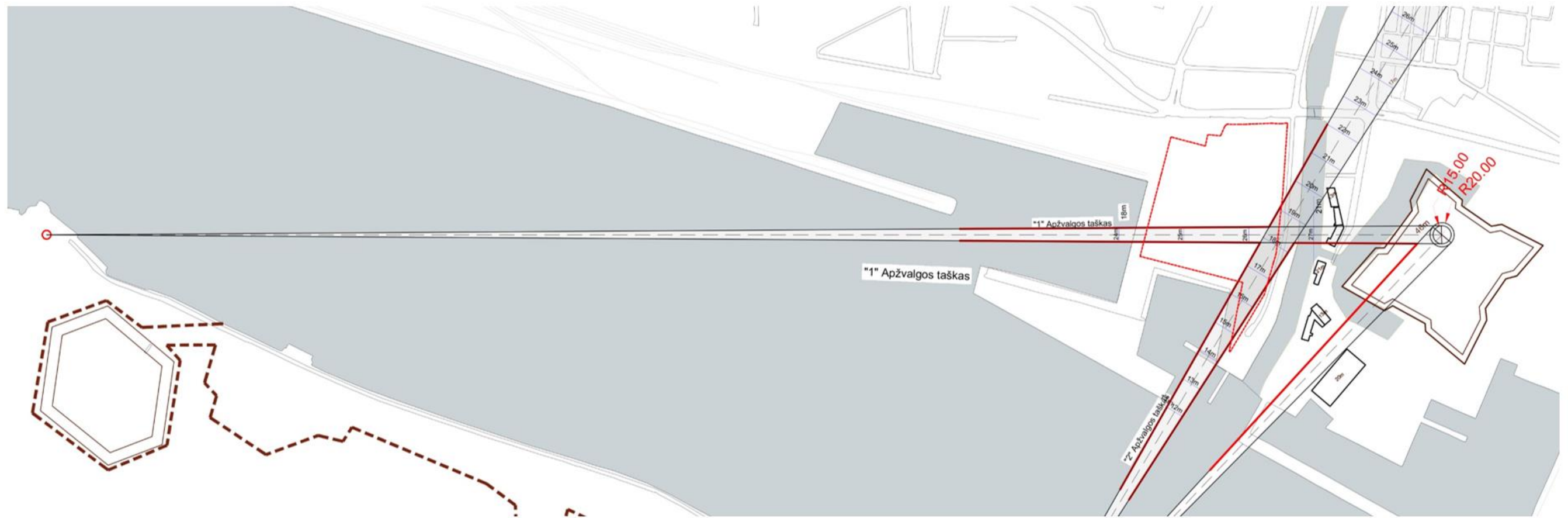
**2.11 pav. 1902 m. Klaipėdos miesto panorama**

Apžvalgos taškai, iš kurių identifikuojamas Klaipėdos miesto istorinės dalies siluetas, yra nustatyti Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo scheme – specialiajame plane.

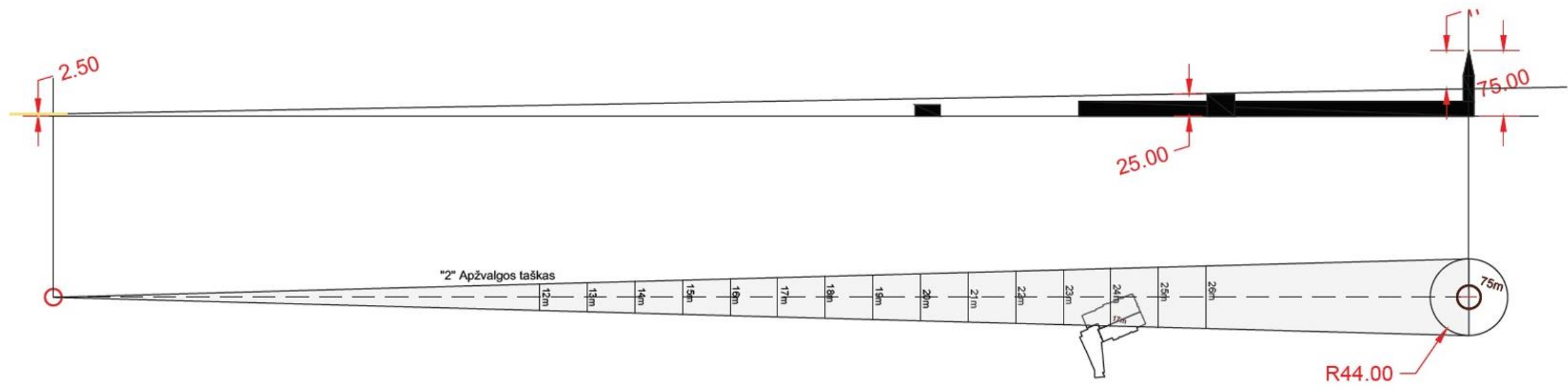
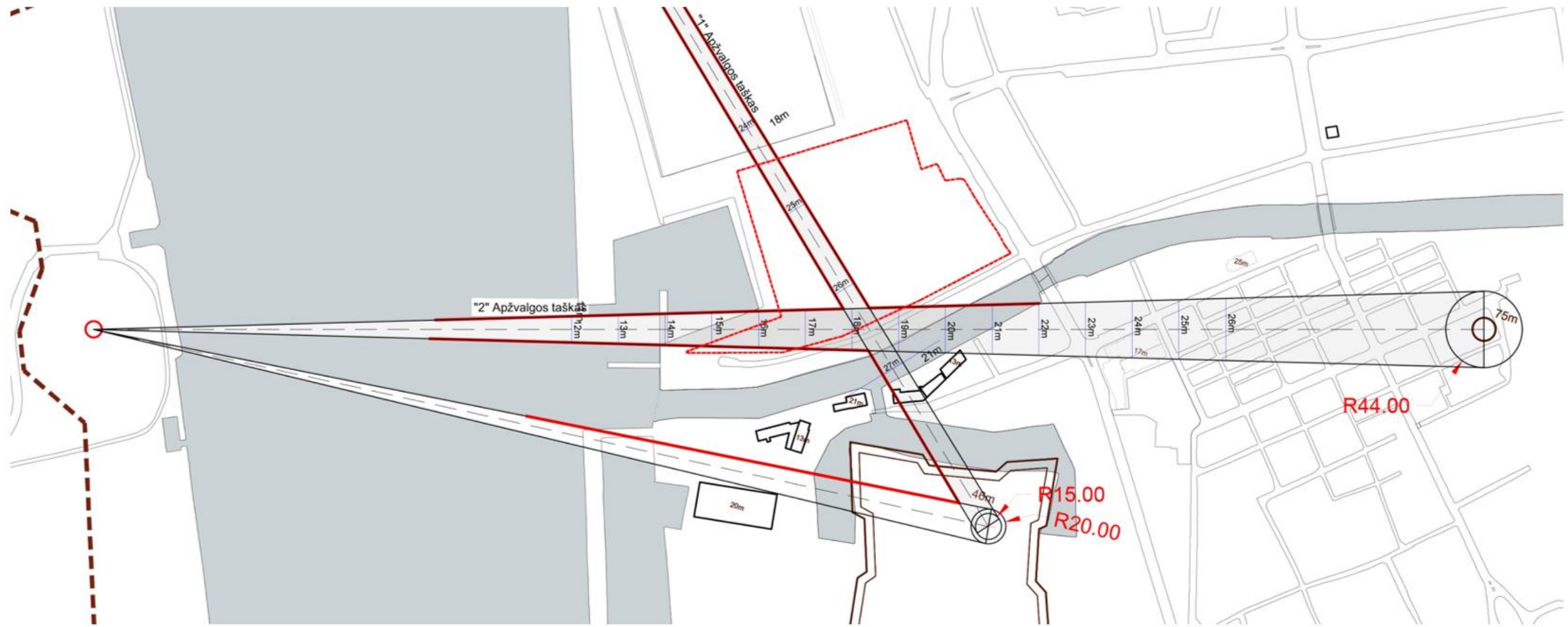
Suvestinėje senamiesčio silueto apsaugos zonoje nustatytas galimas maksimalus pastatų (užstatymo) aukštis. Vakarinėje ir pietinėje teritorijos dalyse statinių aukštis ribojamas dėl silueto vertikalios vizualinės apsaugos, likusiai teritorijai užstatymo aukštis nustatomas vadovaujantis patvirtintais kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais.



2.12 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemos (specialiojo plano)

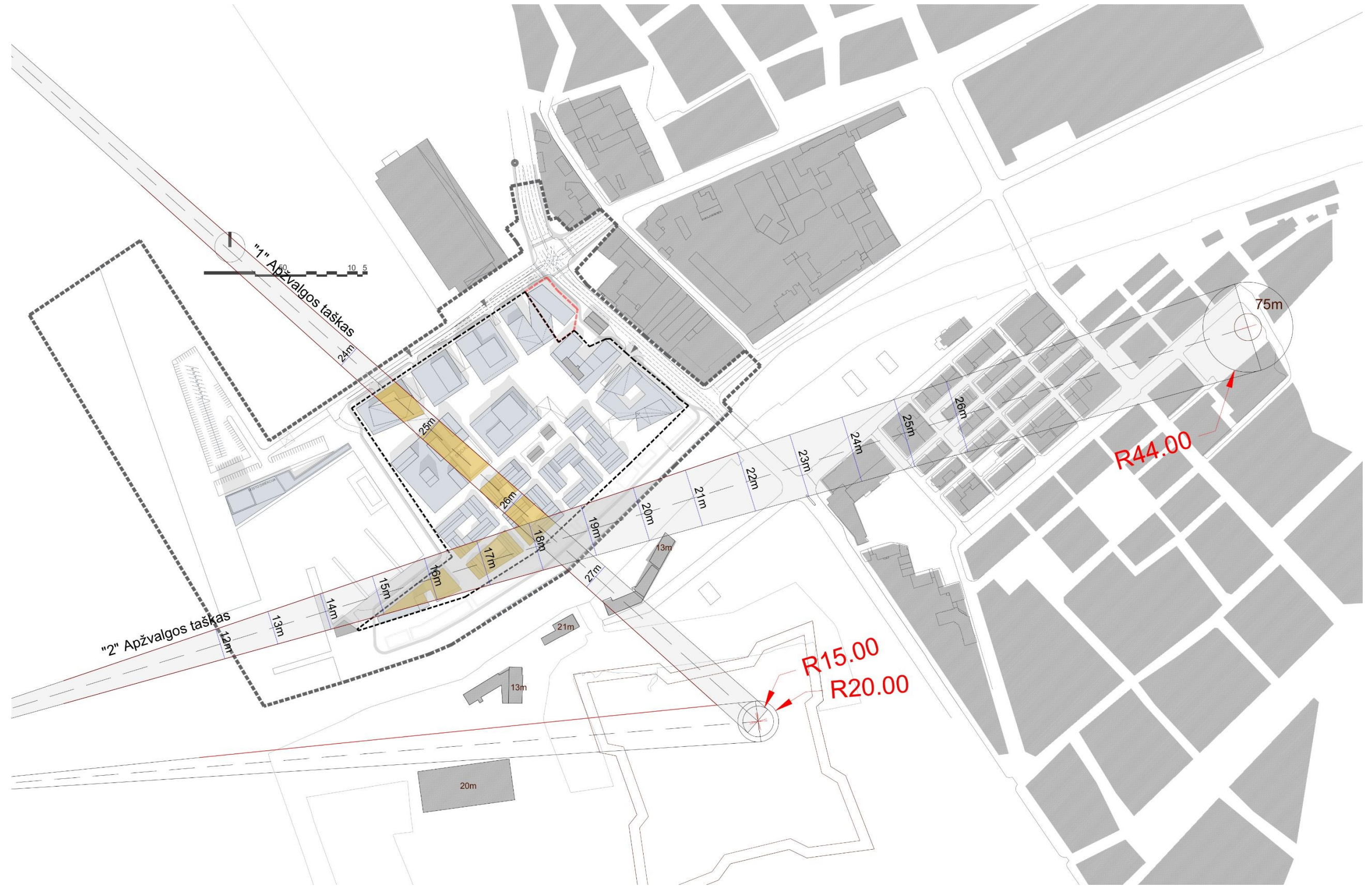


2.13 pav. Miesto silueto apžvalgos laukas iš „1“ apžvalgos taško prie Jūrų muziejaus



2.14 pav. Miesto silueto apžvalgos laukas iš „2“ apžvalgos taško nuo keltų prieplaukos Smiltynėje





2.15 pav. Suvestinė senamiesčio silueto apsaugos schema



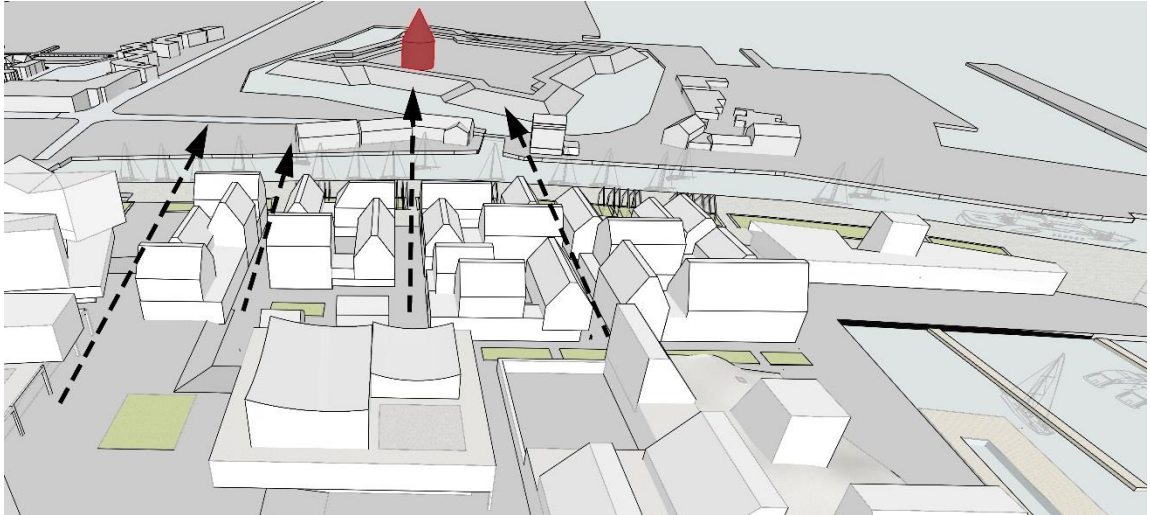
2.16 pav. Planuojamos teritorijos vaizdas iš „1“ apžvalgos taško prie Jūrų muziejaus



2.17 pav. Planuojamos teritorijos vaizdas iš „2“ apžvalgos taško prie kelto prieplaukos Smiltynėje

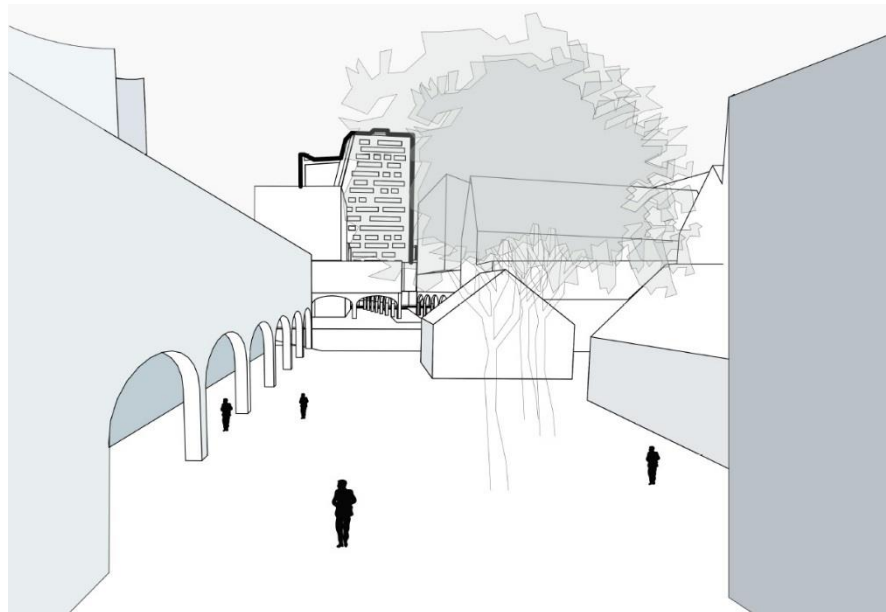
### 2.3 Vizualiniai ryšiai

Planuojamo kvartalo struktūros formavimui taip pat labai svarbūs vizualiniai ryšiai su gretimomis teritorijomis bei objektais, formuojančiais Klaipėdos miesto siluetą bei urbanistinį identitetą. Kadangi planuojama teritorija yra greta Klaipėdos piliavietės, kvartalo struktūroje formuojami vizualiniai koridoriai sukuria galimybę jų perspektyvoje apžvelgti piliavietę iš įvairių taškų kvartalo viduje.

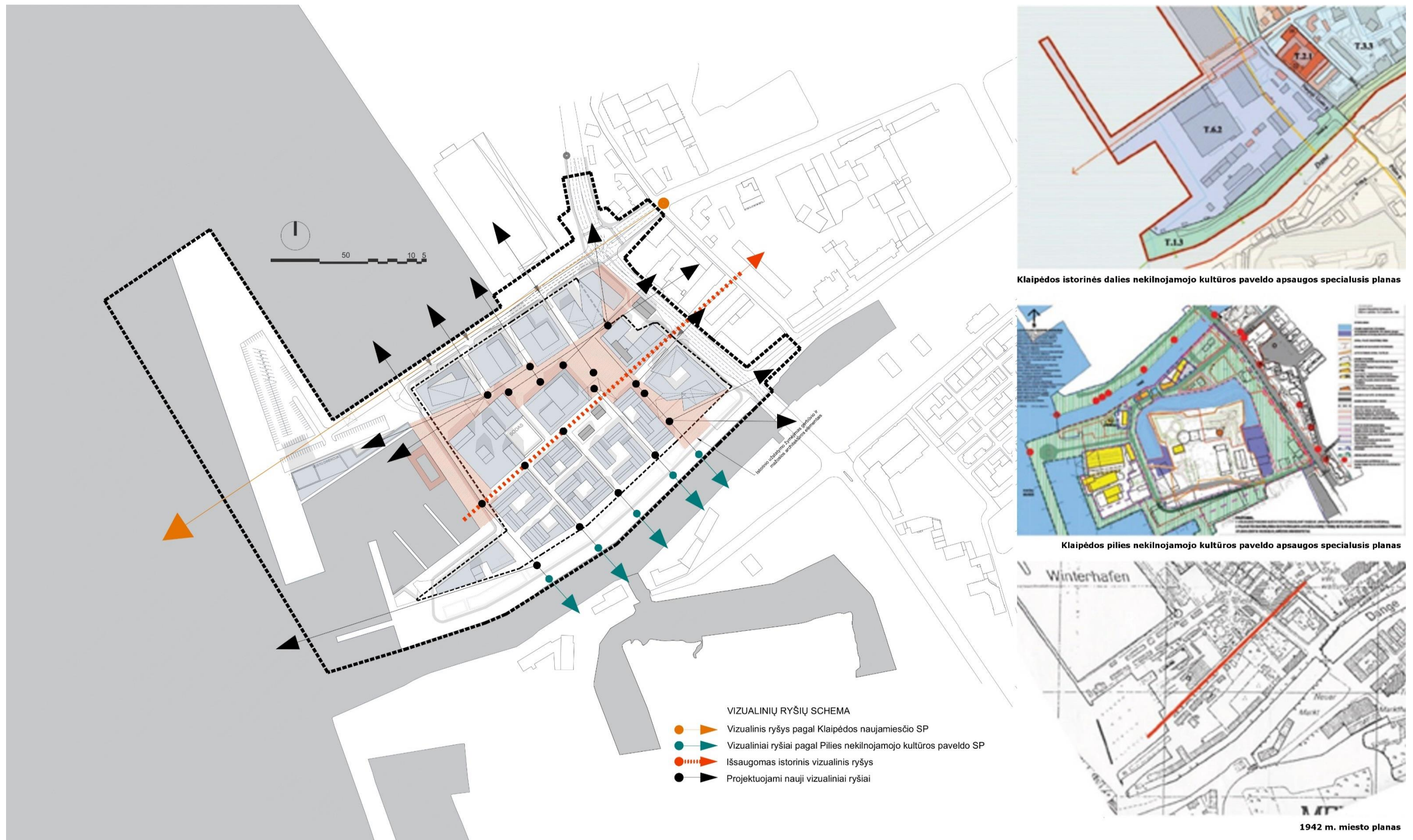


2.18 pav. Vizualiniai ryšiai su Klaipėdos piliaviete

Taip pat svarbu užtikrinti Liepų g. esančių aukštybinių pastatų apžvelgiamumą, kurie yra tapę miesto silueto dominante ir svarbia miesto identiteto dalimi. Apžvelgiamas turėtų būti ir gretimybėje esantis nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – Teismo rūmai. Šių vizualinių ryšių užtikrinimui formuojami vizualiniai koridoriai vakarų – rytų kryptimi.



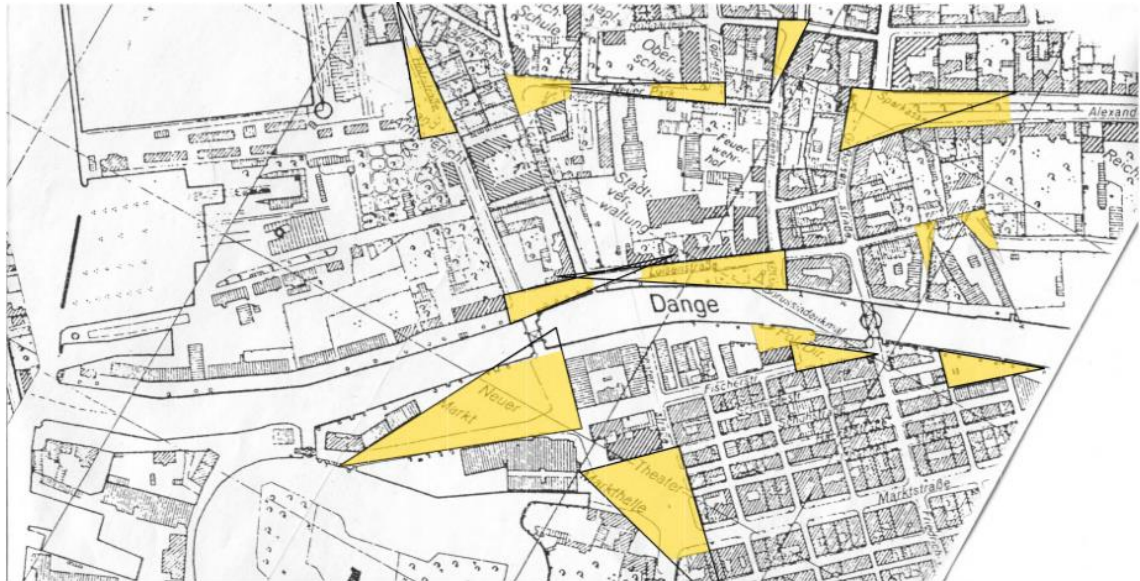
2.19 pav. Aukštybinių pastatų Liepų g. apžvelgiamumas iš planuojamos teritorijos



2.20 pav. Planuojamos teritorijos vizualinių ryšių schema

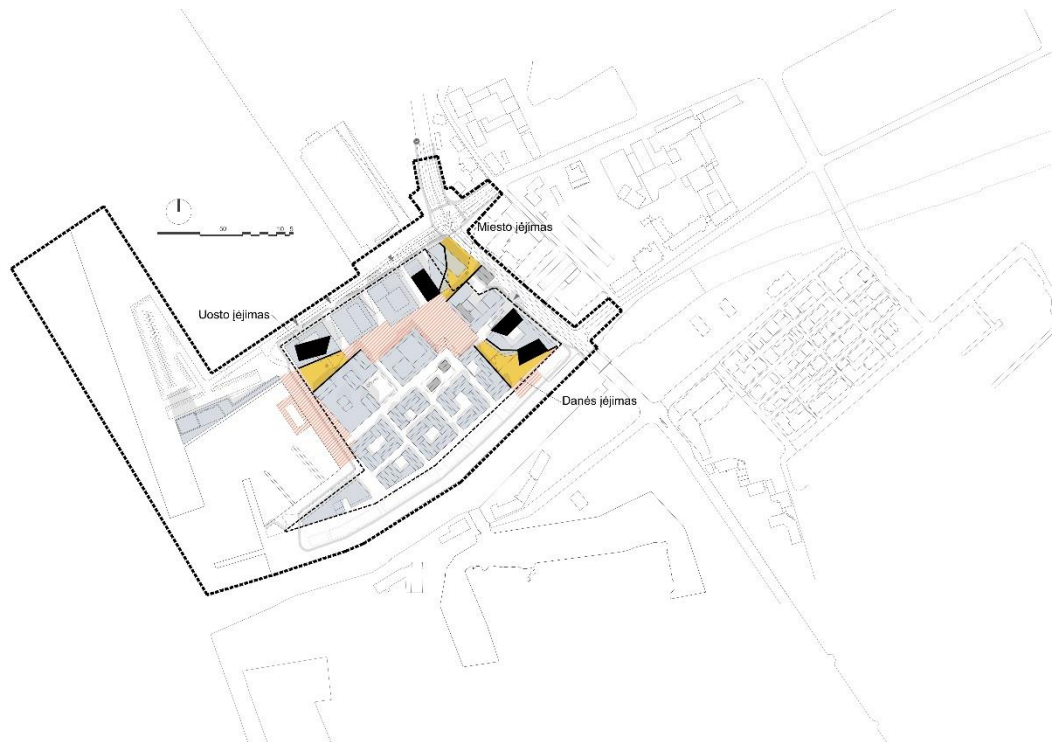
## 2.4 Viešųjų erdvių jungtys

Erdvių jungčių (patekimų į kvartalą) konfigūracija buvo planuota atsižvelgiant į istorinei miesto struktūrai būdingas erdves – plėtėjančias aikštes, sankryžas.

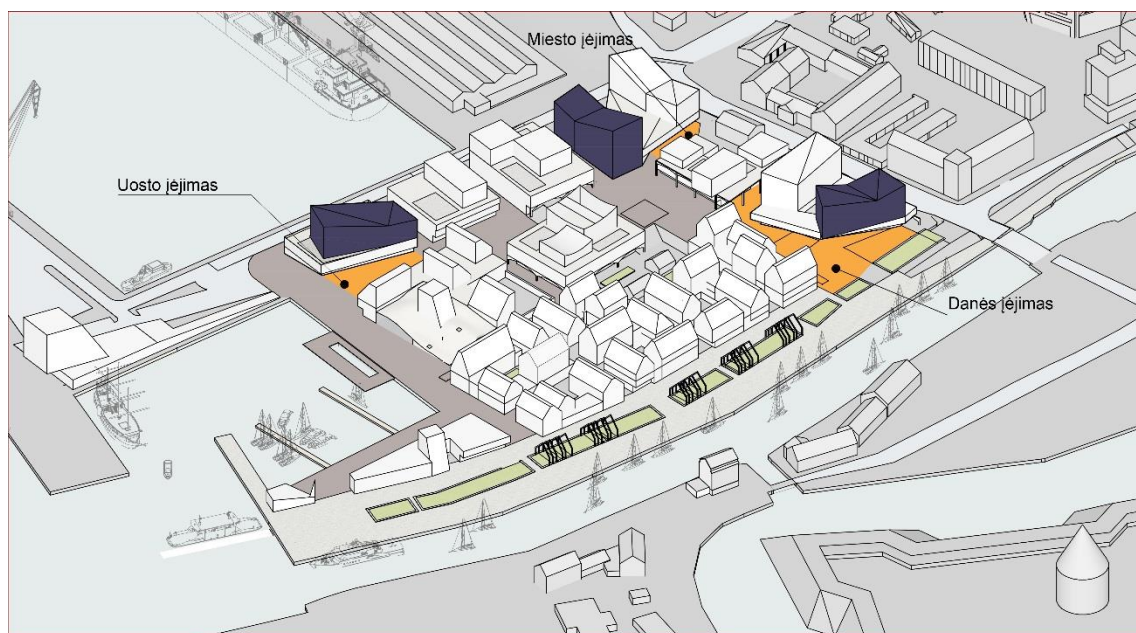


2.21 pav. Viešųjų Klaipėdos miesto erdvių jungtys

Planuojamos trys pagrindinės viešųjų erdvių jungtys su gretimomis teritorijomis: įėjimas nuo Naujosios Uosto g. ir Naujojo Sodo g. sankirtos, įėjimas nuo Naujosios Uosto g. ir Danės g. sankirtos bei įėjimas iš Kuršių marių (uosto) pusės, kuris daugiausiai bus skirtas kruiziniais laivais atvykstantiems miesto svečiams, tai pat planuojamo viešbučio klientams. Praplatinta erdvė Naujosios Uosto g. ir Danės g. skirtas pabrėžti planuojamam administraciniam pastatui, kuriame galėtų įsikurti miestui svarbi administracinė įstaiga, arba kitos paskirties pastatui.



2.22 pav. Viešųjų erdvių jungtys su išorinėmis teritorijomis



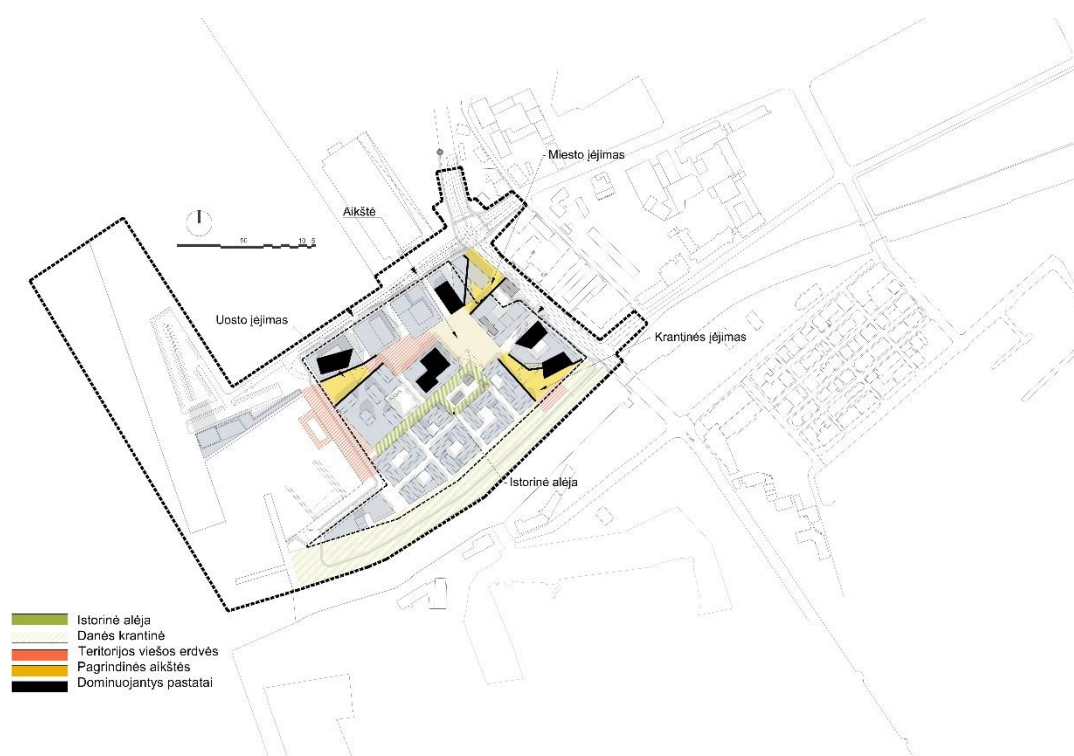
2.23 pav. Patekimo į planuojamą teritoriją erdvės ir vertikalūs akcentai

## 2.5 Viešųjų erdvių sistema

Įvertinus esamą Klaipėdos centrinės dalies viešųjų erdvių struktūrą, planuojamoje teritorijoje numatoma dar viena aikštė, kuri turėtų organiškai papildyti centrinės dalies viešųjų erdvių sistemą.

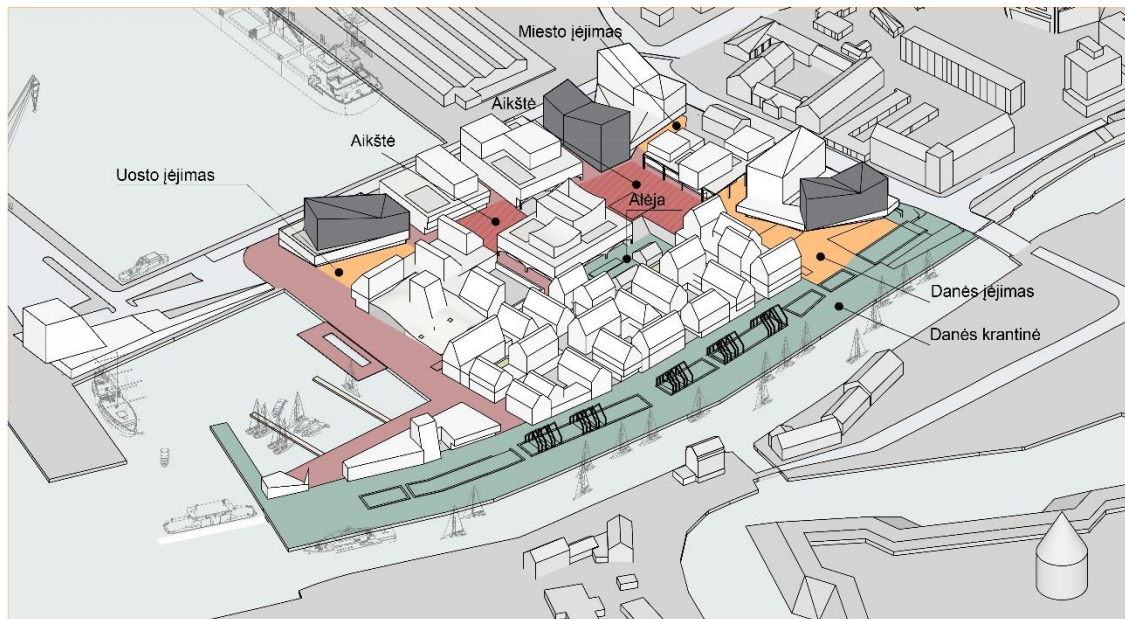


2.24 pav. Klaipėdos centrinės dalies aikščių sistema



2.25 pav. Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių sistema

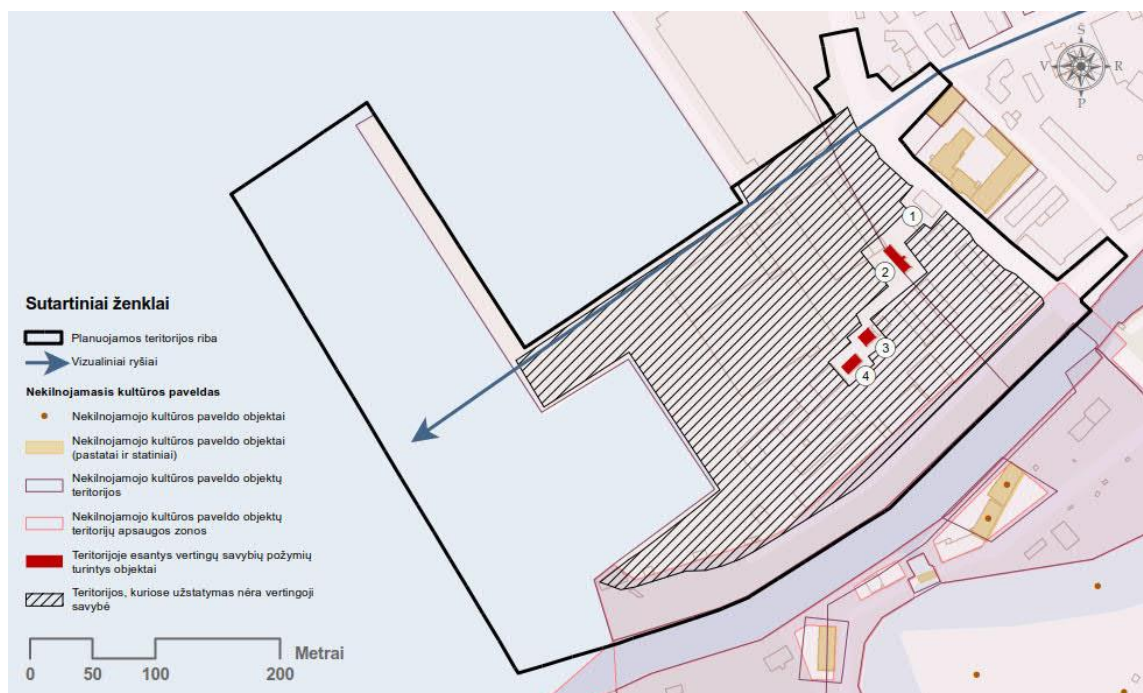
Planuojamos teritorijos viduje formuojama vietinė viešųjų erdvių sistema su pagrindine aikšte bei buvusios istorinės struktūros ženklu – tarpukariu sodinta medžių.



2.26 pav. Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių aksonometrija

## 2.6 Nekilnojamas kultūros paveldas

Pagal Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) apibrėžtų teritorijos ribų planą, planuojamą teritoriją kerta urbanistinės struktūros identitetui svarbus vizualinis koridorius Naujosios Sodo gatvės tęsinio ašyje, planuojamos teritorijos ribose yra keturi vertingųjų savybių požymių turintys objektai (2.27 pav., 2.28 pav. ir 2.29 pav.)



2.27 pav. Planuojamoje teritorijoje esantys vertingųjų savybių požymių turintys pastatai





2.28 pav. Vertingujų savybių požymių turintys pastatai: Naujoji Uosto g. 5 (1) ir Naujoji Uosto g. 3 (2)



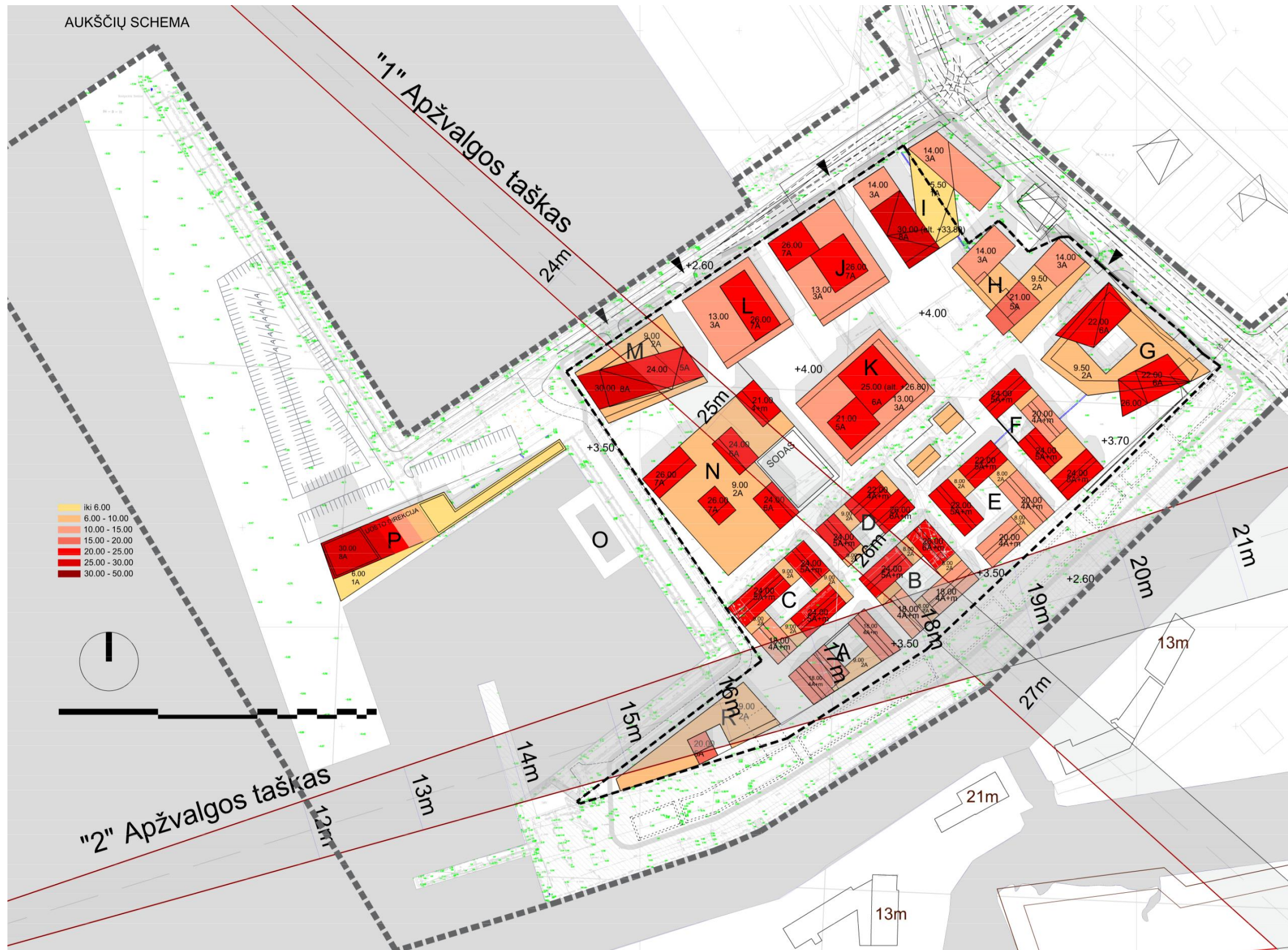
2.29 pav. Vertingujų savybių požymių turintys pastatai: Naujoji Uosto g. 3 (3, 4)

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pirmoji paveldo taryba 2018-01-09 aktu Nr. KPD–RM-2115/4 patikslino Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu, vertingujų savybių aprašą nurodydama, kad pastatas Naujoji Uosto g. 5 yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys.

Planuojamoje teritorijoje numatoma išsaugoti išlikusius buvusios istorinės struktūros ženklus – Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu, urbanistinės struktūros statinį Naujoji uosto g. 5, 2 vertingujų savybių požymių turinčius pastatus Naujoji Uosto g. 3 (2,3,4), taip pat nuo uosto akvatorijos link Atgimimo aikštės vedančios, tarpukariu sodintos medžių alėjos fragmentą.

**3 TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖ – URBANISTINĖ KONCEPCIJA****3.1 Teritorijos užstatymo schema****3.1 pav. Teritorijos užstatymo schema**

3.2 Pastatų aukščiai

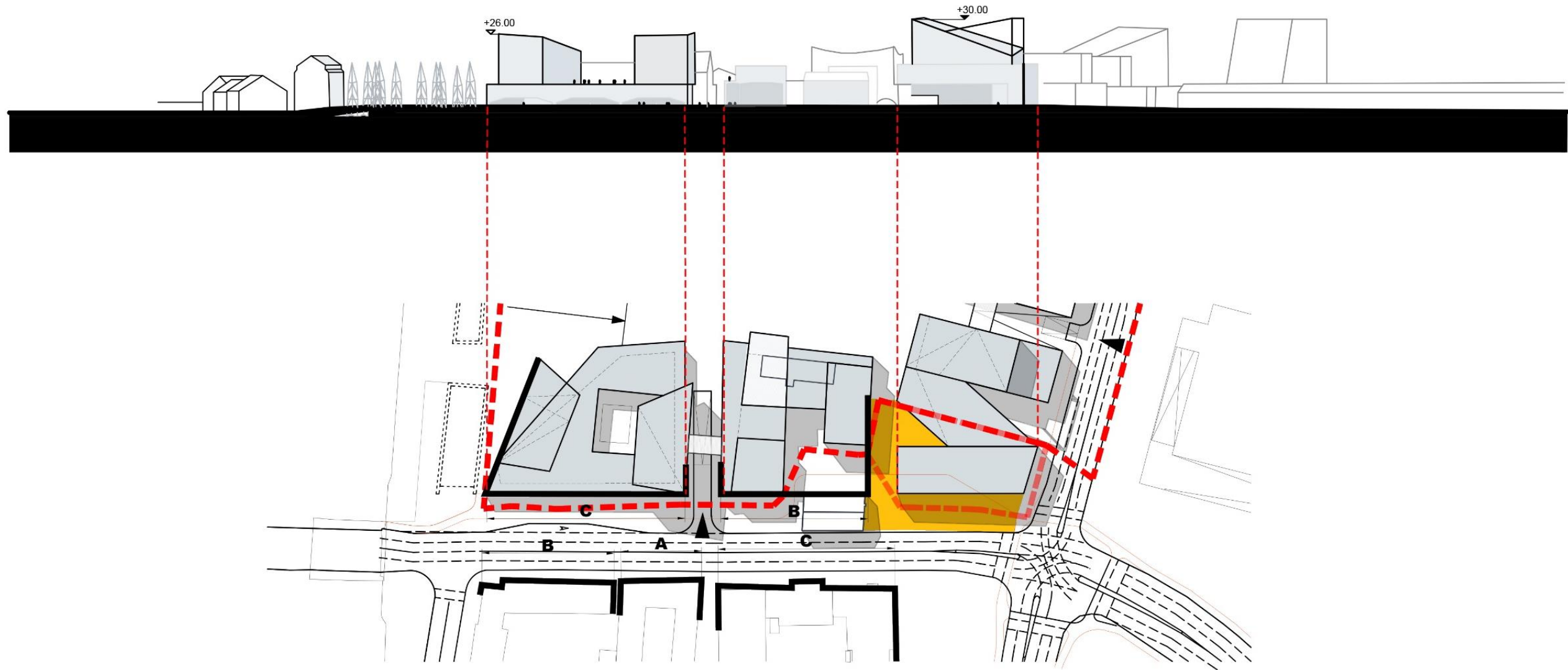


3.2 pav. Teritorijos pastatų aukščių schema

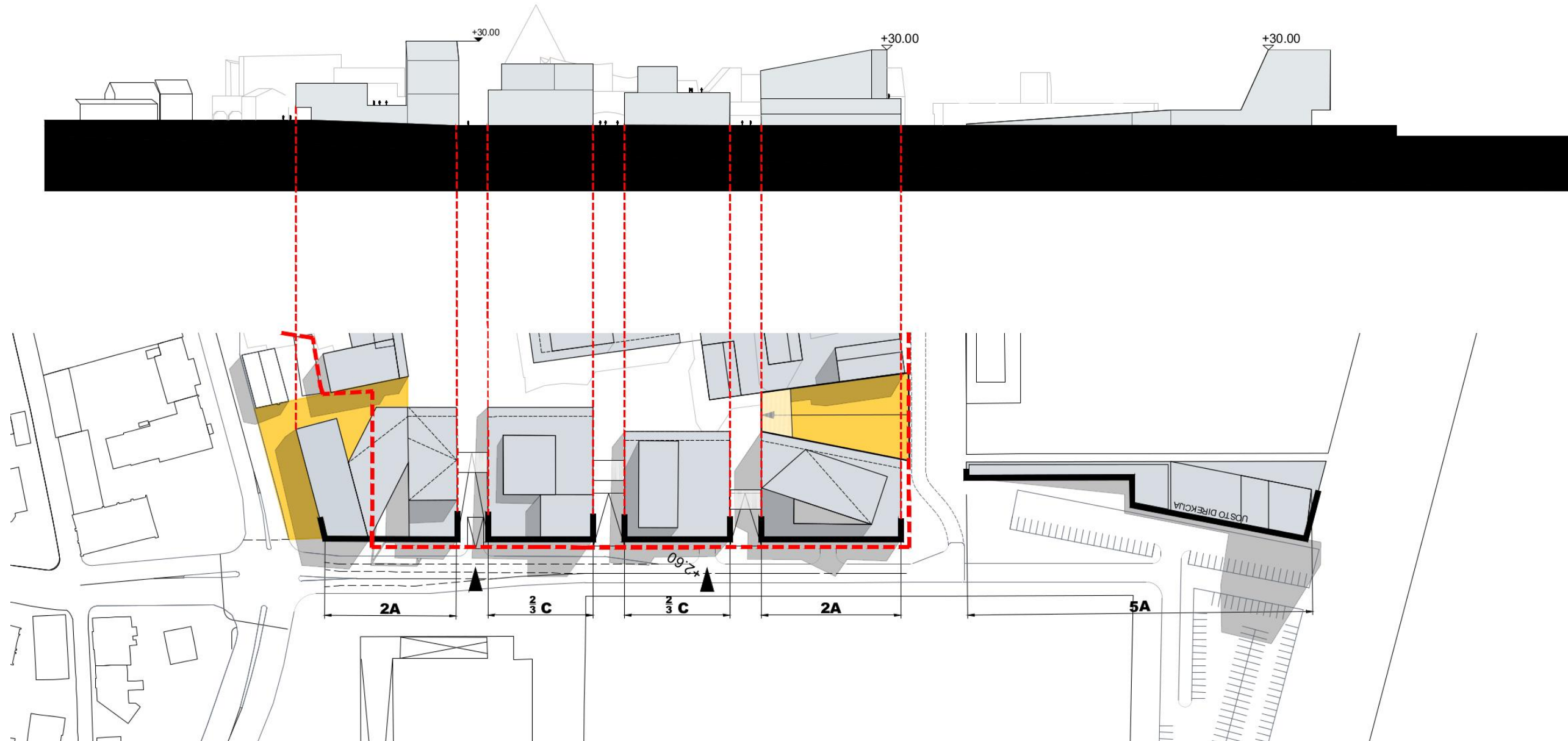
3.3 Užstatymo išklotinės



3.3 pav. Naujosios Uosto g. ir Danės upės krantinės išklotinė



3.4 pav. Naujosios Uosto g. išklotinė



3.5 pav. Naujojo Sodo g. ūšinio išklotinė

3.4 Želdynai



3.6 pav. Teritorijos želdynų schema

LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. D1-694 „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“ (toliau – Aprašas) numato, kad priklausomųjų želdynų norma nustatoma atsižvelgiant į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, žemės sklypo naudojimo būdą. Visuomeninės paskirties teritorijose priklausomųjų želdynų norma nustatoma atsižvelgiant į pastatų paskirtį pagal žemės sklypo naudojimo būdą. Taip pat priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype. Vadovaujantis aprašo priedu, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose želdynams priskiriama mažiausiai 30 % nuo viso žemės sklypo ploto, komercinės paskirties objektų teritorijose – mažiausiai 10 % nuo viso žemės sklypo ploto, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos – mažiausiai 10 % nuo viso žemės sklypo ploto, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos – mažiausiai 15 % nuo viso žemės sklypo ploto, žemės sklypams, skirtiems kitiems nepaminėtiems Aprašo 3.1 ir 3.2 papunkčiuose, pastatams visuomeninės paskirties – mažiausiai 15 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojama teritorija yra Klaipėdos naujamiesčio zonoje, buvusioje uosto teritorijoje greta Klaipėdos sąsiaurio. Aprašo 5.2 papunktis numato šio Aprašo taikymo išimtį – jūrų ir vidaus vandenų uosto, komercinės prieplaukos teritorijoje želdynų norma neprivaloma.

Planuojamoje teritorijoje (sausumos dalyje) yra išlikę tik labai nedideli pavieniai augmenijos fragmentai (išskyrus medžių alėją pagal Danės upę). Pagal Naujojo uosto gatvę auga brandūs klevai (3 medžiai). Dar keletas medžių bei atskiri krūmynai auga Žemės sklypo Nr.4 pietinėje ir vakarinėje dalyse. Planuojamoje teritorijoje įgyvendinant detaliojo plano sprendinius didžioji dalis esamų pastatų būtų nugriauti, kartu pašalinant greta jų esančius menkaverčius krūmynus.

Vykdamas planavimo sąlygų 2016-08-05 Nr.REG876 8.9 punkto nurodymus, įvertinti želdinius, vertingus saugoti, detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje bus parengta medžių taksacija. Vadovaujantis Aprašo priedu bei atsižvelgiant į detaliojo planu planuojamų pastatų bei jų patalpų paskirtis ir plotus Detaliuoju planu planuojamame žemės sklype Nr.4 yra nustatoma 18 % priklausomųjų želdynų norma (plotas). Ši norma gali būti mažinama nurodytame žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikaliųjų želdinimą. Detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) gali būti tikslinama.

### 3.5 Teritorijos užstatymo reglamentas

#### 3.5.1 Teritorijos naudojimo tipas

Planuojamoje teritorijoje iš viso yra 8 esami ir naujai formuojami žemės sklypai.

Visoje teritorijoje numatomi šeši naudojimo tipai:

- Mišri centro teritorija (GC);
- Paslaugų teritorija (PA);
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Inžinerinė infrastruktūros teritorija (TI);



- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- Vandenys (VA).

Vadovaujantis Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendruoju planu (toliau – Uosto bendrasis planas), planuojamoje teritorijoje esančiai Klaipėdos valstybinio jūrų uosto sklypo kadastrinis Nr. 2101/0010:1 daliai (sklypas Nr. 1), numatomi 3 teritorijos naudojimo tipai: inžinerinės infrastruktūros teritorija (naujai formuojamam kruizinių laivų terminalui, esamoms krantinėms), paslaugų teritorija (uosto administracinės ar kitos paskirties pastatų statybai) ir vandenys (Kuršių marių akvatorijos dalyje). Galimi inžinerinės infrastruktūros teritorijos žemės naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Galimi paslaugų teritorijos žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Galimi vandenų teritorijos naudojo būdai: ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai bei rekreaciniai vandens telkiniai. Pagal Uosto bendrąjį planą, 5 metrų pločio juostoje nuo esamų uosto krantinių briaunos nustatomi susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų aptarnavimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų bei ūkinei veiklai naudojamų vandens telkinių naudojimo būdai, šios juostos ribose galima krantinių rekonstrukcija, plėtra ir modernizavimas. Minėtoje 5 metrų pločio juostoje prie krantinių Nr. 24 ir Nr. 25 suteikiamas prioritetas ūkinei veiklai naudojamų vandens telkinių teritorijos naudojimo būdai.

Naujosios Uosto g. ir Naujojo Sodo g. kampe formuojamam žemės sklypui Nr. 2 nustatomas mišrios centro teritorijos naudojimo tipas. Galimi žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Į planuojamą teritoriją patenkančiam Naujojo Sodo gatvės tęsiniai (sklypas Nr. 3) nustatomas inžinerinės infrastruktūros koridoriaus naudojimo tipas, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Mišrios centro teritorijos naudojimo tipas numatomas visam performuojamam Memelio miestas, UAB nuomojamam žemės sklypui Nr. 4 (sklypo kadastrinis Nr. 2101/0010:57). Galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ir planuojamai aplinkai.

Žemės sklypų Nr.1, Nr.2 ir Nr.4 dalyse, kurios patenka į KLASCO sanitarinės apsaugos zonos (toliau - SAZ) ribas, turi būti išlaikomas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. AD1-1626 patvirtintu detaliuoju planu nustatytas SAZ tvarkymo režimas: draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, sodų, gydymo paskirties pastatus, bendrojo lavinimo mokyklas, ikimokyklinio ugdymo įstaigas, steigti rekreacines teritorijas.

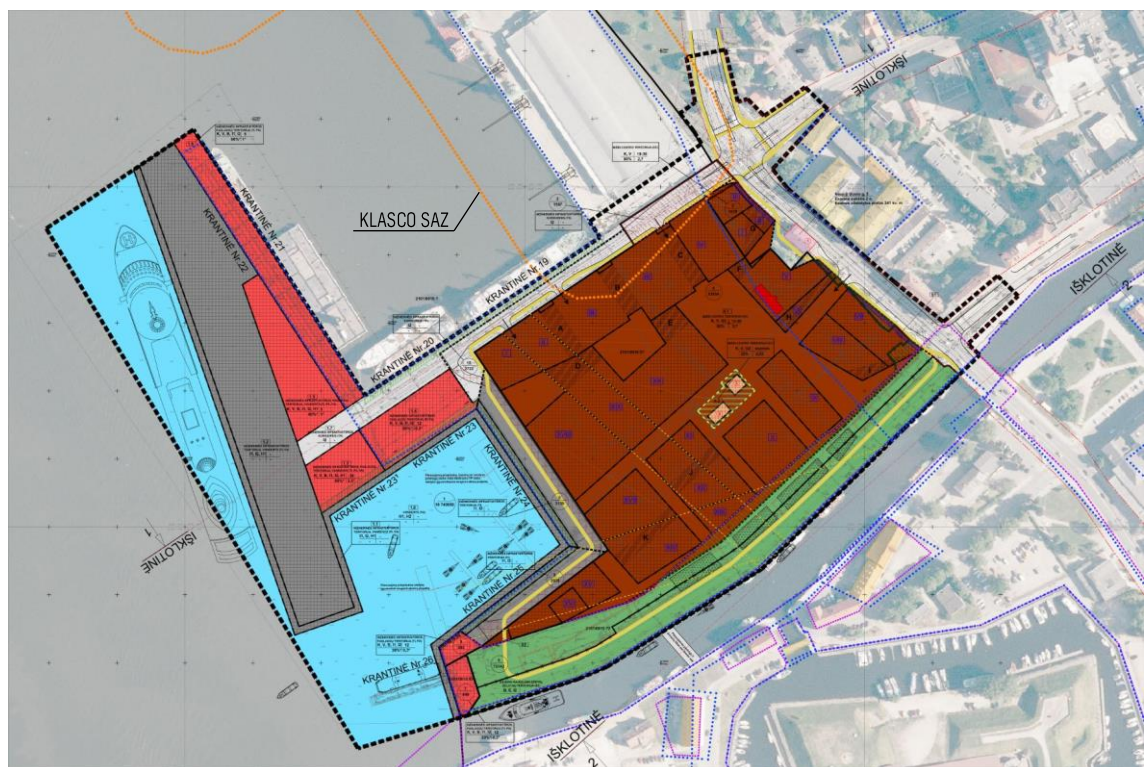
Performuojamam sklypui Nr. 5 (kadastrinis Nr. 2101/0010:72) greta Danės upės krantinės nustatomas naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija. Galimi teritorijos

naudojimo būdai: bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Greta Senosios perkėlos krantinės esančiam sklypui Nr. 6 (kadastrinis Nr. 2101/0010:58) numatomi inžinerinės infrastruktūros ir paslaugų teritorijų naudojimo tipai. Galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypas Nr. 7 (kadastrinis Nr. 2101/0010:63), kuriame yra įrengta Senosios perkėlos krantinė, numatomi inžinerinės infrastruktūros ir paslaugų teritorijų naudojimo tipai. Galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypai Nr. 8, Nr.9 ir Nr.10 yra formuojami dalies esamo žemės sklypo (kadastrinis Nr.2101/0010:1) sąskaita krantinių ribose prie Kuršių sąsiaurio. Sklypams Nr. 8 ir Nr.9 numatomas inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo tipas, sklype Nr.10 – inžinerinės infrastruktūros koridoriaus naudojimo tipas. Galimi inžinerinės infrastruktūros teritorijos žemės naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Galimas inžinerinės infrastruktūros koridoriaus žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorijos vystytojas, savininkas ar statytojas rengdamas žemės sklypuose Nr. 8, 9 ir 10 inžinerinių statinių techninius projektus turi įvertinti besiribojančių krantinių Nr. 19, 20, 23, 24, 25 būklę bei konstrukciją ir parengti reikiamus dokumentus šių krantinių sumažinimui iki 5 metrų pločio.



3.7 pav. Planuojamas teritorijos naudojimo tipai

### 3.5.2 Užstatymo tipas

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu, gretimybę, didžiojoje planuojamos teritorijos dalyje numatomas perimetrinis reguliarus teritorijos užstatymo tipas. Užstatymas atitraukiamas nuo istoriškai susiformavusios Naujojo Uosto gatvės užstatymo linijos, nes planuojant naują kvartalą yra būtinybė platinti Naujojo Uosto gatvę. Užstatymas taip pat yra atitraukiamas nuo Danės upės krantinės ir planuojamas ties esamo sklypo riba (sklypo kadastrinis Nr. 2101/0010:57), krantinę paliekant kaip bendrojo naudojimo erdvę. Uosto administracijos pastatui ir esamam komerciniam pastatui prie keleivinių keltų priplaukos numatomas atskirai stovinčių pastatų užstatymo tipas.



3.8 pav. Numatomas planuojamų užstatyti teritorijų užstatymo tipas

### 3.5.3 Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

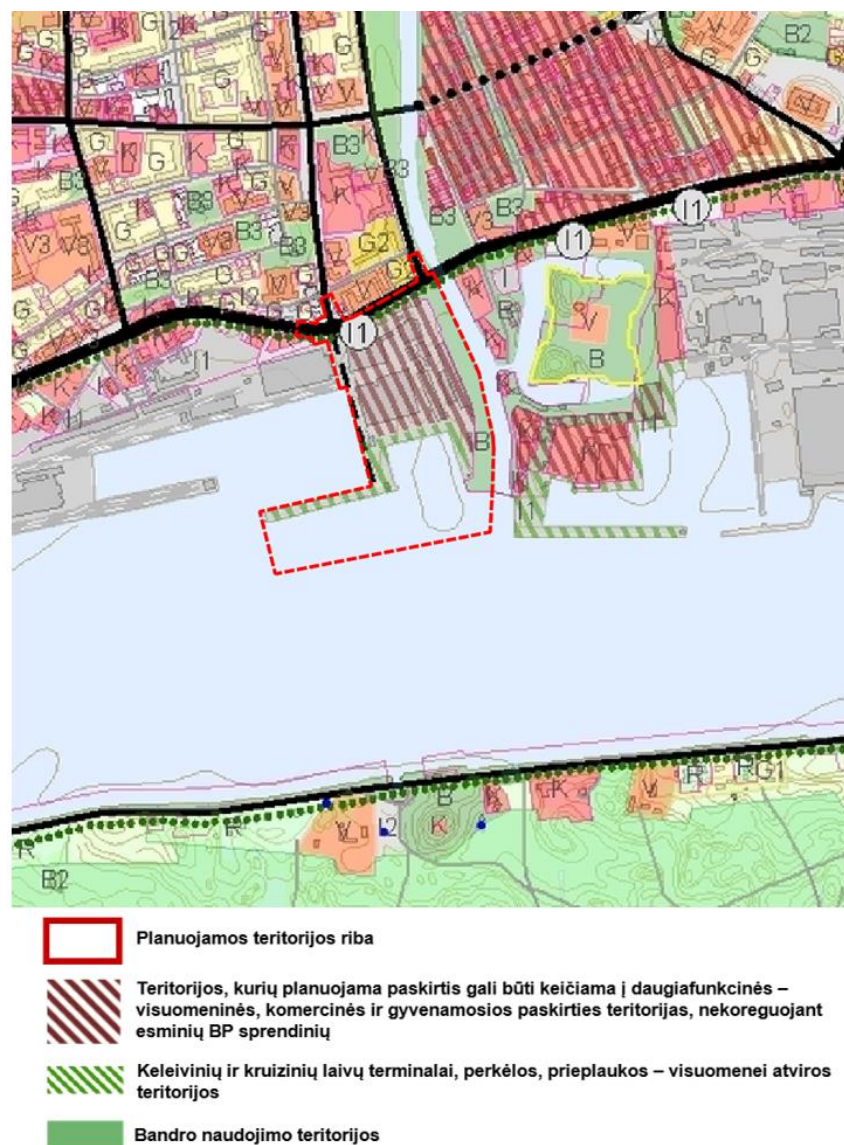
Teritorijos naudojimo reglamentai – leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis ir intensyvumas, priklausomųjų želdynų norma, statinių paskirtys ir kiti reglamentai nurodyti teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje (žr. Priedas Nr.1). Atsižvelgiant į Uosto bendrajame plane

teritorijai Nr.109 nustatytus maksimaliai leistinus reglamentus/rodiklius ir į tai, kad šiuo detaliuoju planu žemės sklypams Nr.8, Nr.9 ir Nr.10 užstatymas yra nenumatomas, yra patikslinti užstatymo tankumo ir intensyvumo rodikliai sklypams Nr. 6, Nr.7 bei žemės sklypo Nr.1 daliai 1.4.

### 3.6 Detaliojo plano sąsaja su kitais planais ir programomis

Pagal galiojantį Klaipėdos miesto teritorijos bendrąjį planą (toliau – Klaipėdos m. bendrasis planas) planuojama teritorija patenka į šias teritorijas (3.9 pav.):

- daugiafunkcinę teritoriją, kurios planuojama paskirtis gali būti keičiama į visuomeninės, komercinės ir gyvenamosios paskirties teritorijas, nekoreguojant esminių BPL sprendinių;
- keleivinių ir kruizinių laivų terminalų, perkėlų, prieklauskų – visuomenei atviras teritorijas;
- bendro naudojimo teritorijas.



3.9 pav. Ištrauka iš Klaipėdos m. bendrojo plano Miesto teritorijos funkcinių prioritetų brėžinio

Bendrojo plano aiškinamojo rašto urbanistinės dalies sprendiniuose numatoma perplanuoti Danės upės dešiniojo kranto teritoriją tarp Marių ir Naujojo Uosto g. ir prie Naujojo Sodo g. tęsinio, keičiant paskirtį, atsisakant gamybinės ir uosto krovos veiklos, atveriant miesto centrą į Klaipėdos sąsiaurio vandens erdves. Pramonės dalies sprendiniuose numatoma administracinėmis ir mokestinėmis priemonėmis skatinti pramoninių teritorijų konversiją iš pramonės ir sandėliavimo į komercinės ir kitos paskirties. Kultūros paveldo dalies sprendiniuose planuojamoje teritorijoje numatoma atkurti istorinę urbanistinę struktūrą, nesumažinant laisvai prieinamų viešųjų erdvių plotų, vizualinių perspektyvų į piliavietę ir į vandens erdves. Tikslinga keisti teritorijų funkcinę paskirtį, atsisakant sandėliavimo ir gamybinės veiklos. Klaipėdos m. bendrojo plano sprendiniuose nurodoma, kad planuojant naujas statybas Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, privaloma išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linijos, kompozicija, masės, mastelis ir fasadų medžiagos turi būti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvyrą su kontekstu, jam nepakenkiant, nesumažinant bendro naudojimo erdvių.

Pagal Klaipėdos miesto vystymo zonų prioritetų nustatymo schemą, kuriai buvo pritarta 2016 m. liepos 7 d. Klaipėdos miesto tarybos kolegijos posėdyje (2016-07-18 d. protokolas Nr. TAK-4), planuojamai teritorijai numatytas teritorijų prioritetinis vystymo režimas – konversija.

Konversija (pertvarkymas) – tai neefektyviai naudojamų užstatytų teritorijų (miesto centre ir jo prieigose esančios taršios ar neefektyvios pramonės) naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai. Konversijos tikslai – didinti miesto funkcinės ir fizinės struktūros integralumą, sudaryti sąlygas taršos mažinimui, kurti palankią investicijoms aplinką, tolygiau išdėstyti gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas, sukurti sąlygas aplinkos, užstatymo, susisiekimo sistemos ir inžinerinės įrangos atnaujinimui urbanizuotoje gyvenamosios vietovės dalyje. Pertvarkomose teritorijose, kuriose buvo vykdoma tarši ūkinė veikla, turi būti atlikti gruntų tyrimai ir tęsiamas monitoringas dėl galimo grunto užterštumo cheminėmis medžiagomis.

Klaipėdos miesto vystymo zonų prioritetų nustatymo schemeje pagal plėtros prioritetus Klaipėdos miestas suskirstytas į tris plėtros prioriteto zonas. Planuojama teritorija patenka į pirmojo plėtros prioriteto zoną – tai miesto istorinis ir funkcinis branduolys, šiuo metu jau užstatytas, tačiau užstatymo ir viešų erdvių struktūros daug kur neužbaigtos, patraukliose plėtrai teritorijos likę neefektyviai veikiančios pramonės ir sandėliavimo įmonės, yra ir tiesiog nenaudojamų, devastuotų teritorijų. Pirmojo plėtros prioriteto teritorija apima senamiestį, naujamiestį, Vitės kvartalą bei artimiausioje šios patraukliausios investicijoms teritorijos aplinkoje esančias teritorijas – konversines teritorijas abipus Danės upės, besiformuojantį naująjį miesto komercinį, paslaugų ir pramogų pacentrį ir apie jį esančius sovietinės statybos daugiabučių rajonus. Atskiroms pirmojo prioriteto teritorijų dalims, atsižvelgiant į jų erdvinės ir funkcinės struktūros vertę ir išbaigtumą, turimą plėtros potencialą, numatyti skirtingi vystymo režimai. Nuo šios teritorijos atnaujinimo sėkmės priklausys tolesnis Klaipėdos miesto gyvybingumo augimas (sėkmės atveju) ar mažėjimas, Klaipėdos konkurencingumas regione, ypač konkuruojant su Klaipėdos rajonu dėl jaunesnio amžiaus gyventojų. Prioritetinių teritorijų vystymo reglamentas nustato savivaldybei rekomenduojamas investicijų skatinimo būdus ir apimtis priklausomai nuo teritorijos prioritetiškumo bei numatyto teritorijos vystymo režimo.

Vadovaujantis Klaipėdos m. bendrojo planu bei įvertinus visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos geografinius, socialinius, kraštovaizdžio bei gretimų teritorijų įtaką šiai teritorijai, planuojamoje teritorijoje bus suformuota daugiafunkcinė teritorija, kurioje numatytos komercinės ir visuomeninės paskirties objektų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrojo naudojimo ir rekreacinės teritorijos. Įgyvendinus Detaliojo plano sprendinius bus sustiprinti miesto urbanistinės struktūros funkciniai, struktūriniai ir vizualiniai ryšiai su Klaipėdos sąsiaurio akvatorija, fiziniai ryšiai su Kuršių nerijos teritorija, turinčia didžiulį neišnaudotą potencialą.

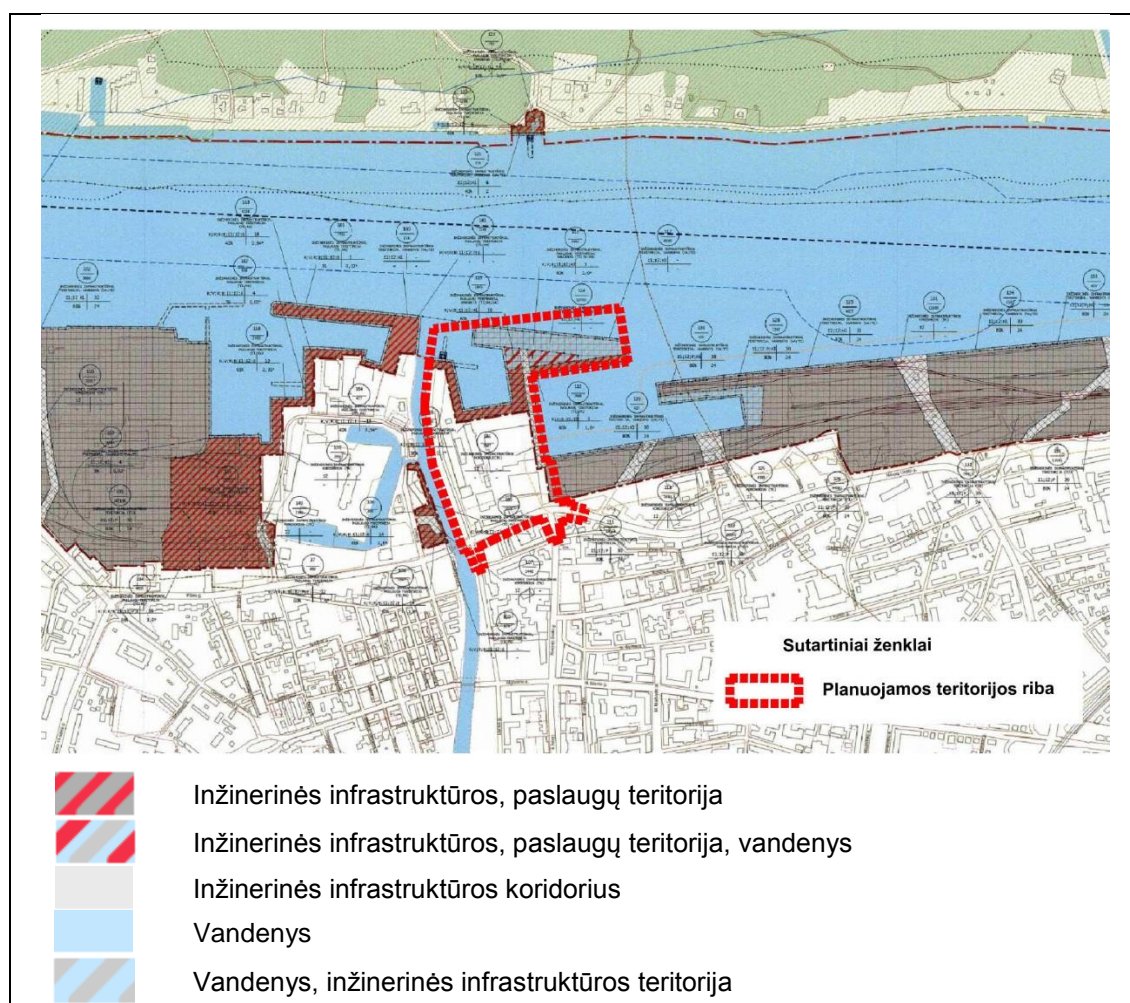
Šiuo metu yra rengiamas Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimas, kurio koncepcijai 2019 m. kovo 18 d. įsakymu Nr. AD1-477 pritarė Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius. Planuojama teritorija patenka į keičiamo bendrojo plano ribas ir priskiriama esamoms užstatytoms ir planuojamoms užstatyti teritorijoms (3.10 pav.).



3.10 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo koncepcijos brėžinio

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojančio ir keičiamo Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Šiuo metu yra pabaigtas rengti Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrasis planas (toliau – Uosto bendrasis planas), kurio sprendiniams 2018-05-21 raštu Nr. 2-8372 patvirtino planavimo organizatorius (Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija), kuriam 2019-07-10 buvo gautas Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktas Nr. TP5-1 su patikinimo išvada – pritariama teikimui tvirtinti. Planuojama teritorija patenka į rengiamo Uosto bendrojo plano ribas ir jai nustatyti teritorijos naudojimo tipai pateikti 3.11 pav. 5 metrų pločio juostoje nuo esamų uosto krantinių briaunos nustatomi susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų aptarnavimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų bei ūkinei veiklai naudojamų vandens telkinių naudojimo būdai, šios juostos ribose galima krantinių rekonstrukcija, plėtra ir modernizavimas.



3.11 pav. Ištrauka iš Klaipėdos valstybinio jūrų uosto sprendinių pagrindinio brėžinio

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Uosto bendrojo plano sprendiniams.

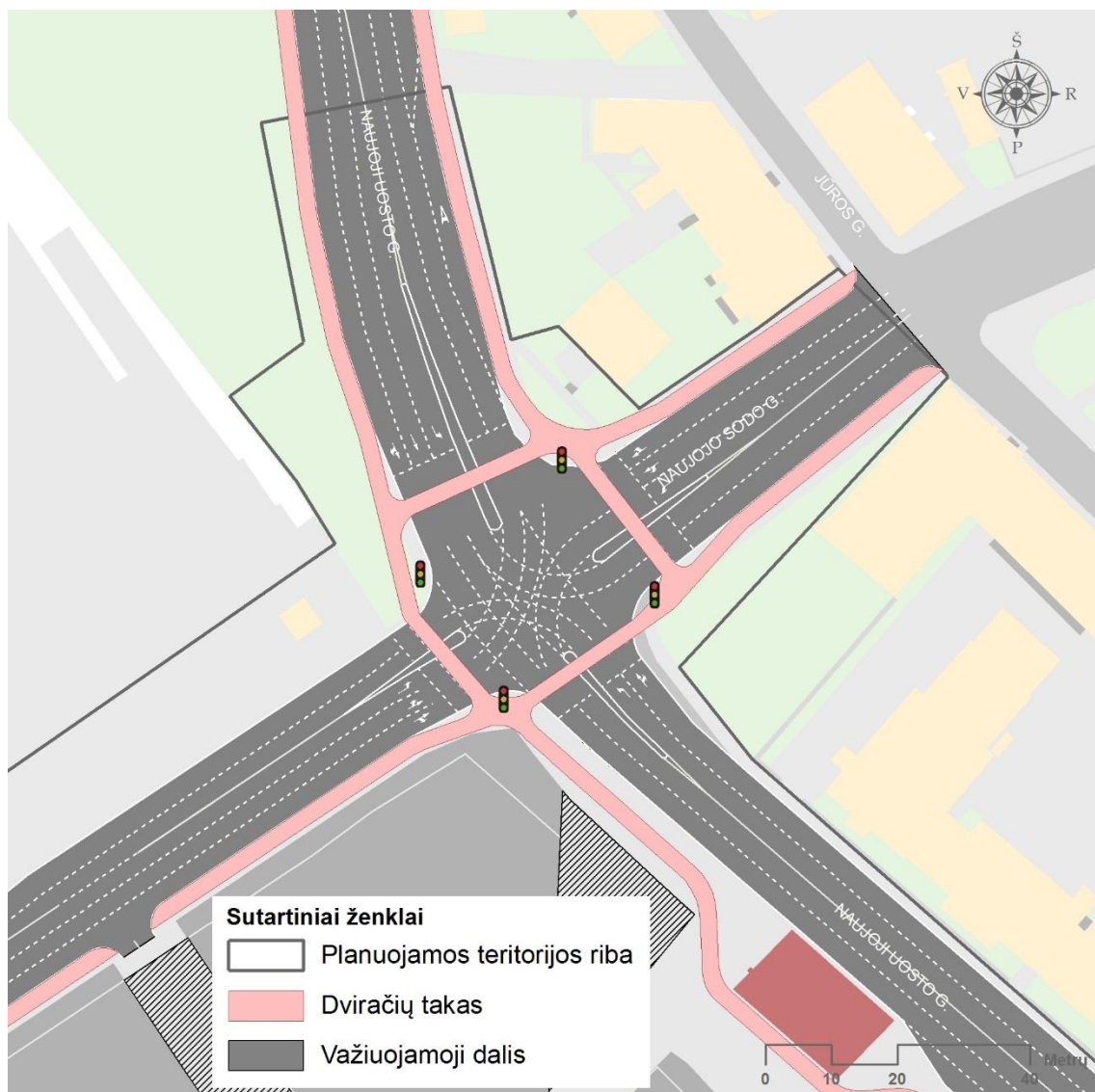
## 4 SUSISIEKIMO SISTEMA

### 4.1 Transporto infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje esančias sankryžas (Naujojo Sodo g. – Naujosios Uosto g. ir Naujosios Uosto g. – Danės g.) numatoma rekonstruoti. Preliminarūs sankryžų projektiniai pasiūlymai formuojami atsižvelgiant į esamas eismo sąlygas ir numatomus planuojamos teritorijos susisiekimo poreikius. Eismo sąlygos įgyvendinus sprendinius įvertintos atliekant planuojamos teritorijos jungčių su miesto susisiekimo sistema transporto srautų modeliavimą.

### 4.2 Eismo organizavimas sankryžose

Abejose planuojamoje teritorijoje esančiose sankryžose numatomas sankryžos parametru ir eismo organizavimo pakeitimas. Preliminarūs planuojamoje teritorijoje esančių sankryžų rekonstrukcijos projektiniai pasiūlymai pateikti 4.1 pav. ir 4.2 pav.



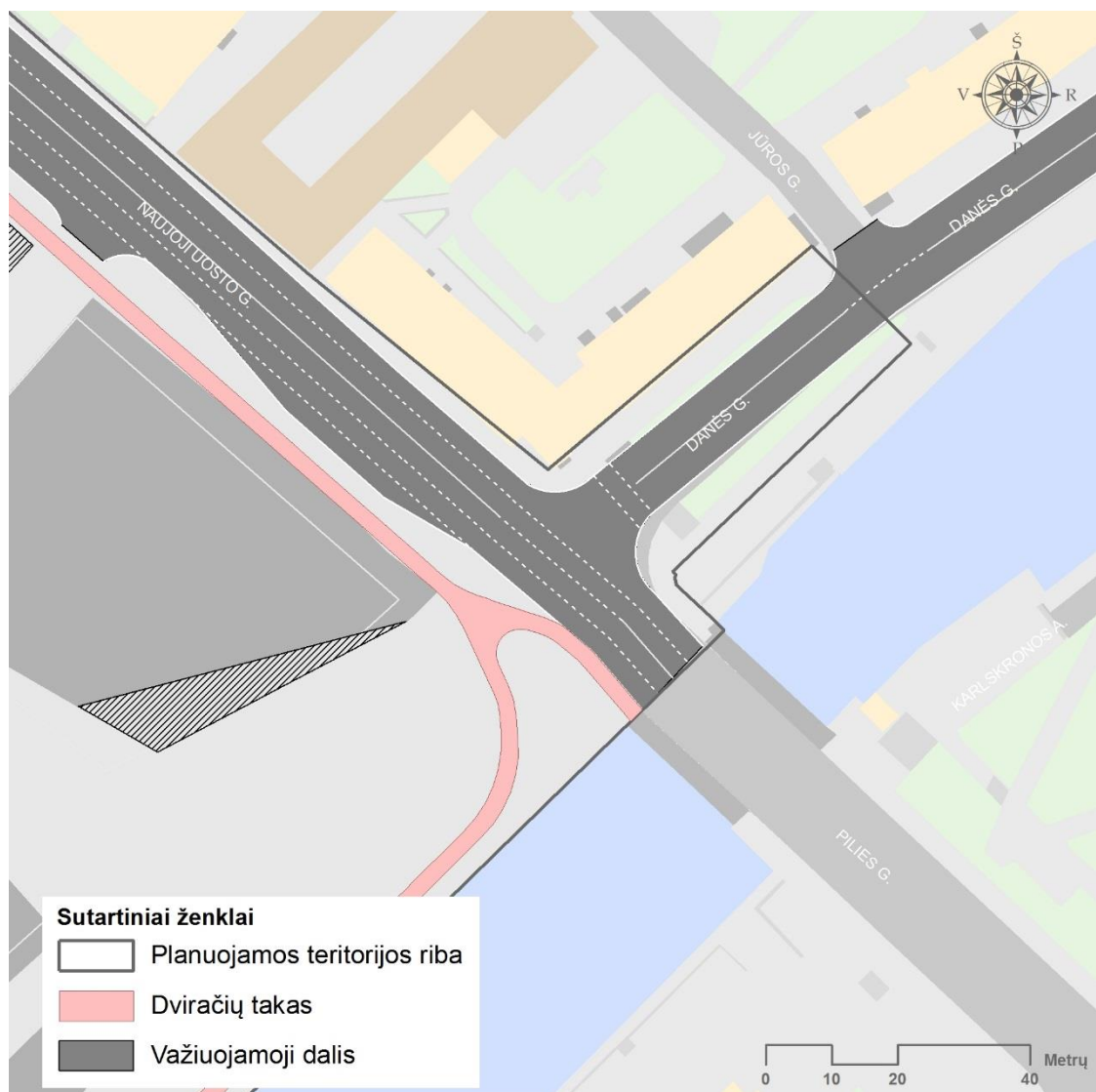
4.1 pav. Naujosios Uosto g. – Naujojo Sodo g. sankryža



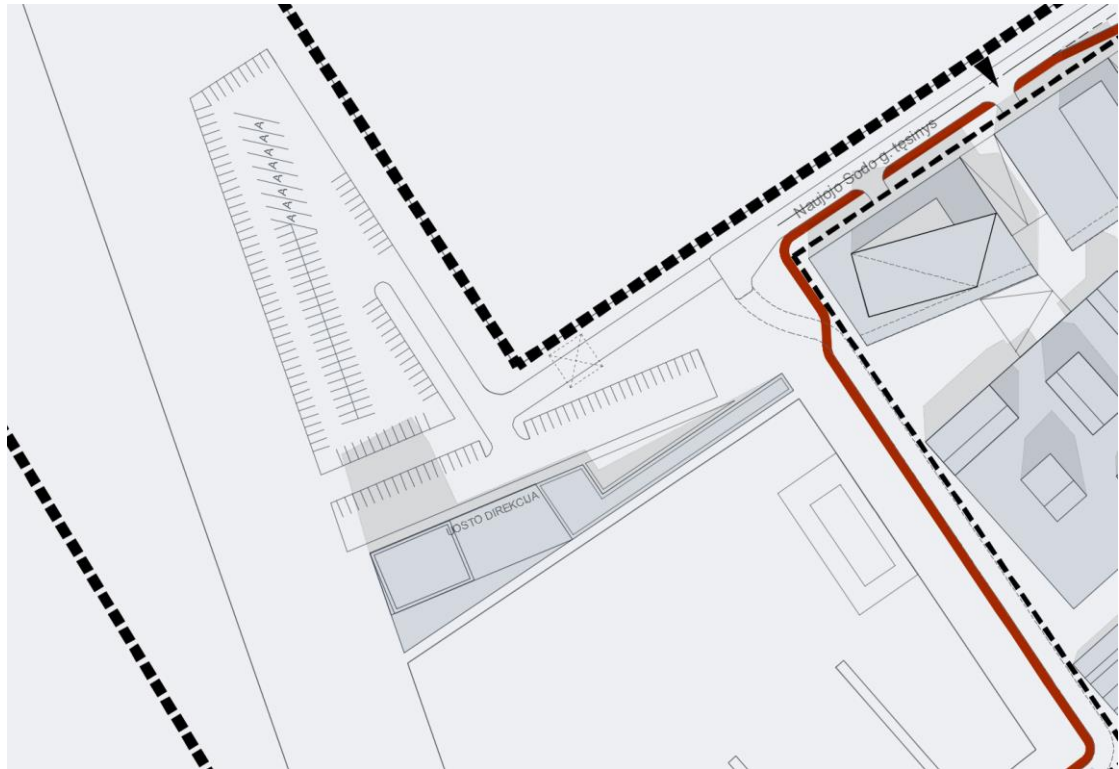
Naujosios Uosto g. – Naujojo Sodo g. sankryžoje numatomi pokyčiai:

- esamas įvažiavimas į planuojamą teritoriją rekonstruojamas, numatant dvi eismo juostas įvažiavimui ir tris eismo juostas išvažiavimui iš teritorijos. Išvažiavime iš planuojamos teritorijos numatomos eismo juostos:
  - kairiojo posūkio manevrui;
  - kairiam posūkiui ir važiavimui tiesiai;
  - dešiniajam posūkiui ir važiavimui tiesiai.
- numatomi dviračių takai.

Danės g. reorganizuojama į dvipusio eismo gatvę.



4.2 pav. Danės g. – Naujosios Uosto g. sankryža



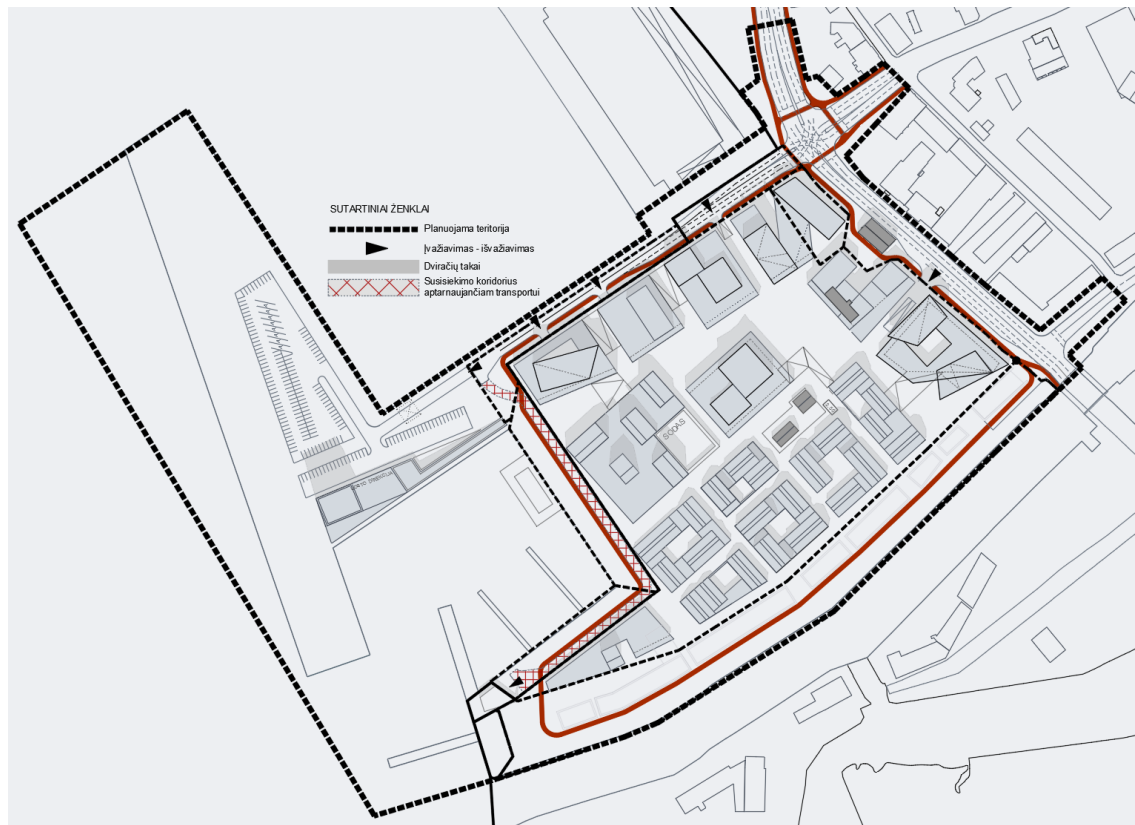
**4.3 pav. Automobilių stovėjimo aikštelė ir transporto priemonių apsisukimo vieta Naujojo sodo g. tęsinyje**

Sodo g. tęsinyje numatyti sprendiniai:

- numatoma apsisukimo aikštelė 3 ašių sunkvežimiu;
- numatoma vieta užvažiavimui ant sutvirtinto šaligatvio, skirto specialiojo ir aptarnaujančio transporto privažiavimui prie perkėlos;
- įrengiama automobilių stovėjimo aikštelė (žemės sklypo Nr. 1 savininkų ir naudotojų poreikiams). Automobilių stovėjimo vietos gali būti planuojamos požeminėse ar antžeminėse automobilių parkavimo aikštelėse, statymo būdas gali būti parenkamas bei tikslinamas detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje ir techninio projekto rengimo metu.

#### 4.3 Vidaus transporto tinklas

Planuojamoje teritorijoje numatomas pagrindinis įvažiavimas iš Naujosios Uosto g. ir Naujojo Sodo g. sankryžos, kuriuo pasiekiamos visos automobilių stovėjimo vietos (4.4 pav.).



4.4 pav. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją

Esamas įvažiavimas į teritoriją iš Naujosios Uosto gatvės, esantis tarp nagrinėjamų sankryžų, rekonstruojamas į važiavimą / išvažiavimą iš teritorijos tik dešiniaisiais posūkiiais su lėtėjimo ir pagreitėjimo juostomis.

Žemės sklypo Nr.4 teritorijos viduje numatoma drausti motorizuoto transporto eismą, išskyrus specializuotą ir aptarnaujantį transportą.

#### 4.4 Automobilių stovėjimo infrastruktūra

Bendrai planuojamoje teritorijoje numatomos 2117 automobilių stovėjimo vietos (852 antžeminėse, 1265 požeminėse aikštelėse), iš kurių sklype Nr.1 – 179 antžeminėse, 25 – požeminėse, sklype Nr.4 – 673 antžeminėse, 1240 – požeminėse aikštelėse. Požeminę automobilių stovėjimo aikštelę po žemės sklypu Nr.4 tikslinga įrengti atskirais etapais, todėl pateiktoje schemoje požeminė automobilių stovėjimo aikštelė suskirstyta zonomis (4.5 pav.). Automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti tikslinamas detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje ir techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos gali būti planuojamos požeminėse ar antžeminėse automobilių parkavimo aikštelėse, statymo būdas gali būti parenkamas bei tikslinamas detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje ir techninio projekto rengimo metu.



4.5 pav. Automobilių stovėjimo aikštelės

#### 4.5 Pėsčiųjų ir bėmatorio transporto infrastruktūra

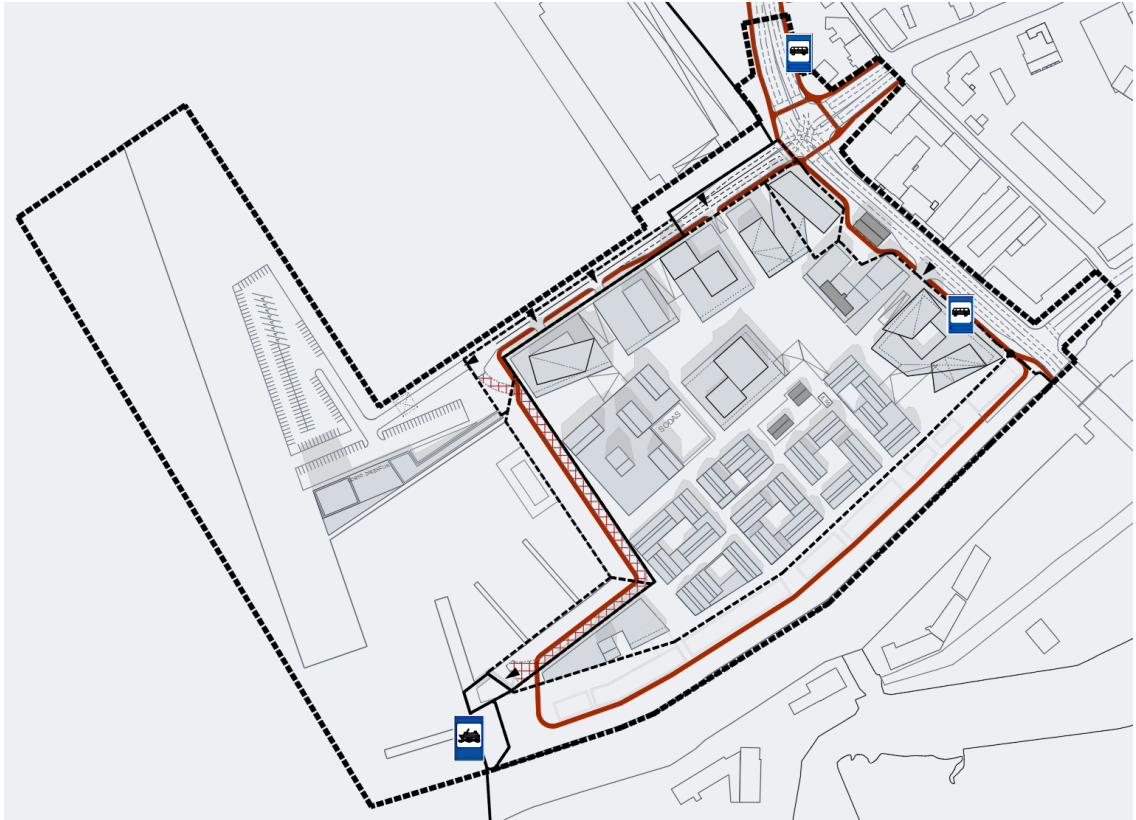
Planuojamos teritorijos viduje numatoma pėsčiųjų eismo zona, kurioje draudžiamas motorizuoto transporto eismas. Kvartalo viduje numatomas bendras pėsčiųjų ir dviračių eismas, pėstiesiems suteikiant prioritetą.

Dviračių privažiavimui prie vidinės planuojamos teritorijos erdvės numatomi dviračių takai, kurie suformuoja žiedą aplink visą teritoriją. Detalizuojant sprendinius dviračių saugojimui bus numatomos saugyklų vietos. Trumpalaikio dviračių statymo vietos (stovai) ar papildomos saugyklos turi būti suprojektuotos rengiant atskirų statinių techninius projektus.

Detalioju planu yra siūloma įrengti per Danės upę pėsčiųjų ir dviračių tiltą. Tiltu vieta parenkama/tikslinama techninio projekto (TP) ar konkurso metu.

#### 4.6 Viešojo transporto infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje nekeičiama esama viešojo transporto infrastruktūra – viešojo transporto stotelės ties Naujojo Uosto ir Danės gatvių sankryža ir ties Naujojo Uosto ir Naujojo Sodo gatvių sankryža bei Smiltynės perkėla (4.6 pav.).



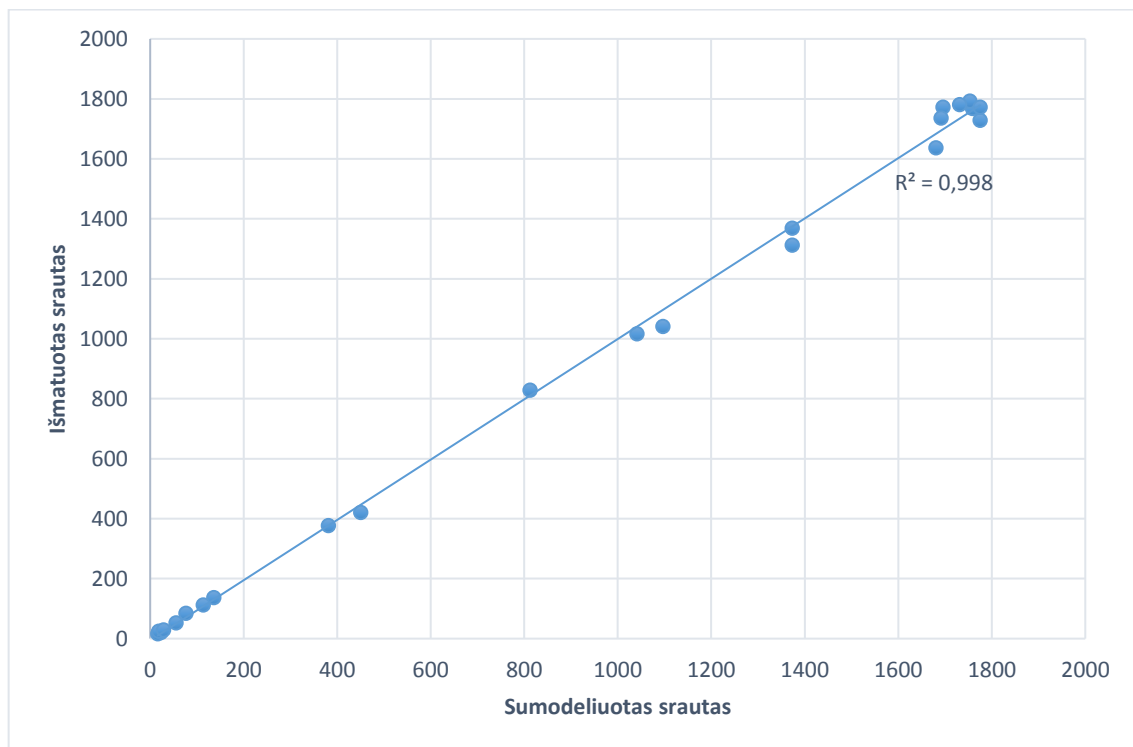
4.6 pav. Viešojo transporto infrastruktūra

#### 4.7 Eismo sąlygų vertinimas

Planuojamų susisiekimo sprendinių poveikis įvertintas atliekant transporto modeliavimą. Eismo sąlygų palyginimas atliekamas vertinant vakarinio piko transporto srautų tyrimo pagrindu parengtą pradinio scenarijaus transporto modelį ir perspektyvinės plėtros modelį. Modeliavimui pasirinktas vakarinis pikas dėl transporto srautų tyrimais nustatyto intensyvesnio vakarinio piko valandos transporto srauto.

#### 4.8 Pradinis scenarijus

Atlikus pradinio scenarijaus vakarinio piko transporto srautų modeliavimą, modelis sukalibruotas pagal natūrinius transporto srautų tyrimus. Atlikus regresinę išmatuotų ir sumodeliuotų transporto srautų skirtingose modeliuojamo gatvių tinklo atkarpose regresinę analizę, nustatyta, kad modelio rezultatai statistiškai patikimi (4.7 pav.).



**4.7 pav. Pradinio scenarijaus transporto srautų modelio regresinė analizė**

Pradinio scenarijaus atveju sumodeliuoti transporto srautai pateikti transporto srautų kartogramoje (4.8 pav.).

Transporto srautas skirtingose Naujosios Uosto gatvės atkarpose kinta nuo 1100 iki 1850 tr. pr./val., Naujojo Sodo g. srautas siekia 980 tr. pr./val., Danės g. – 610 tr. pr./val.

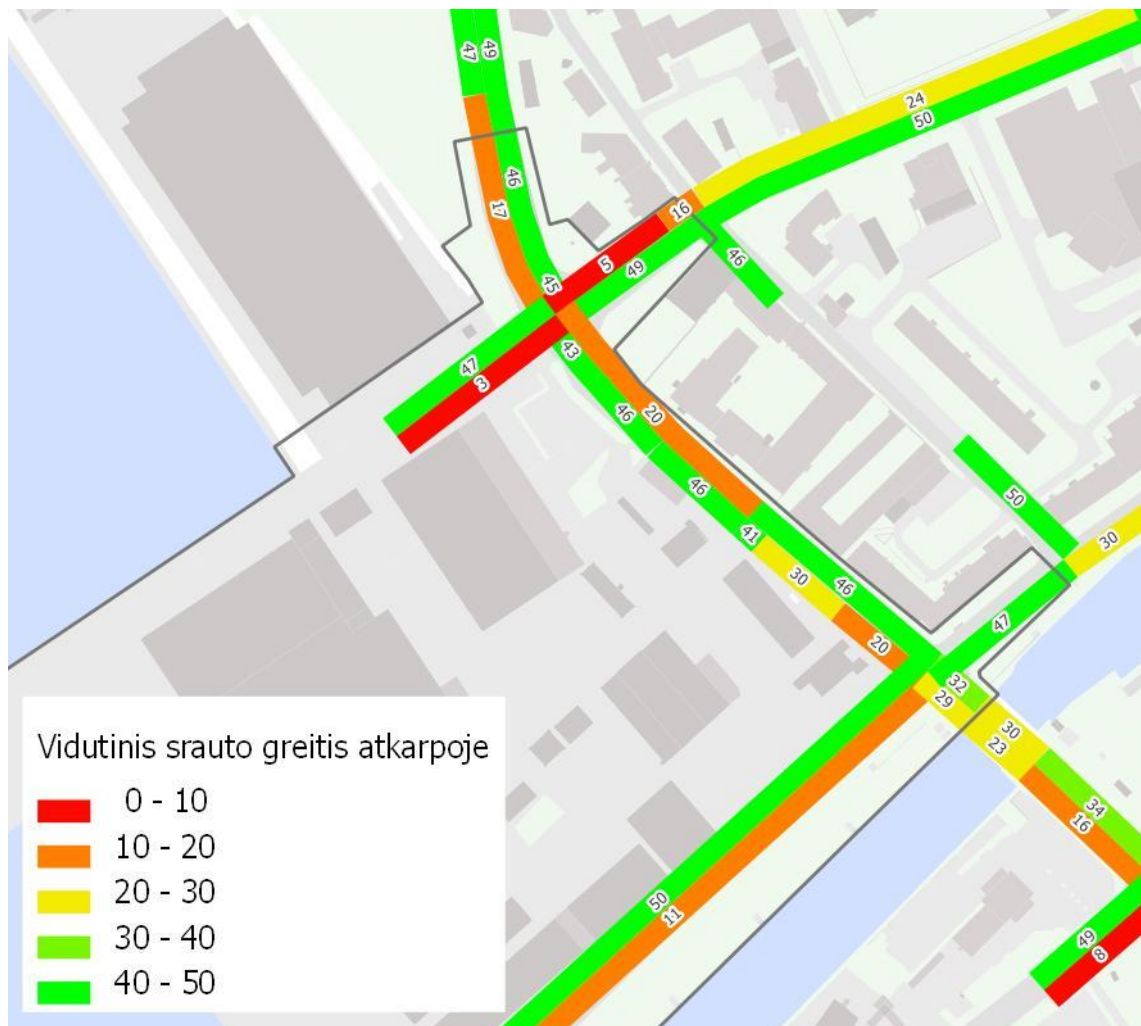


**4.8 pav. Pradinio scenarijaus transporto srautų kartograma**

Pradinio scenarijaus modelyje įvertintas ir vidutinis transporto srauto judėjimo greitis skirtingose nagrinėjamų gatvių atkarpose (4.9 pav.).

Prie šviesoforais reguliuojamų sankryžų (Naujosios Uosto g. – Naujojo Sodo g. ir Pilies g. – Žvejų g.), pagrindinėse gatvėse vidutinis srauto greitis nuo leistino 50 km/h sumažėja iki 15–20 km/h, o šalutinėse – iki 5–10 km/h.

Naujosios Uosto g. – Danės g. sankryžoje dėl besiformuojančios eilės ant Pilies tilto, Naujojo Uosto g. vidutinis srauto greitis prieš tiltą sumažėja iki 20 km/h.



4.9 pav. Pradinio scenarijaus vidutinis transporto srauto greitis gatvių atkarpose

Bendri pradinio scenarijaus modeliavimo rezultatai pateikti 4.1 lentelėje.

Svarbiausi modeliavimo rezultatai – vidutinis laukimo laikas (25 s) ir vidutiniai laiko nuostoliai (51 s) rodo geras eismo sąlygas, užtikrinančias sklandų transporto srauto judėjimą.

4.1 lentelė. Bendri pradinio scenarijaus modeliavimo rezultatai

Parametras	Vertė
Transporto priemonių skaičius tinkle	4308
Vidutinė kelionės trukmė, min	1,93
Vidutinis laukimo laikas, s	25
Vidutiniai laiko nuostoliai, s	51

#### 4.9 Plėtros scenarijus

Atliekant planuojamos plėtros poveikio susisiekimo sistemai vertinimą, pradinio scenarijaus modelis papildytas prognozuojamais planuojamos teritorijos generuojamais transporto srautais.

Priimama, kad teritorija vakarinio piko valandą sugeneruos papildomą srautą atsižvelgiant į planuojamą požeminių ir antžeminių (viešajam naudojimui skirtų) automobilių stovėjimo vietų



skaičių. Transporto srautas proporcingai paskirstytas skirtingos paskirties patalpų plotui numatomų automobilių stovėjimo vietų skaičiui.

Prognozuojamo srauto kryptis nustatyta pagal tikėtiną kelionės tikslą – planuojamoje teritorijoje numatomų biurų pastatų generuojamas srautas nukreiptas į teritorijos išorę, teritorijos gyventojų srautas vakarinio piko metu juda vidaus kryptimi (po darbo grįžtantys miestiečiai), o komercinės paskirties objektų srautas pasiskirstęs apylygiai abejomis kryptimis.

Sumodeliuotas vakarinis transporto srautas pavaizduotas transporto srautų kartogramoje (4.10 pav.).



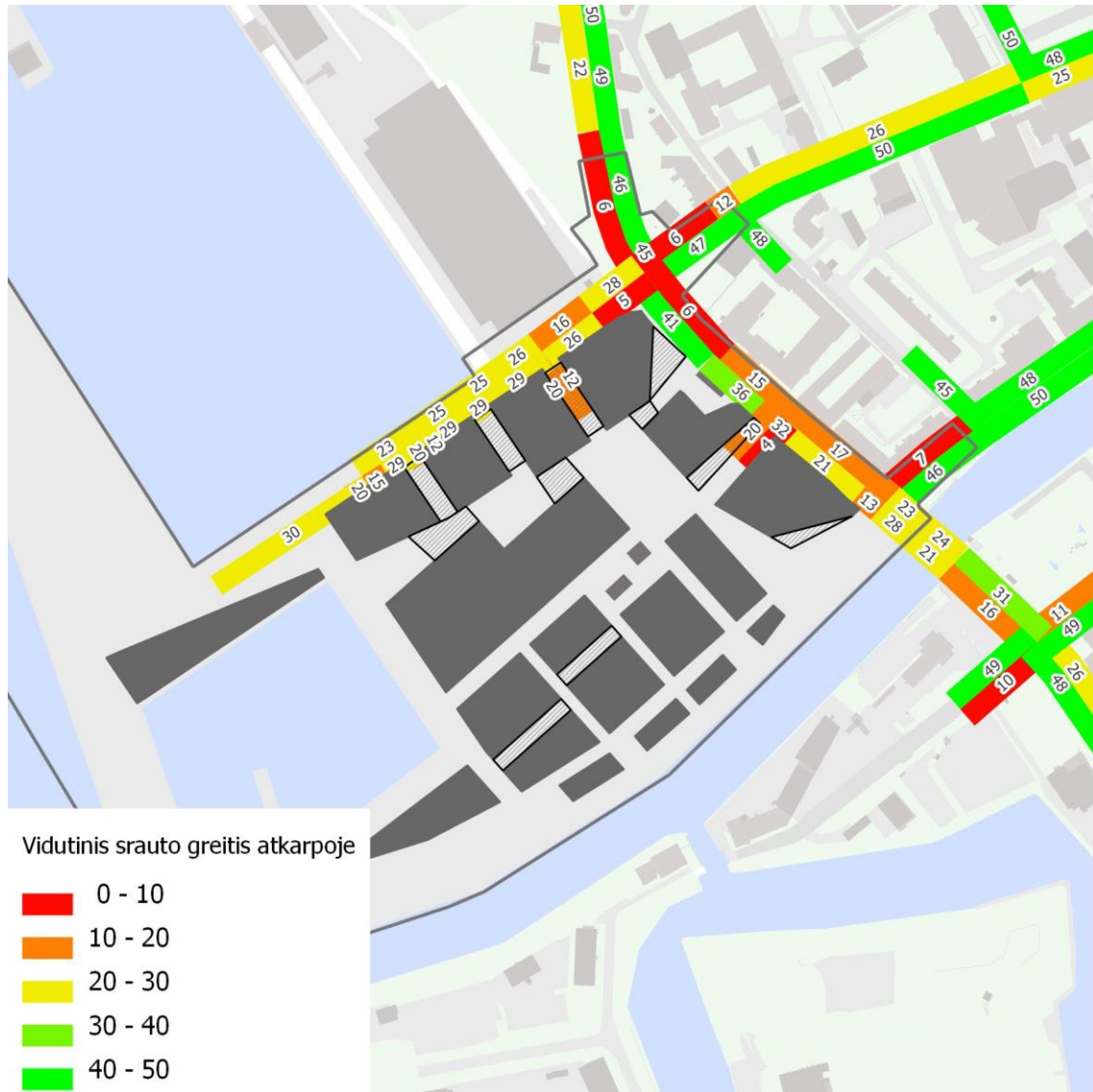
**4.10 pav. Plėtros scenarijaus transporto srautai**

Plėtros scenarijaus atveju, Naujojo Uosto g. įvažiavime / išvažiavime srautas abejomis kryptimis siekia apie 420 tr. pr./val., Naujojo Sodo g. trijuose įvažiavimuose / išvažiavimuose – apie 1050 tr. pr./val. Gretimybėse numatomas srauto augimas ir persiskirstymas.

Lyginant plėtros scenarijaus transporto srautus su pradiniu scenarijumi, pastebimas iki 10–18 proc. srauto padidėjimas Naujoje Uosto g., plėtros scenarijumi siekiantis iki 2054 tr. pr./val. srautą viena kryptimi.

Didžiausias transporto srauto augimas numatomas Naujojo Sodo g. (planuojamoje teritorijoje esanti atkarpa). Čia transporto srautas skerspjūvyje gali padidėti apie 6 kartus – nuo 192 tr. pr./val. iki 1156 tr. pr.

Plėtros scenarijaus vidutinių greičių schema skirtingose gatvių atkarpose pateikta 4.11 pav.



**4.11 pav. Plėtros scenarijaus vidutinis transporto srauto greitis gatvių atkarpose**

Plėtros scenarijaus atveju vidutinis transporto srauto greitis prie sankryžų daugelyje atkarpų sumažėja 10–15 km/h.

Reikšmingiausias poveikis pastebimas Naujosios Uosto g. – Naujojo Sodo g. sankryžoje, kur vidutinis pagrindinio Naujosios Uosto g. srauto greitis prieš sankryžą sumažėja iki 6 km/h nuo 17–20 km/h.

Lyginant apibendrintus modeliavimo rodiklius, galima daryti išvadą, kad nauja planuojamos teritorijos plėtra ir susijusių transporto jungčių rekonstrukcija turės nedideles neigiamas pasekmes eismo sąlygoms artimiausiose gatvėse.

Pradinio ir plėtros scenarijų pagrindiniai transportinio modeliavimo rezultatai bei skirtumai tarp scenarijų pateikiami (4.2 lentelė).

**4.2 lentelė. Bendrų abiejų scenarijų modelių rezultatų palyginimas**

Parametras	Pradinio scenarijaus vertė	Plėtros scenarijaus vertė	Skirtumas
Transporto priemonių skaičius tinkle	4308	5780	1472
Vidutinė kelionės tinkle trukmė, min	1,93	2,34	0,41
Vidutinis laukimo laikas, s	25	45	20
Vidutiniai laiko nuostoliai, s	51	80	29

Vidutinis laukimo laikas nagrinėjamame tinkle (labiausiai prie sankryžų) plėtros scenarijaus atveju pailgėja 20 s (iki 45 s), vidutiniai laiko nuostoliai – 29 s iki 80 s. Vidutinė kelionės tinkle trukmė pailgėja 0,41 min (iki 2,34 min).

Apibendrinant, planuojamoje teritorijoje numatoma plėtra gali 10–20 proc. padidinti intensyviausio piko valandos transporto srautus, tačiau numatomi gatvių rekonstrukcijos sprendiniai iš dalies kompensuoja neigiamas išaugusio srauto pasekmes, todėl numatomas poveikis eismo sąlygoms lyginant su esama situacija ženkliai nepakis.

#### 4.10 Servitutai

Žemės sklype Nr.4 yra išskiriami du servitutai: S1, kuris formuojamas esamos skirstyklos aptarnavimui, ir S2 – naujų pėsčiųjų ir dviračio takų įrengimui, aptarnavimui ir naudojimui.:

- S1. Servitutas – leisti atlikti skirstyklos priežiūros ir remonto darbus bei eiti ir važiuoti su tuo susijusiems darbuotojams bet kuriuo paros metu, teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti antžemines ir požemines komunikacijas. (Servitutas galioja tik pirmo aukšto ribose, virš 1 a. galima statyba);
- S2. Kelio servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti susisiekimo infrastruktūrą. Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku.

5 PRIEDAI

Priedas Nr. 1 „Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė“

Sklypo (jo dalies) Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai						Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai							
				Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūno tankis	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai					
								mažiausi, m <sup>2</sup>	didžiausi, m <sup>2</sup>								
1. (Klaipėdos valstybinio jūrų uosto sklypo dalis. Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas yra nustatomas visam KVJU sklypui)*																	
1.1	TI, VA	Kita	I1, I2, H1	-	-	-	Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai				Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui;</li> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai;</li> <li>Taikomi AB „Klaipėdos jūrų krovininių kompanija“ (KLASCO) nuomojamo žemės sklypo Naujoji Uosto g. 23 nustatyti sanitarinės apsaugos zonos reikalavimai (žr. 6 pastabą);</li> <li>1 sklypo 1.2 dalyje iš pagrindinių apžvalgos taškų turi būti užtikrinta vertikali pastato-akento proporcija.</li> </ul>					
1.2	TI, VA		I1, I2, H1	-	-	-											
1.3	TI, PA, VA		K, V, B, I1, I2, H1	30	80	2,5	Atskirai stovintys pastatai				Negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai						
1.4	TI, PA		K, V, B, I1, I2	12	83	0,86											
1.5	TI, PA, VA		K, V, B, I1, I2, H1	5	80	1											
1.6	TI, PA		K, V, B, I1, I2	5	80	1											
1.7	TK		I2	-	-	-											Inžineriniai statiniai
1.8	VA		Vandens ūkio	H1, H2	-	-							-				
2.																	
2.	GC	Kita	K, V, II	I – 22 II – 18 III – 30	80	2,7	Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai)	-	-	15	Negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui;</li> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai;</li> <li>Taikomi AB „Klaipėdos jūrų krovininių kompanija“ (KLASCO) nuomojamo žemės sklypo Naujoji Uosto g. 23 nustatyti sanitarinės apsaugos zonos reikalavimai (žr. 6 pastabą);</li> <li>Statybos zonoje III iš pagrindinių apžvalgos taškų turi būti užtikrinta vertikali pastato-akento proporcija;</li> <li>Išsklotinėje nuo Naujosios Uosto g. 3 m pločio zonoje formuojama terasas 16 m aukščio arba šlaitinis sprendinys nuo 16 m iki leisimo pastatų aukščio. Reglamentas taikomas statybos zonoje II ir III.</li> </ul>					
3.																	
3.	TK	Kita	I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių sanitarinių apsaugos juostų reikalavimai;</li> <li>Taikomi AB „Klaipėdos jūrų krovininių kompanija“ (KLASCO) nuomojamo žemės sklypo Naujoji Uosto g. 23 nustatyti sanitarinės apsaugos zonos reikalavimai.</li> </ul>					
4.																	
4.1	GC	Kita	K, V, G2, I1	I – 30 II – 24 III – 26 IV – 30 V – 22 VI – 13 VII – 22 VIII – 26 IX – 24 X – 22 XI – 26 XII – 24 XIII – 18 XIV – 18 XV – 13 XVI – 22 XVII – 24 XVIII – 26 XIX – 24 XX – 26	80	2,7	Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai)	-	-	18	Gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai su priklausiniais (nustatytame SAZ taikomas tvarkymo režimas: draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, sodų, gydymo paskirties pastatus, bendrojo lavinimo mokyklas, kimok yklinio ugdymo įstaigas, steigti rekreacines teritorijas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui;</li> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Žemės sklypo 4.2 dalyje yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – statybos uosto pastatų kompleksas (kodas 43916), Naujoji Uosto g. 3: pirmo pastato (43917) aukštis – 1 a. su mansarda , antro pastato (43918) aukštis – 2 a. su pastoge;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai;</li> <li>Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslų, gydymo sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kitų negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ir planuojamai aplinkai.</li> <li>Taikomi AB „Klaipėdos jūrų krovininių kompanija“ (KLASCO) nuomojamo žemės sklypo Naujoji Uosto g. 23 nustatyti sanitarinės apsaugos zonos reikalavimai (žr. 6 pastabą);</li> <li>Išsklotinėje nuo Naujosios Uosto g. 3 m pločio zonoje formuojama terasas 16 m aukščio arba šlaitinis sprendinys nuo 16 m iki leisimo pastatų aukščio. Reglamentas taikomas statybos zonoje V ir VII;</li> </ul>					
4.2			K, V, G2	esamas	32	0,53	Atskirai stovintys pastatai				Gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statybos zonoje IX, X, XI – XIV ir XII pastatų viršūniniai aukštai turi būti projektuojami ir statomi su šlaitiniais stogais. Kitų pastatų aukštų stogai, išskyrus viršūninius, gali būti projektuojami ir statomi kaip sutapdinti eksploatuojami stogai (terasos);</li> <li>Jungtys A - C, esančios tarp zonų II - IV, turi būti įtraukiamos ≥ 3 m nuo pagrindinio fasado plokštumos, vengiant suformuoti išsėją plokštumą. Užstatymas galimas ne žemiau kaip 4.5 m nuo žemės paviršiaus. Jungčių ir įtraukimų vietos fiksuojamos TP ar konkurso metu (kaip parodyta išsklotinėje);</li> <li>Jungtys D - F nustatomi atitinkami gabaritai: užstatymas galimas ne žemiau kaip 4.5 m nuo žemės paviršiaus, pločio apribojimas – 2.5 m, aukščio apribojimas – iki 3 m. Jungčių vieta fiksuojama TP ar konkurso metu;</li> <li>Jungčių G - K vieta fiksuojama TP ar konkurso metu. Užstatymas galimas ne žemiau kaip 4.5 m nuo žemės paviršiaus;</li> <li>Žemės sklype išskiriami du servitūtai: S1 ir S2;</li> <li>Pastatų, esančių statybos zonoje I, II, IV, VII, VIII, XV, XVI, planavimo ar projektavimo etape turi būti rengiami architektūriniai konkursai.</li> </ul>					

5.												
5.	BZ	Kita	B, E, H, I2	-	-	-	-	-	-	15	Laikini statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui;</li> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai.</li> <li>Krantinių/viešųjų erdvių planavimo ar projektavimo atvejis turi būti rengiami architektūriniai konkursai.</li> </ul>
6.*												
6.	TI, PA	Kita	K, V, B, H, I2	12	69	0,46	Atskirai stovintys pastatai, kitas	-	-	-	Negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui;</li> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai.</li> </ul>
7.*												
7.	TI, PA	Kita	K, V, B, H, I2	12	30	0,3	Atskirai stovintys pastatai, kitas	-	-	-	Negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui;</li> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai.</li> </ul>
8.*												
8.	TI	Kita	H, I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai.</li> </ul>
9.*												
9.	TI	Kita	H, I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai.</li> </ul>
10.*												
10.	TK	Kita	I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms;</li> <li>Taikomi vandenviečių apsaugos juostų reikalavimai.</li> </ul>
SERVITUTAI												
S1												Servitutas – leisti atlikti skirstyklos priežiūros ir remonto darbus bei eiti ir važiuoti su tuo susijusiems darbuotojams bet kurio paros metu, teisė šesit, aptarnauti ir naudoti antžemines ir požemines komunikacijas. (Servitutas galioja tik pirmo aukšto ribose, vėš 1 a. galima statyba).
S2												Kelio servitutas – teisė tiesiti, aptarnauti ir naudoti susisiekimo infrastruktūrą. Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku.

\* Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, jūrų ir vidaus vandenų uosto, komercinės prieplaukos teritorijoje želdynų norma neprivaloma.