



Planavimo organizatorius

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius



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

DETALUSIS PLANAS



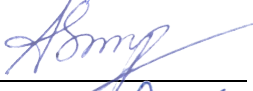

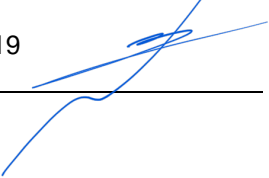
SPRENDINIAI

15095 DTP-S-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 DETALAUŠ TERITORIJOS PLANAVIMO PASLAUGOS		
Teritorijų planavimo projekto pavadinimas	TERITORIJOS TARP DANĖS UPĖS, NAUJOSIOS UOSTO G., NAUJOJO SODO GATVĖS TĘSINIO IR KURŠIŲ MARIŲ DETALUSIS PLANAS		
Projekto Nr.	15095		
Teritorijų planavimo rūšis	KOMPLEKSNIS TERITORIJŲ PLANAVIMAS		
Bylos pavadinimas	SPRENDINIAI	Byla (knyga)	DTP-S-1
		Bylos laida	0
		Bylos išleidimo data	2020-02

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	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS**TURINYS**

1	ĮVADAS.....	5
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	6
1.8	Planuojama teritorija	6
1.9	Planavimo sąlygos	6
2	ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO PAGRINDAS	8
2.1	Planuojama teritorija Klaipėdos miesto kontekste	8
2.2	Detaliojo plano sąsaja su kitais planais ir programomis	8
2.3	Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai	13
3	TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖS – URBANISTINĖS KONCEPCIJOS FORMAVIMO PRINCIPAI.....	14
3.1	Užstatymo struktūra	14
3.2	Senamiesčio silueto apsauga	18
3.3	Vizualiniai ryšiai.....	26
3.4	Viešųjų erdvių jungtys	28
3.5	Viešųjų erdvių sistema	29
3.6	Nekilnojamas kultūros paveldas.....	31
4	TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖ – URBANISTINĖ KONCEPCIJA	34
4.1	Teritorijos užstatymo schema	34
4.2	Užstatymo išsklotinės	35
4.3	Želdynai.....	37
4.4	Teritorijos užstatymo reglamentas	41
4.4.1	Teritorijos naudojimo tipas	41
4.4.2	Užstatymo tipas.....	43
4.4.3	Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė	44
5	SUSISIEKIMO SISTEMA.....	45
5.1	Transporto infrastruktūra.....	45
5.2	Eismo organizavimas sankryžose.....	45

5.3	Automobilių stovėjimo infrastruktūra	49
5.4	Pėsčiųjų ir bėgimo transporto infrastruktūra	50
5.5	Viešojo transporto infrastruktūra	50
5.6	Eismo sąlygų vertinimas	51
5.7	Pradinis scenarijus	51
5.8	Plėtros scenarijus	53
6	INFRASTRUKTŪROS OBJEKTAI IR INŽINERINĖS KOMUNIKACIJOS TINKLAI	57
6.1	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.....	57
6.2	Inžinerinė infrastruktūra.....	58
6.2.1	Elektros energijos tiekimas	58
6.2.2	Dujotiekis.....	59
6.2.3	Vandens tiekimas, buitinių nuotekų šalinimas ir paviršinių nuotekų surinkimas ir tvarkymas	59
6.2.4	Elektroniniai ryšiai	60
6.2.5	Šilumos tiekimo tinklai.....	61
6.2.6	Servitutai	61
7	SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMAS	63
8	APLINKOS APSAUGA.....	64
9	PRIEDAI.....	67
	Priedas Nr. 1. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė	67
	Priedas Nr. 2. Želdinių schema	68
	Priedas Nr. 3. Sprendinių įgyvendinimo schemas.....	69
	Priedas Nr. 4. Statybos etapų požeminės dalies schemas	74

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 detaliajam 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 daugiafunkcinę 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 ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO PAGRINDAS

2.1 Planuojama teritorija Klaipėdos miesto kontekste

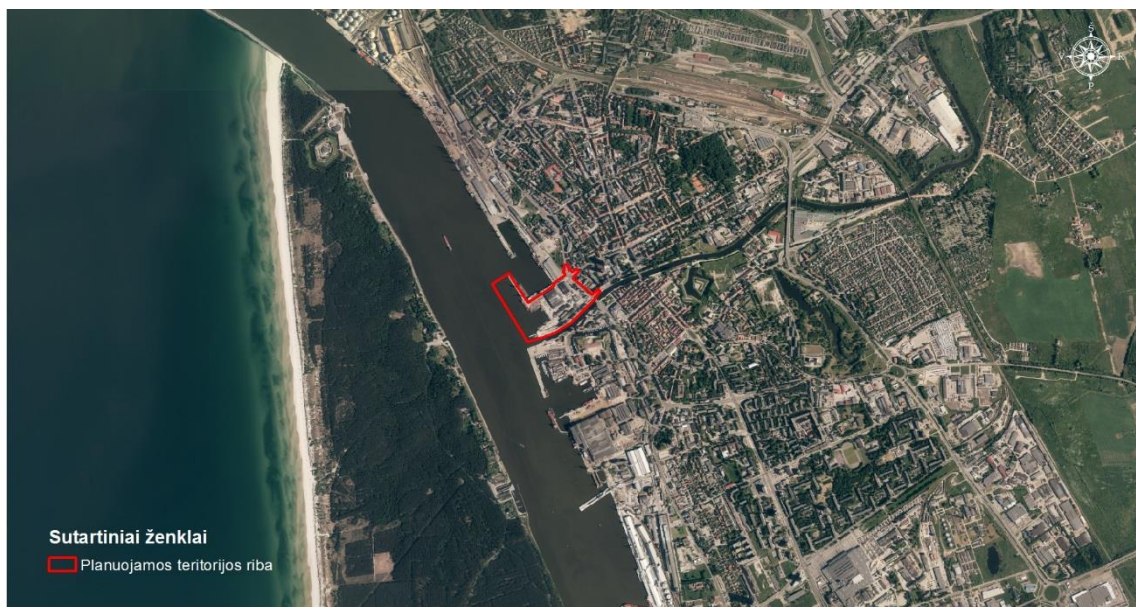
Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, tarp Kuršių marių (Klaipėdos valstybinio jūrų uosto akvatorijos (tuo pačiu užima dalį akvatorijos), Danės upės, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (AB „Klaipėdos jūrų krovinių kompanija“ nuomojamos teritorijos) bei Naujosios Uosto gatvės.

Planuojamos teritorijos dalis, šiuo metu esanti sausumoje, patenka į Klaipėdos miesto istorinę dalį, vadinamą Naujamiesčiu (unikalus objekto kodas kultūros vertybių registre – 22012). Dalis teritorijos, prie Naujosios Uosto gatvės, patenka į Klaipėdos senojo miesto vietą su priemiesčiais (unikalus objekto kodas kultūros vertybių registre – 27077).

Planuojamoje teritorijoje esančios krantinės yra VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija valdomuose žemės sklypuose, krantių statiniai taip pat nuosavybės teise yra valdomi direkcijos.

Planuojama teritorija anksčiau priklausė Klaipėdos valstybiniam jūrų uostui, joje buvo įsikūrusi laivų remonto įmonė „Laivité“. Teritorija buvo naudojama kaip pramoninė ir sandėliavimo teritorija, joje iki šiol yra išlikę 27 pastatai, iš kurių didžioji dauguma gamybinės paskirties. Taip pat yra išlikusių XIX a. pab. – XX a. pirmosios pusės pastatų.

Danės upės krantinė nuo Pilies tilto iki Senosios perkėlos yra įrengta kaip viešo naudojimo teritorija.

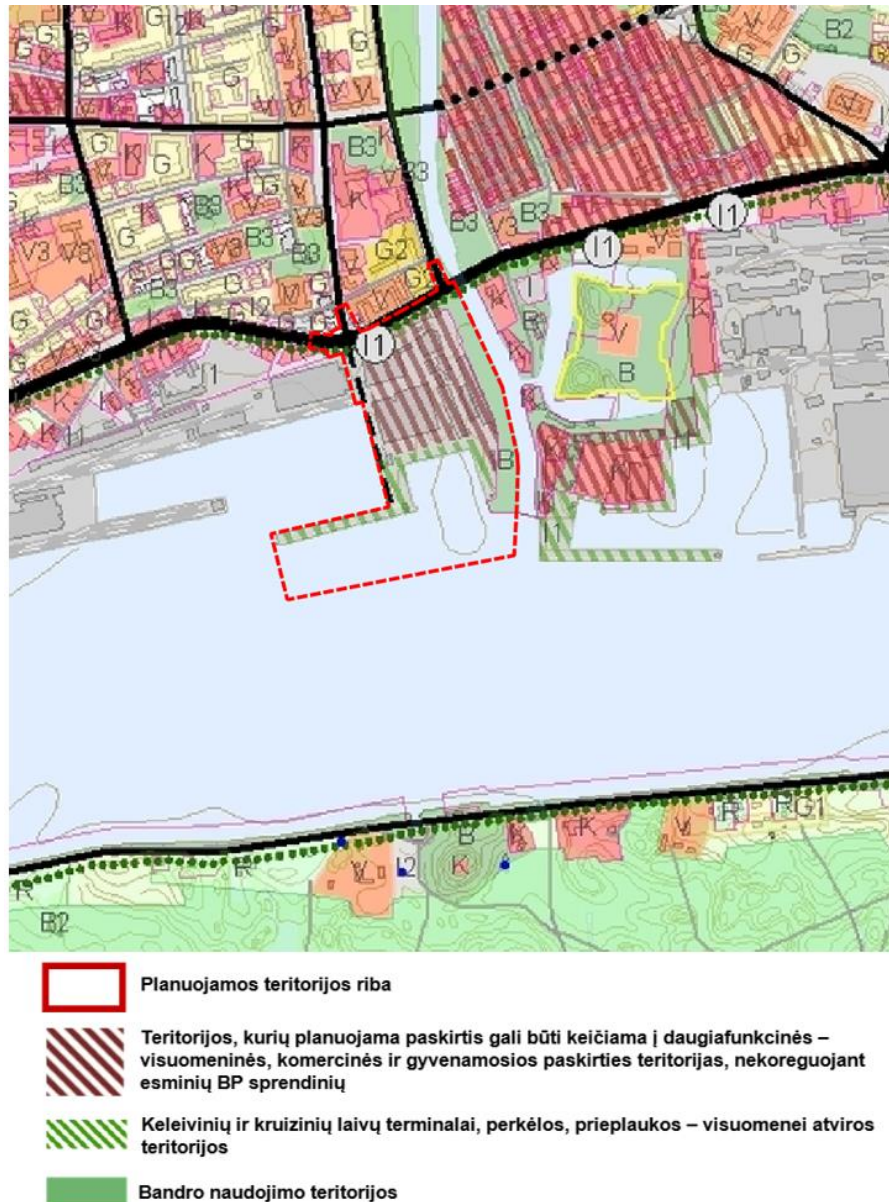


2.1 pav. Planuojama teritorija Klaipėdos miesto kontekste

2.2 Detaliojo plano sąsaja su kitais planais ir programomis

Pagal galiojantį Klaipėdos miesto bendrąjį planą (toliau – Klaipėdos m. bendrasis planas) planuojama teritorija patenka į šias teritorijas (2.2 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, prieplaukų – visuomenei atviras teritorijas;
- bendro naudojimo teritorijas.



2.2 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 Naujosios 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 priegose 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.

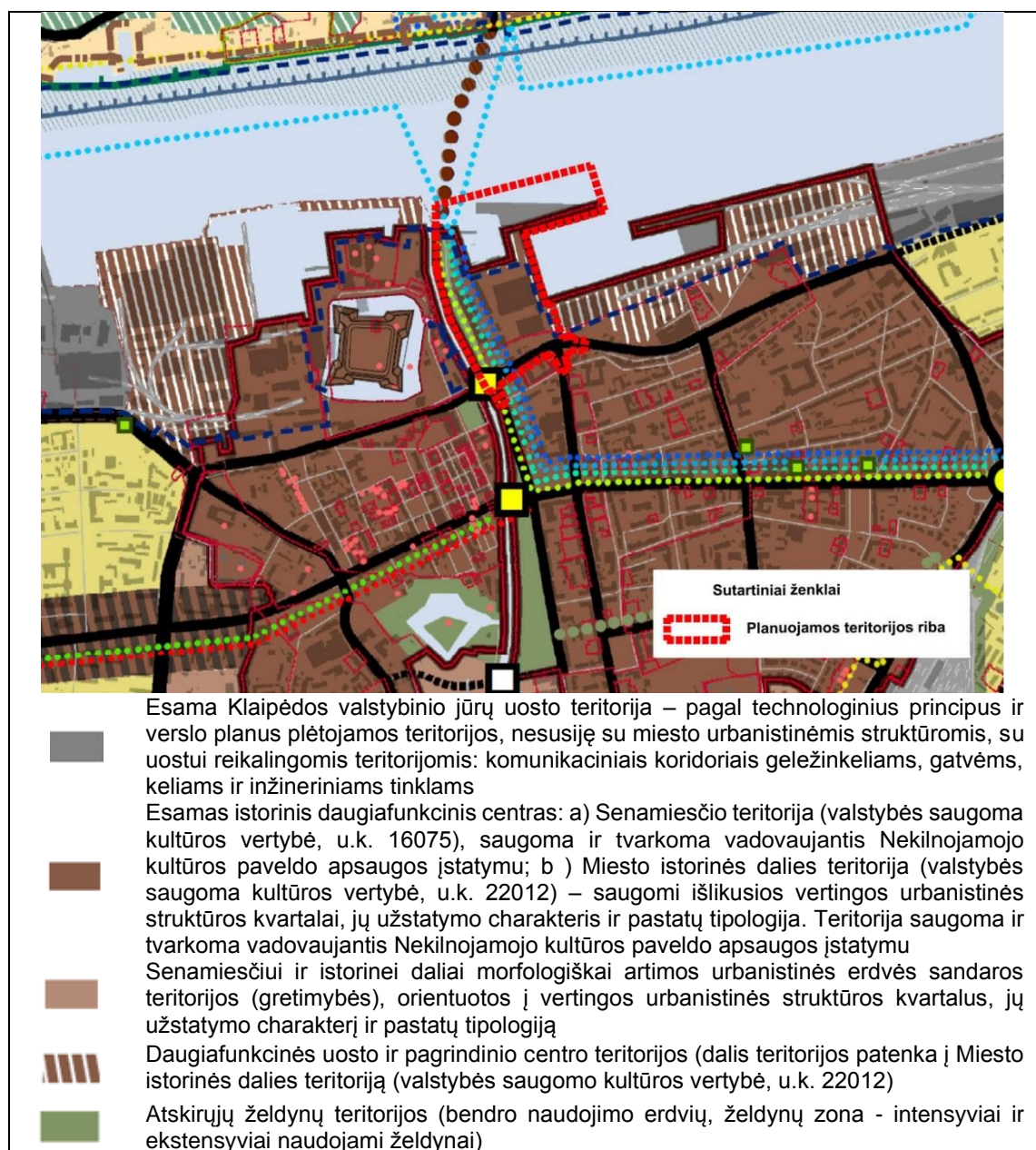
Klaipėdos miesto vystymo zonų prioritetų nustatymo schemoje pagal plėtros prioritetus Klaipėdos miestas suskirstytas į tris plėtros prioriteto zonas. Planuojama teritorija patenka į pirmojo plėtros prioriteto zoną – tai miesto istorinis ir funkcinis branduolys, šiuo metu jau užstatytas, tačiau užstatymo 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 naują 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

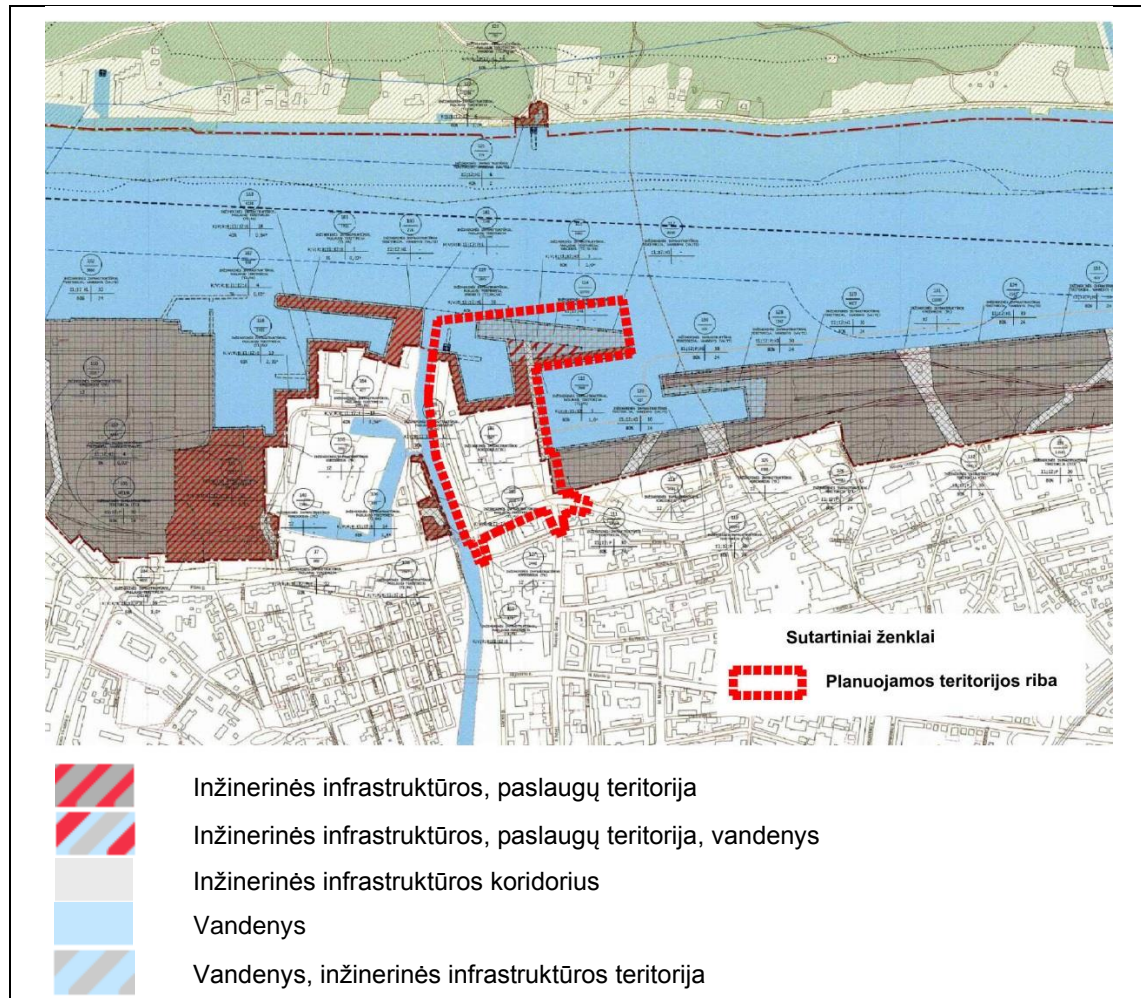
rekreacinės teritorijos. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius bus sustiprinti miesto urbanistinės struktūros funkciniai, struktūriniai ir vizualiniai ryšiai su Klaipėdos sąsiaurio akvatorija, fiziniai ryšiai su Kuršių nerijos teritorija, turinčia didžiulį neišnaudotą potencialą.

Planuojamos teritorijos šiaurės rytų dalyje pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą (žr. 2.2 pav.) turi būti planuojamos automobilių parkavimo vietos. Detalioju planu šioje planuojamos teritorijos dalyje, žemės sklype Nr. 4 yra numatomos daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės.

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 (2.3 pav.).



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



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

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2019-12-11 nutarimu Nr. 1278 patvirtino Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrąjį planą (toliau – Uosto bendrojo planu), kuris 2019-12-31 buvo priregistruotas teritorijų planavimo dokumentų registre. Uosto bendrajame plane yra nustatyti visi detaliųjų planų privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipai, žemės naudojimo būdai, statybos zonos, statybos ribos, leistini pastatų aukščiai, leistini žemės sklypų / jų dalių užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas.

Kadangi Uosto bendrajame plane sprendiniai yra pakankamai detalizuoti, todėl rengiant Teritorijos tarp Danės upės, Naujosios Uosto g., Naujojo Sodo gatvės tęsinio ir Kuršių marių detaliojo plano (toliau – Detaliojo planu) konkretizuotus sprendinius, žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2101/0010:1, privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai buvo nustatyti tik Detaliojo planu atidalinamose sklypo dalyse, t. y. pagal Detaliojo plano sprendinių pagrindinį brėžinį žemės sklypams Nr. 1, Nr. 8 ir Nr. 9 (pagal Detaliojo plano koncepcijos brėžinį žemės sklypams Nr. 8, Nr. 9 ir Nr. 10). Kadangi Uosto bendrajame plane yra nustatyti visi detaliųjų planų privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, todėl kitai, likusiai žemės sklypo, kurio kadastrinis

Nr. 2101/0010:1, daliai Detaliuoju planu privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų nenustatome ir nedetalizuojame.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Uosto bendrojo plano sprendiniams.

2.3 Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Nagrinėjamoje teritorijoje buvo rengti tokie detalieji planai:

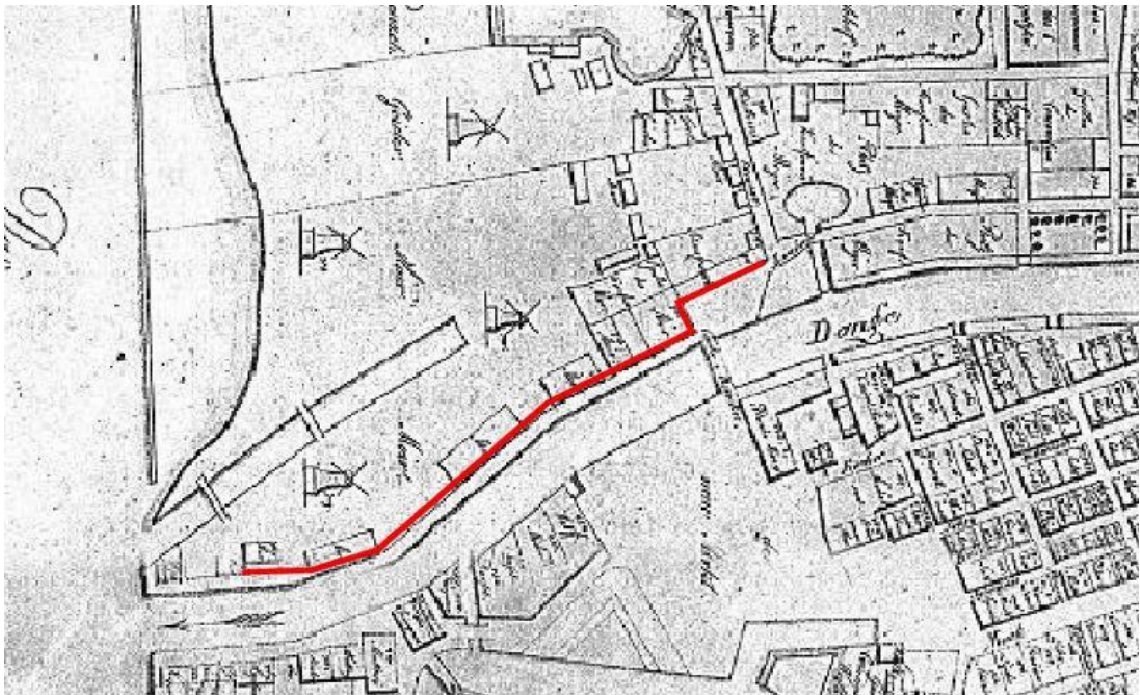
- AB „LAIVITĖ“ žemės sklypo Naujoji Uosto g. 3 detalusis planas (2003 m.);
- Teritorijos Naujoji Uosto g. 3 Klaipėdoje, Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste, detalusis planas (2007 m.);
- Žemės sklypas Klaipėdoje, Danės upės krantinėje, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (2011 m.);
- Klaipėdos miesto viešojo naudojimo erdvių miesto Istorinėje dalyje (U16) detalusis planas (2014 m.).

Detaliuoju planu numatomas kompleksinis teritorijos vystymas didesne apimtimi nei šiuo metu planuojamos teritorijos ribose galiojančiuose detaliuosiuose planuose, todėl planuojamai teritorijai yra rengiamas naujas detalusis planas, t. y. Teritorijos tarp Danės upės, Naujosios Uosto g., Naujojo Sodo gatvės tęsinio ir Kuršių marių detalusis planas.

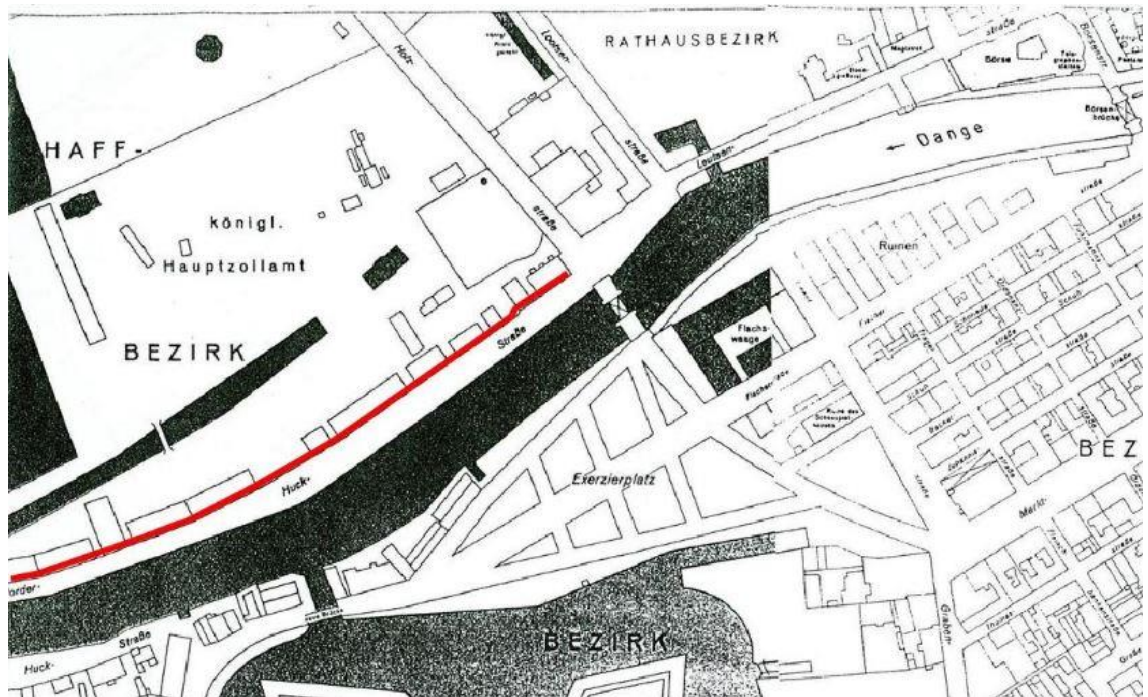
3 TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖS – URBANISTINĖS KONCEPCIJOS FORMAVIMO PRINCIPAI

3.1 Užstatymo struktūra

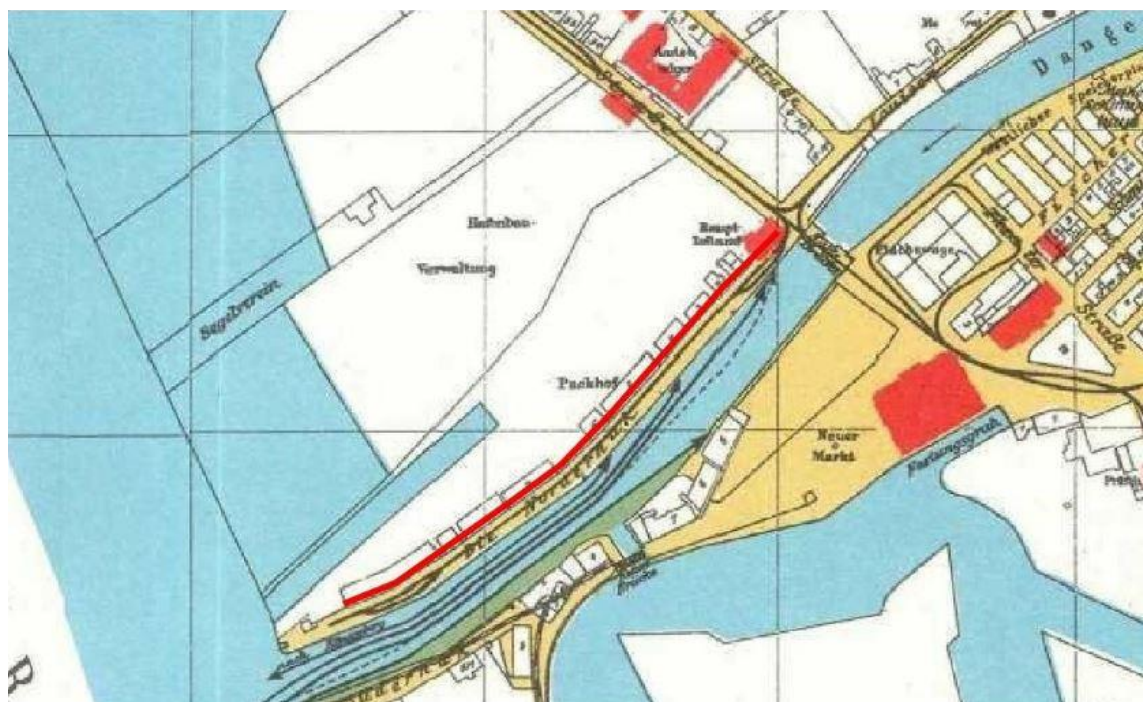
Planuojama teritorija istoriškai formavosi kaip uosto teritorija, kuri buvo pritaikyta krovai, sandėliavimui ir kitai susijusiai ūkinei veiklai, aiškiai suvokiama užstatymo struktūra teritorijoje nesusiformavo. Užstatymo išklotinė formavosi Danės upės krantinėje, 1839 m. plane matyti, kad planuojamos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



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

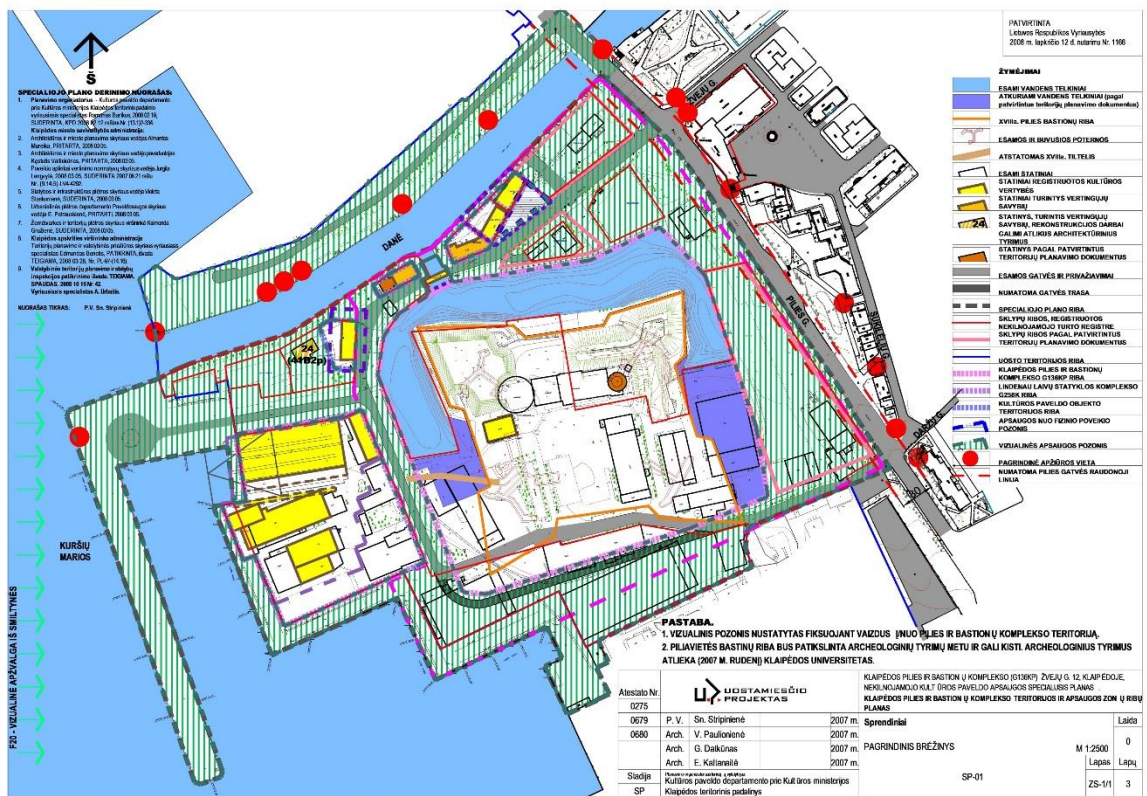


3.2 pav. 1870 m. planuojamos teritorijos užstatymas



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

- 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 estetinio formavimo, miestietiškojo 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 (3.6 pav.).

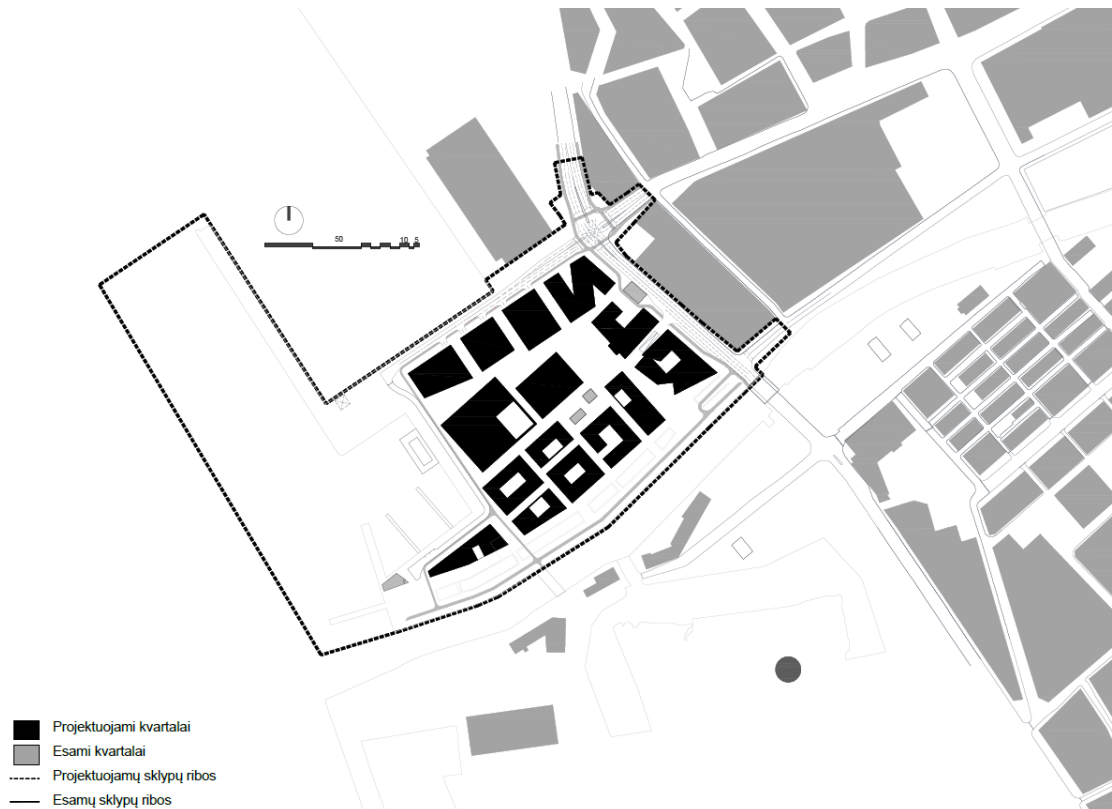


3.6 pav. Klaipėdos pilies ir bastionų komplekso (G136KP) Žvejų g. 12, Klaipėdoje, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano brėžinys

Nors buvusio užstatymo linija buvo susiformavusi arčiau Danės upės krantinės, tačiau dėl teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtintų apribojimų statyti statinius krantinėje, užstatymo linija privalėjo būti išlaikoma pagal esamą situaciją, t. y. ties esamo sklypo riba, paliekant galimybę krantinėje įrengti bendro naudojimo erdves su laikiniais statiniais, kurie kartu su dangomis ir mažosios architektūros elementais galėtų paženklinti buvusio užstatymo liniją.

Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros mastelis, kvartalų ir viešųjų erdvių dydžiai parinkti įvertinus greta esančių teritorijų – Klaipėdos miesto istorinės dalies (senamiesčio ir naujamiesčio)

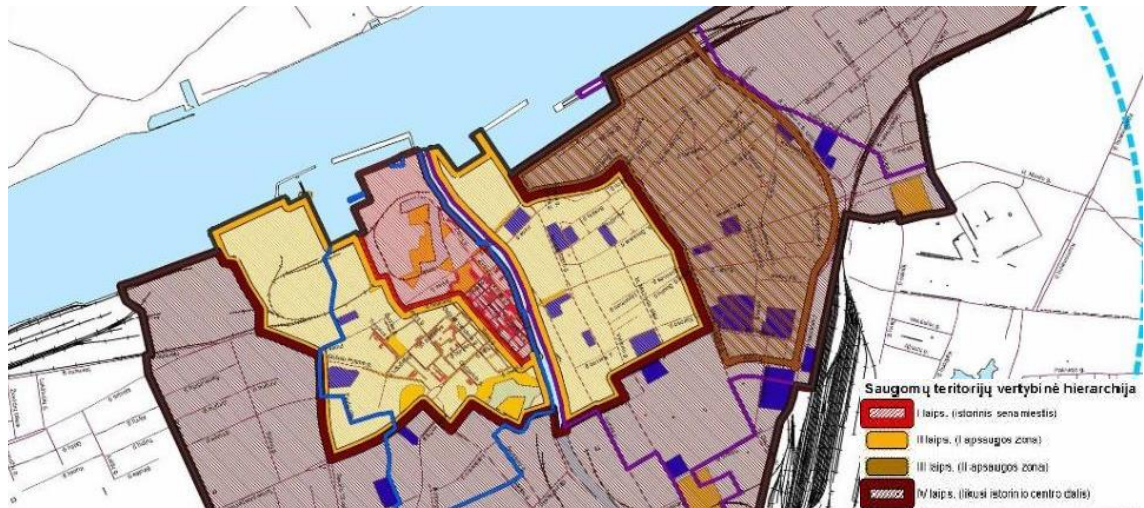
urbanistinį mastelį. Planuojama urbanistinė struktūra savo masteliu yra tarpinė tarp senamiesčio (mažesni kvartalai, kuriuose sudėtinga įgyventi norminius reikalavimus) ir naujamiesčio (didesni kvartalai, kuriuose kyla vidinių kvartalo erdvių panaudojimo iššūkių).



3.7 pav. Urbanistinė struktūra

3.2 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 iškylančiomis vertikalėmis.

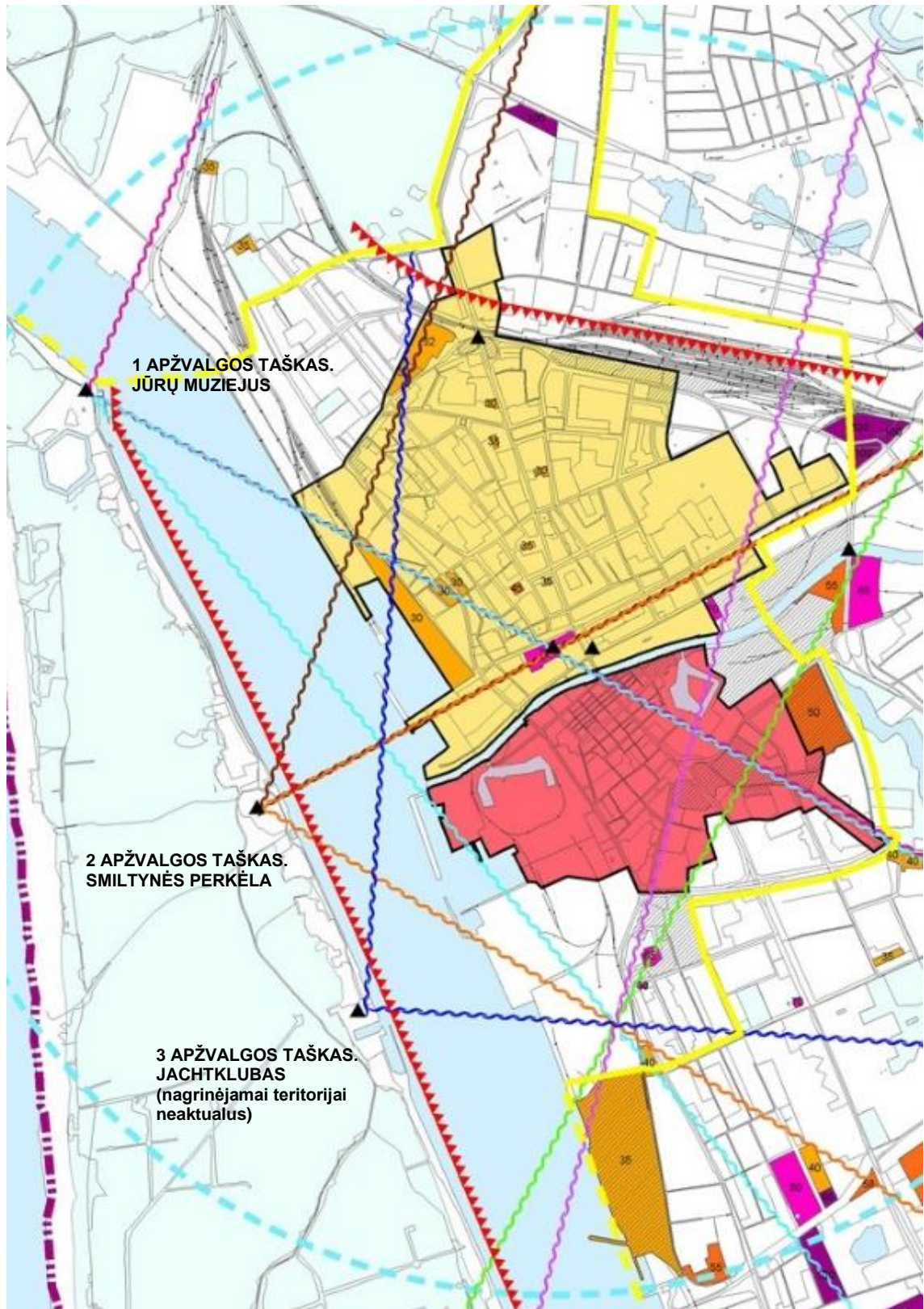


3.8 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemos – specialiojo plano Miesto vizualinio identiteto zonų nustatymo brėžinio.

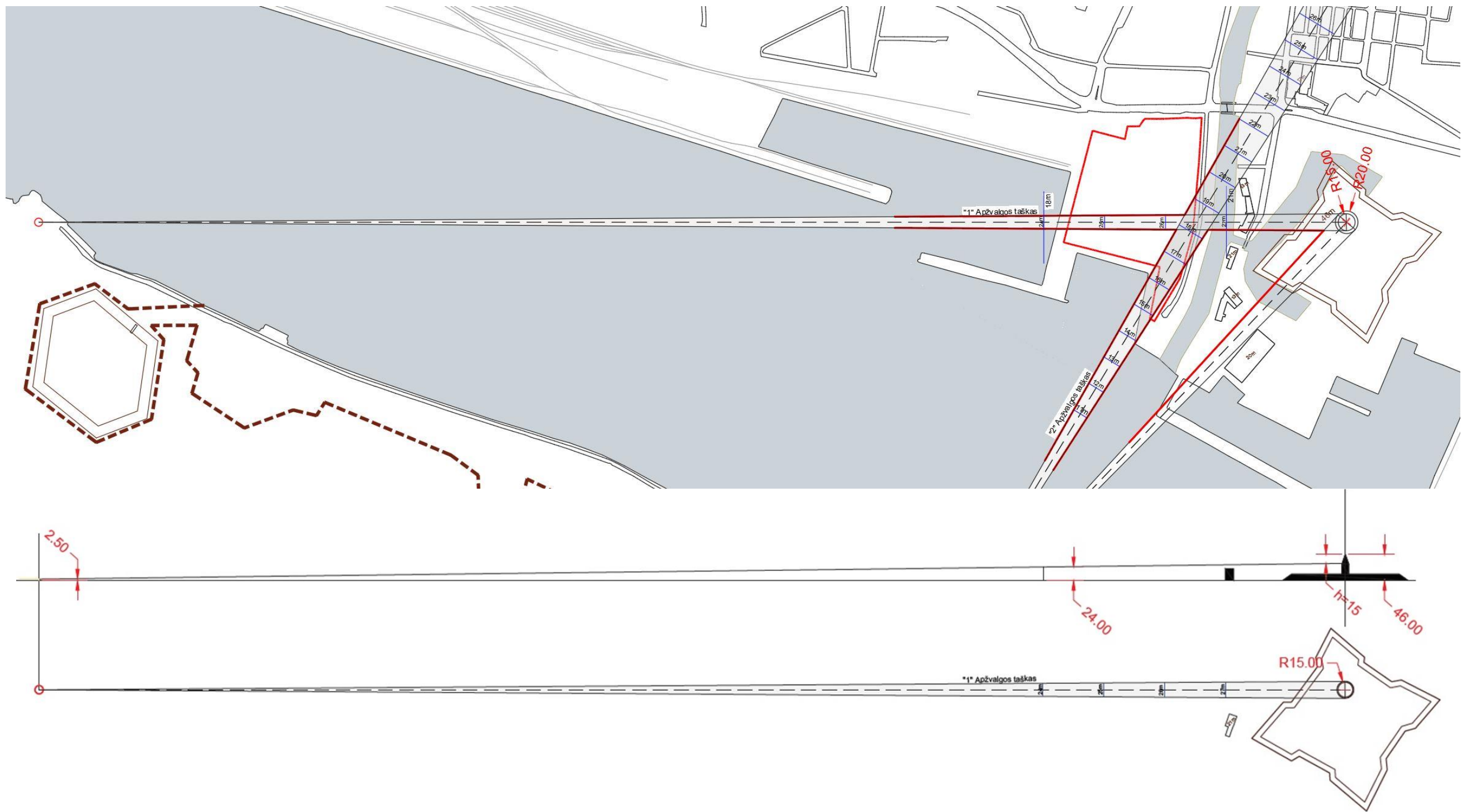


3.9 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo specialiojo plano koncepcijos

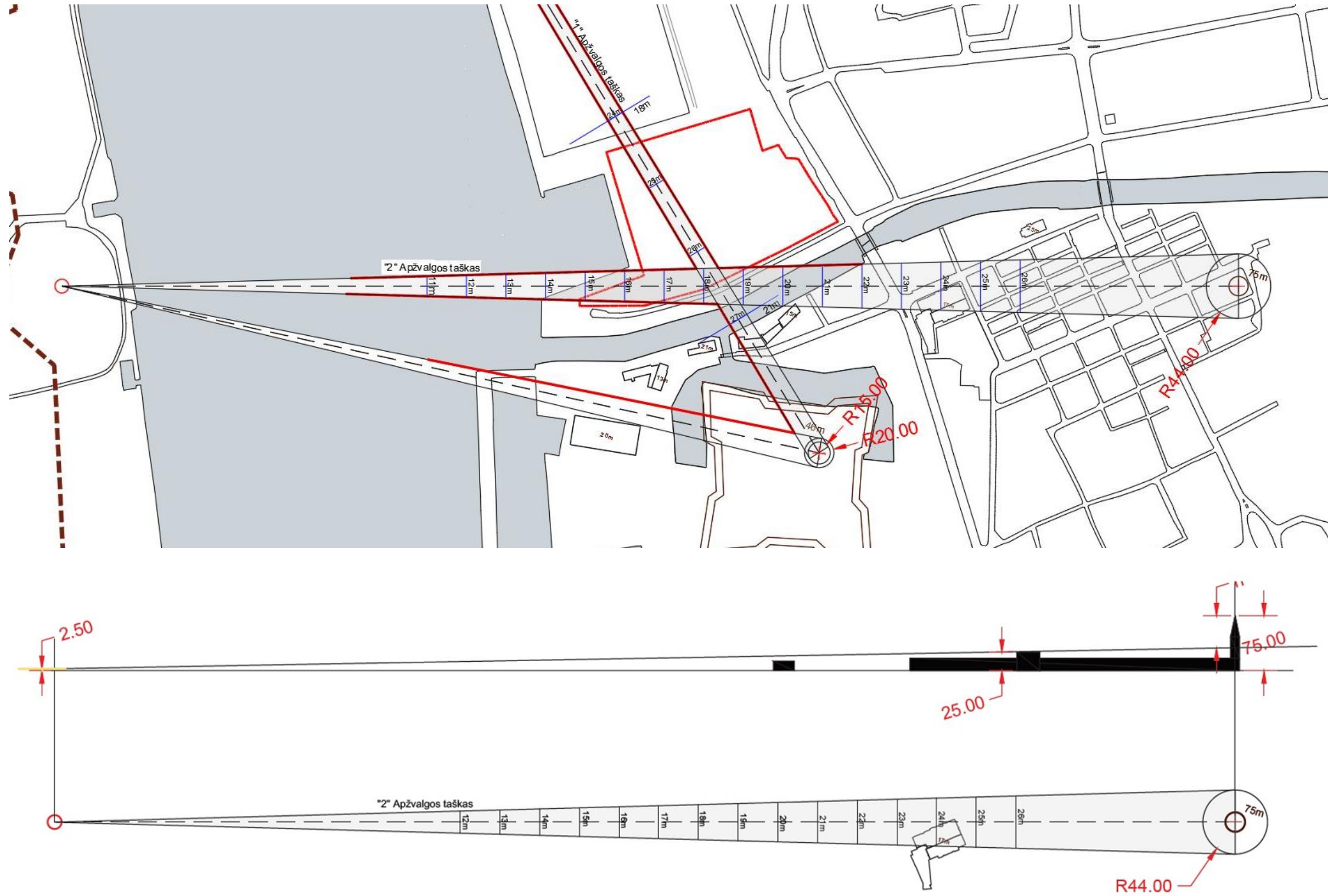
Miesto siluete dominuojantys bažnyčių bokštai užfiksuoti ikonografijoje – XIX a. pabaigos Klaipėdos miesto šiaurinės dalies panoramoje.



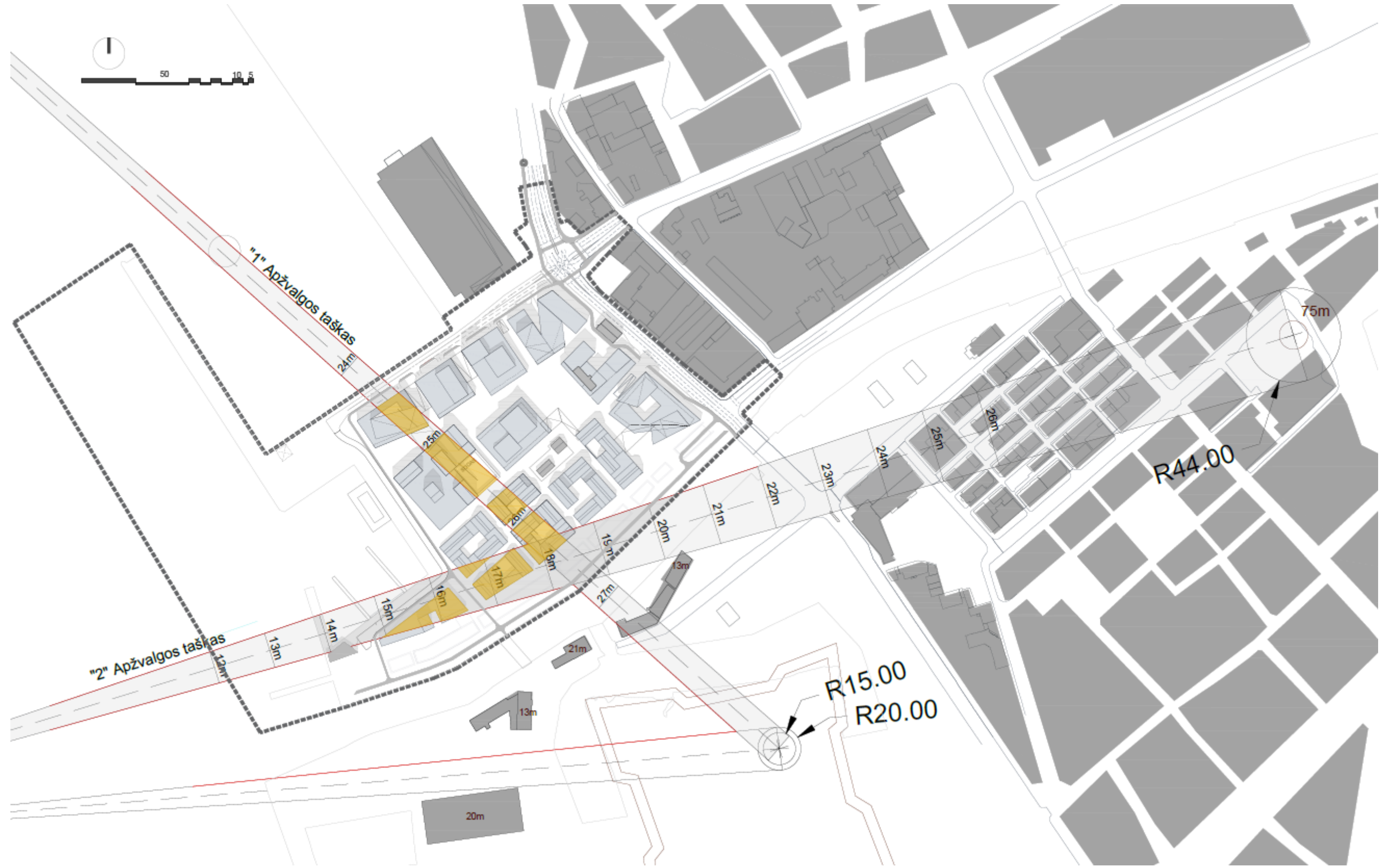
3.12 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemos (specialiojo plano)



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



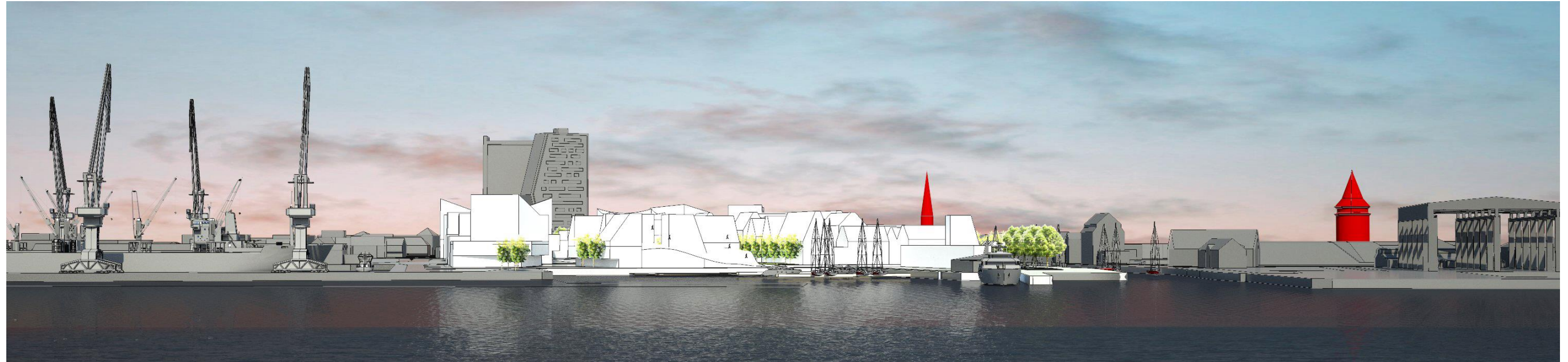
3.14 pav. Miesto silueto apžvalgos laukas iš „2“ apžvalgos taško nuo keltų prieplaukos Smiltynėje



3.15 pav. Suvestinė senamiesčio silueto apsaugos schema



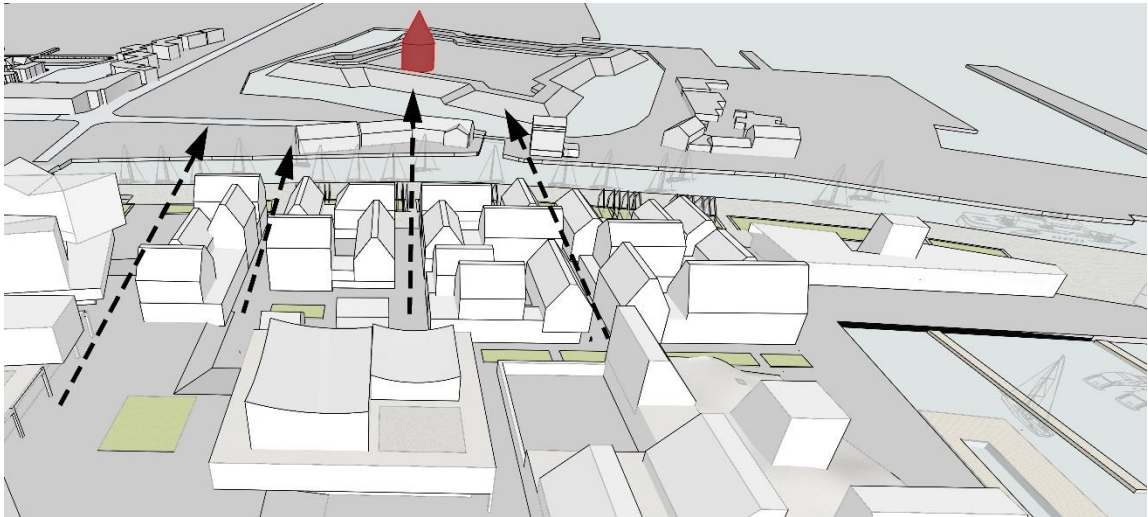
3.16 pav. Planuojamos teritorijos vaizdas iš „1“ apžvalgos taško prie Jūrų muziejaus



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

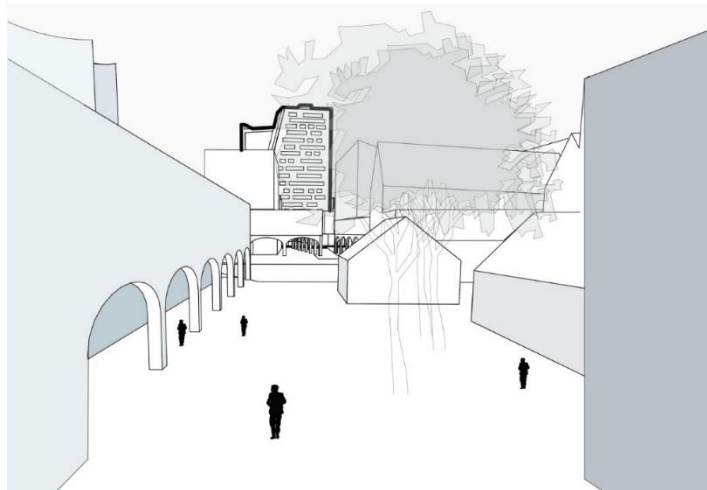
3.3 Vizualiniai ryšiai

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.



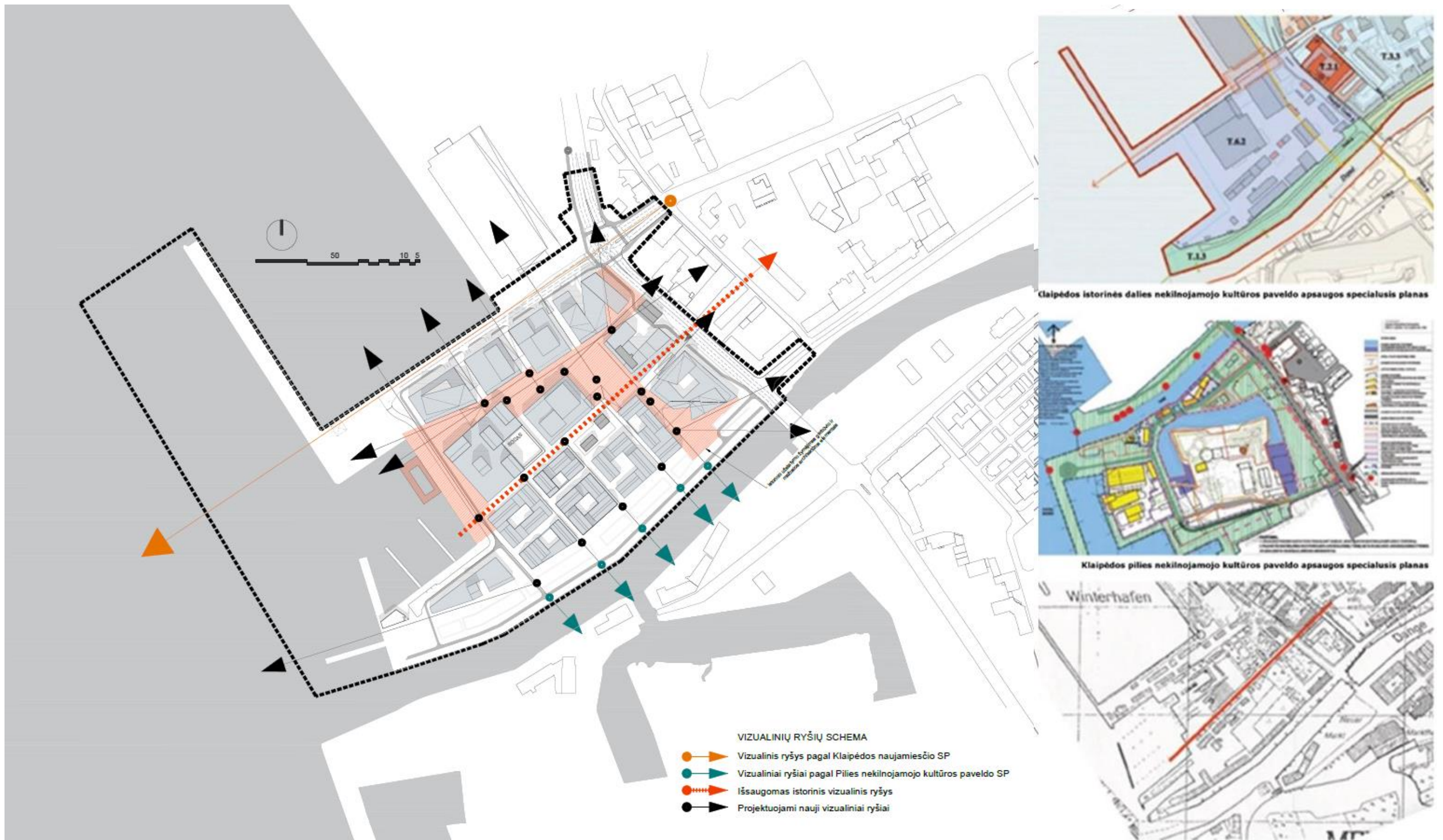
3.18 pav. Vizualiniai ryšiai su Klaipėdos piliaviete

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.



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

Žemės sklypo Nr. 7 užstatymo charakteris turi garantuoti pražvelgiamumą Kuršių sąsiaurio kryptimi iš žemės sklypo Nr. 5.



Klaipėdos istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas



Klaipėdos pilies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas

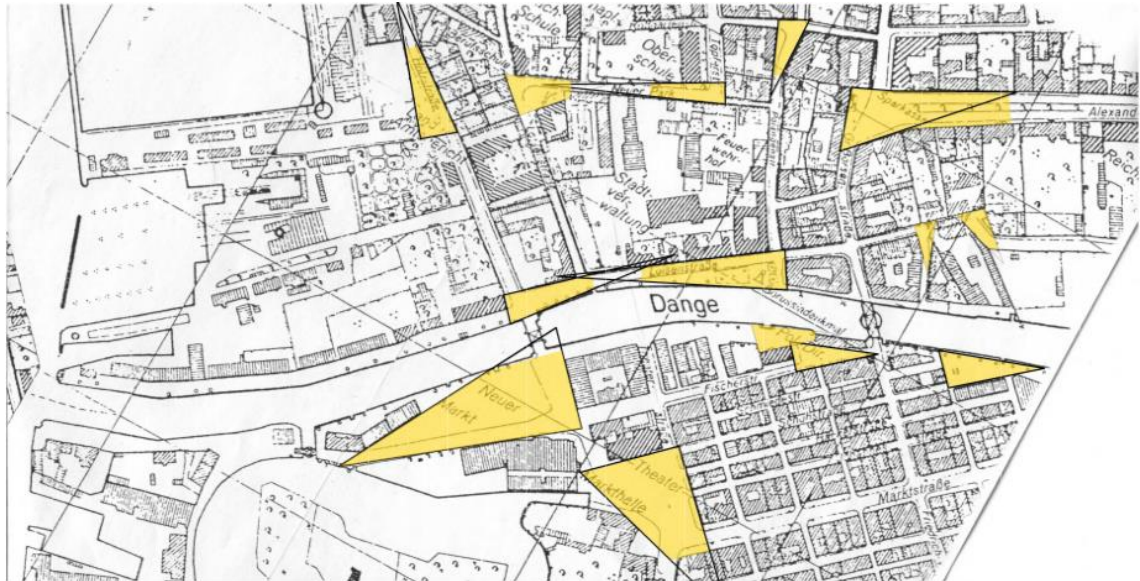


1942 m. miesto planas

3.20 pav. Planuojamos teritorijos vizualinių ryšių schema

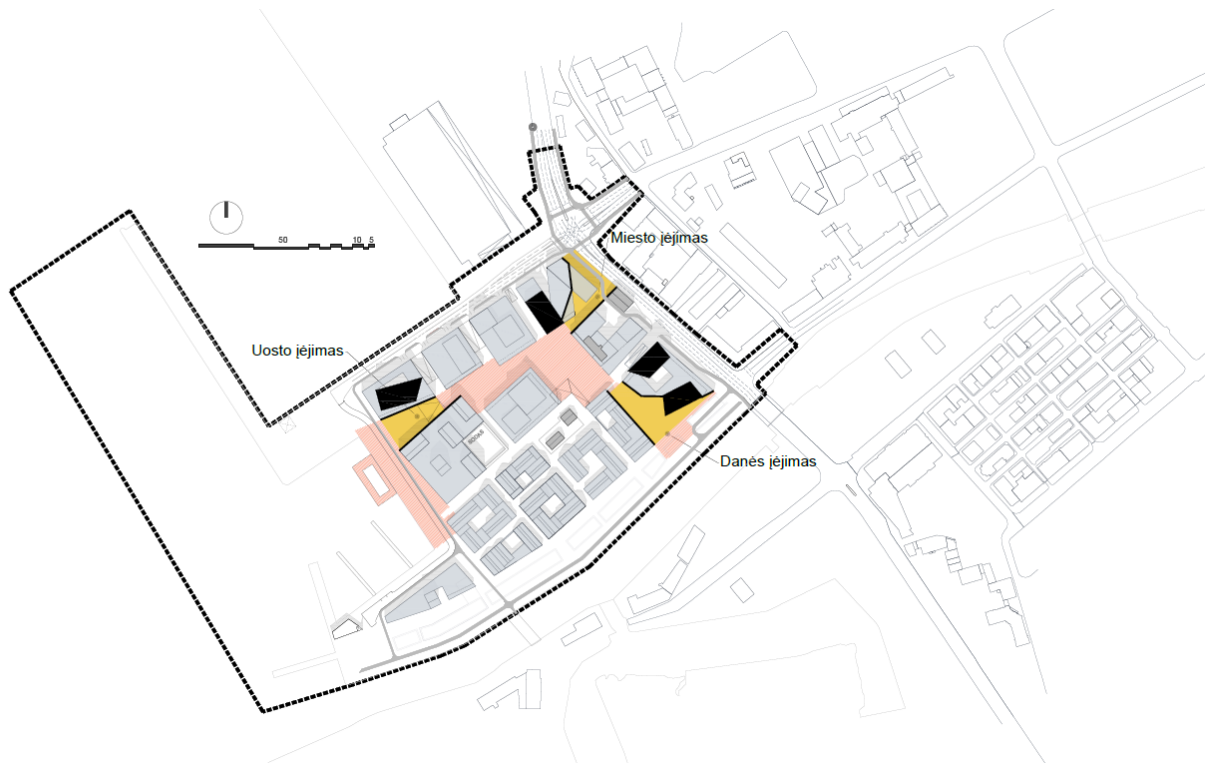
3.4 Viešųjų erdvių jungtys

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



3.21 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 ateityje kruiziniais laivais atvykstantiems miesto svečiams, tai pat sklype Nr. 4 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.



3.22 pav. Viešųjų erdvių jungtys su išorinėmis teritorijomis



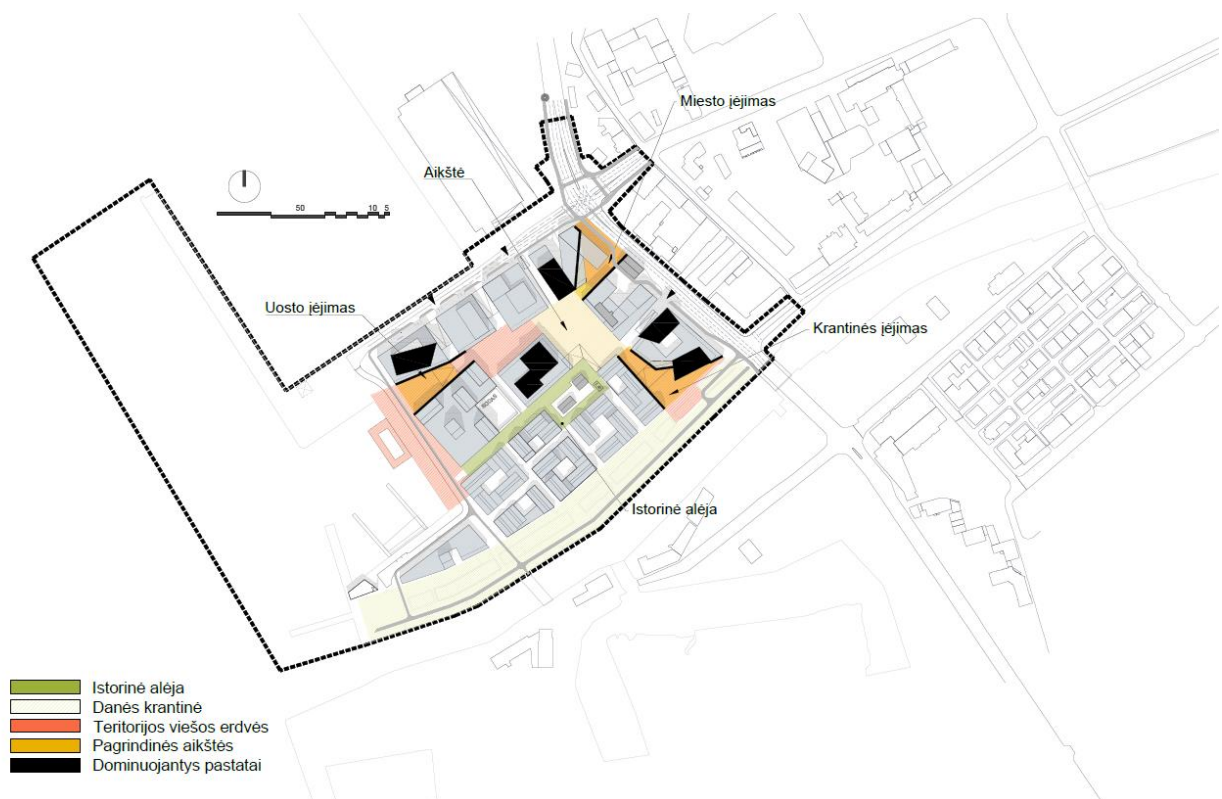
3.23 pav. Patekimo į planuojamą teritoriją erdvės ir vertikalūs akcentai

3.5 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.

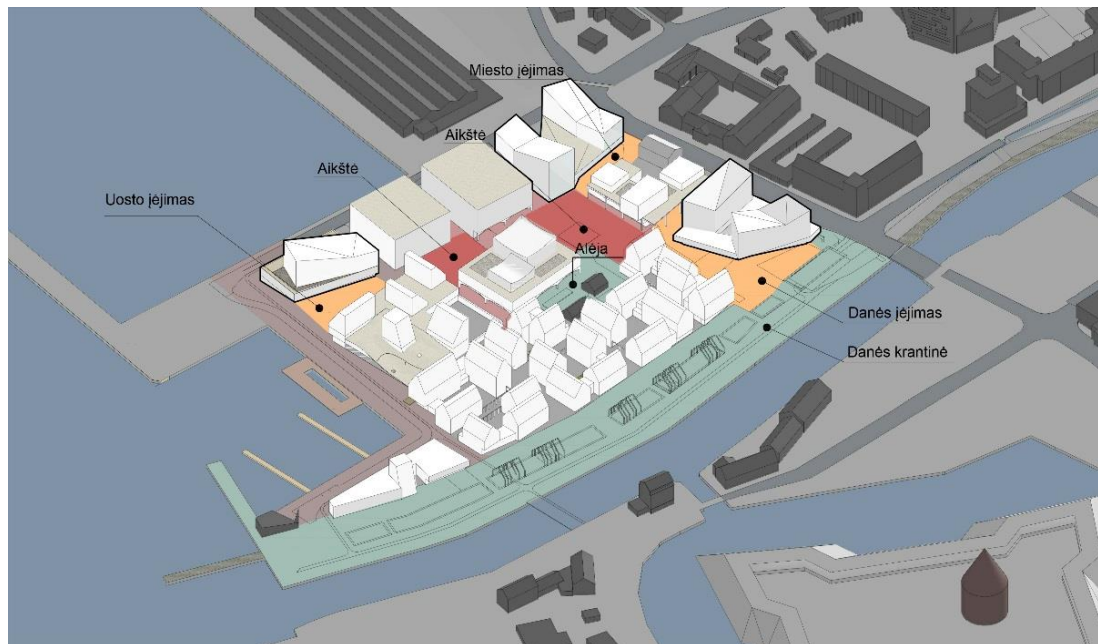


3.24 pav. Klaipėdos centrinės dalies aikščių sistema



3.25 pav. Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių sistema

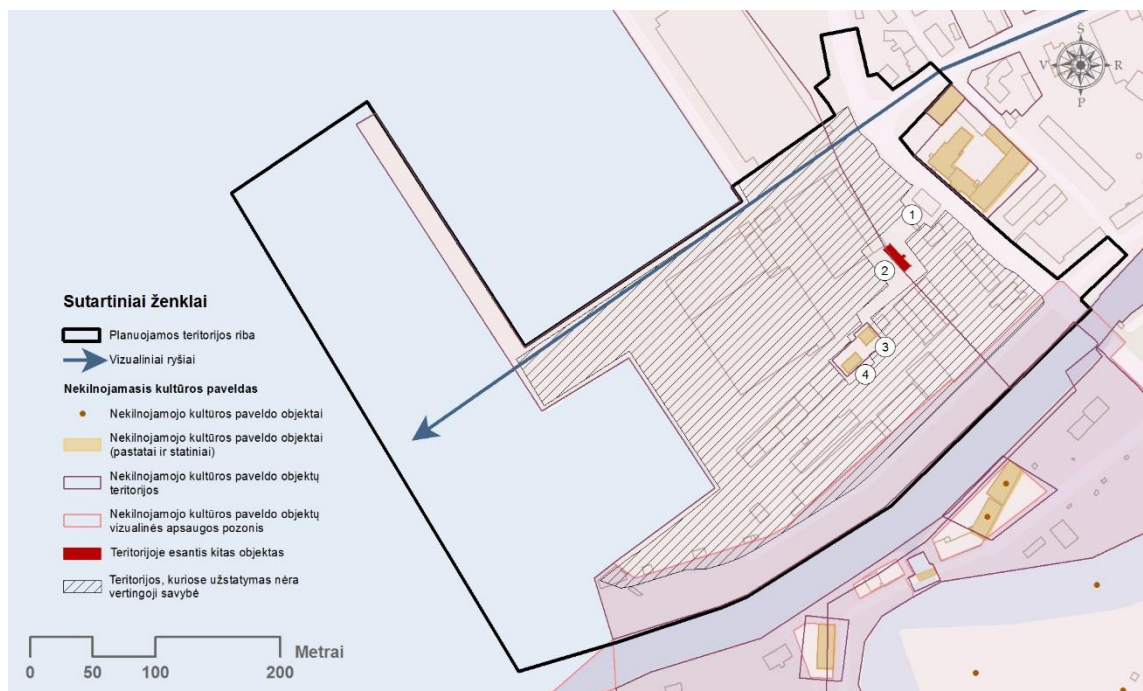
Planuojamos teritorijos viduje formuojama vietinė viešųjų erdvių sistema su pagrindine aikšte bei atkuriamu buvusios istorinės struktūros ženklu – tarpukariu sodinta medžių alėja.



3.26 pav. Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių aksonometrija

3.6 Nekilnojamas kultūros paveldas

Pagal Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) apibrėžtą teritorijos ribų planą, planuojamą teritoriją kerta urbanistinės struktūros identitetui svarbus vizualinis koridorius Naujosios Sodo gatvės tęsinio ašyje, planuojamos teritorijos ribose yra du nekilnojamojo kultūros paveldo objektai bei vienas kitiems objektams priskirtas pastatas, o Naujoji Uosto g. 5 esantis pastatas yra vertingųjų savybių požymių turintis objektas (3.27 pav., 3.28 pav. ir 3.29 pav.).



3.27 pav. Nekilnojamas kultūros paveldas



3.28 pav. Vertingujų savybių požymių turintis objektas Naujoji Uosto g. 5 (1) ir teritorijoje esantis kitas objektas Naujoji Uosto g. 3 (2)



3.29 pav. Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai: Naujoji Uosto g. 3 (3, 4)

Dėl Naujojo Uosto g. 5 (1) pastato 2020-02-05 vyko teismo posėdis, kuriame Vilniaus apygardos administracinis teismas 2018 m. gruodžio 21 d. sprendimu panaikino pirmosios Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos (toliau - Vertinimo taryba) 2018 m. sausio 9 d. akto Nr. KPD-RM-2115/4 (toliau – Aktu) dalį dėl pastato, esančio Naujosios Uosto g. 5, Klaipėdoje, ir įpareigojo Vertinimo tarybą klausimą dėl minėto pastato priskyrimo urbanistinės struktūros statinių kategorijai išnagrinėti iš naujo bei priimti sprendimą, atitinkantį Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje įtvirtintus reikalavimus, keliamus individualiam administraciniam aktui.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2020-02-05 nutarė Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus skyriaus apeliacinį skundą atmesti ir Vilniaus apygardos administracinio teismo 2018 m. gruodžio 21 d. sprendimą palikti nepakeistą (Nutartis neskundžiama).

Vadovaujantis Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) apibrėžtų teritorijos ribų plano projektu, pastatas, adresu Naujoji Uosto g. 5, yra vertingųjų savybių požymių turintis objektas.

2020-03-10 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdyje (protokolo Nr. VT-19) nutarta patikslinti Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012), vertingąsias savybes: pastatą, esantį Naujojo Uosto g. 5, priskirti vertingųjų savybių požymių turinčių objektų kategorijai.

Remiantis tuo detaliajame plane pastatas, esantis Naujoji Uosto g. 5, yra nurodytas kaip vertingųjų savybių požymių turintis objektas. Detaliuoju planu Naujojo Uosto g. 5 pastato sprendiniai neteikiami ir nesprenžiami.

2019-03-22 Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryba (protokolas Nr. ADM-141) nusprendė pastatams Naujoji Uosto g. 3, 3.27 pav. pažymėtiems „3“ ir „4“, suteikti teisinę apsaugą ir įtraukti į LR nekilnojamojo kultūros paveldo registrą. Pastatui Naujoji Uosto g. 3, plane pažymėto „2“, taryba nusprendė teisinės apsaugos nesuteikti, tačiau rekomendavo formuojant naują teritorijos urbanistinę struktūrą išsaugoti ir pritaikyti naujai paskirčiai išlikusius XX a. pradžios statinio fragmentus, juos įtraukiant į naują pastatų tūrinę – erdvinę kompoziciją. Šis pastatas pripažintas kaip teritorijoje esantis kitas objektas.

Planuojamoje teritorijoje numatoma išsaugoti išlikusius buvusios istorinės struktūros ženklus – du nekilnojamojo kultūros paveldo objektus Naujoji Uosto g. 3 (3, 4) bei vieną kitiems objektams priskirtą pastatą Naujoji Uosto g. 3 (2), taip pat planuojama atkurti nuo uosto akvatorijos link Atgimimo aikštės vedusią, tarpukariu sodintą medžių alėją.

Planuojamos teritorijos dalis patenka į kultūros paveldo objekto Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritoriją, unikalus kodas kultūros vertybių registre 27077, todėl vykdant žemės judinimo darbus turi būti atlikti archeologiniai tyrimai. Kitoje planuojamos teritorijos dalyje, kuri patenka į miesto istorinę dalį, vad. Naujamiesčiu, unikalus kodas kultūros vertybių registre 22012, vykdant žemės judinimo darbus būtina vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 straipsnio 3 dalimi.

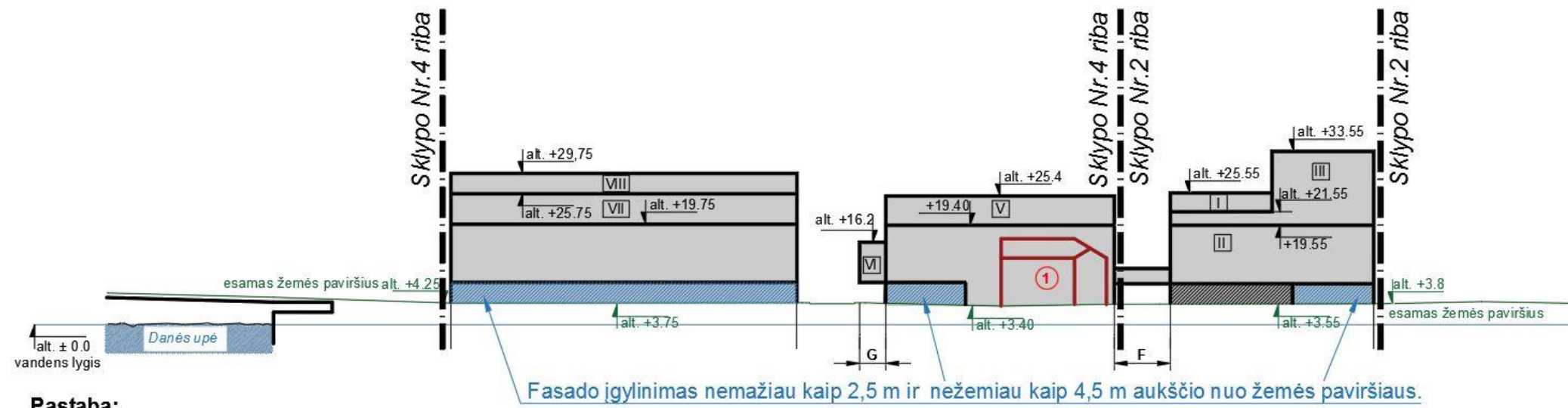
4 TERITORIJOS ARCHITEKTŪRINĖ – URBANISTINĖ KONCEPCIJA

4.1 Teritorijos užstatymo schema



4.1 pav. Teritorijos užstatymo schema

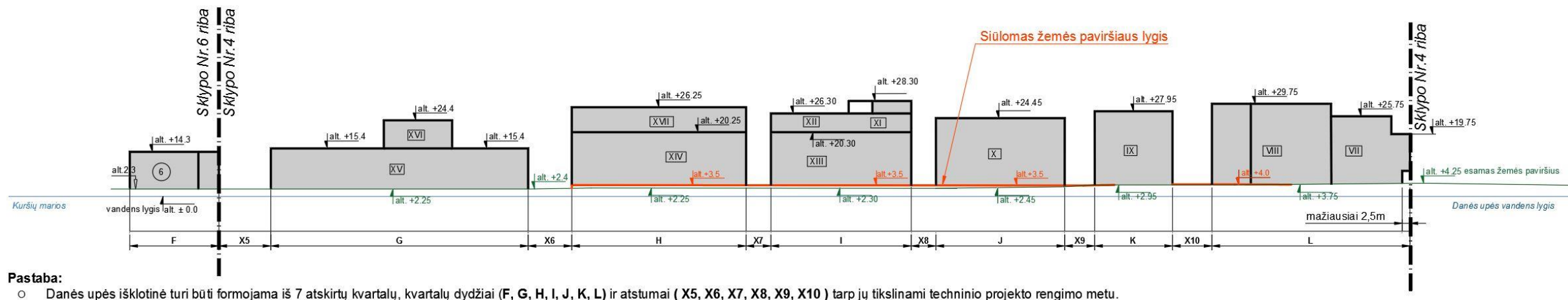
4.2 Užstatymo išklotinės



Pastaba:

- Naujoji Uosto g. išklotinė turi būti formuojama iš 3 atskirtų kvartalų. G dalyje nemažiau kaip 4,5 metrų aukštyje pakeliamas tūris, o F dalyje ne mažiau kaip 4,5 metrų aukštyje sujungiami tūriai, kvartalų dydžiai ir atstūmas (G, F) tikslinamas techninio projekto rengimo metu.
- ① Vertingųjų savybių požymių turintys pastatai (Naujoji Uosto g. 5)

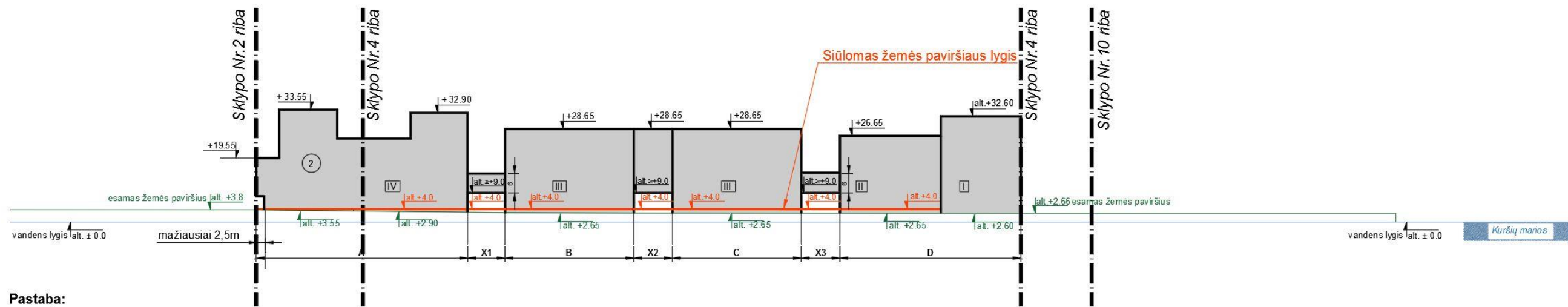
4.2 pav. Naujosios Uosto g. išklotinė



Pastaba:

- Danės upės išklotinė turi būti formuojama iš 7 atskirtų kvartalų, kvartalų dydžiai (F, G, H, I, J, K, L) ir atstumai (X5, X6, X7, X8, X9, X10) tarp jų tikslinami techninio projekto rengimo metu.

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



Pastaba:

- Šiaurinės dalies išklotinė turi būti formojama iš 5 atskirtų kvartalų, kurie ne mažiau kaip 4,5 metrų aukštyje sujungiami tūriais, kvartalų dydžiai (A, B, C, D) ir atstumas (X1, X2, X3) tarp jų tikslinami techninio projekto rengimo metu.

4.4 pav. Naujojo Sodo g. tęsinio išklotinė

4.3 Želdynai



4.5 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 nepamintiems 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 prie Danės upės, žemės sklype Nr. 5). Prie Naujosios Uosto gatvės auga 2 brandūs klevai bei 2 kaštonai. Dar keletas medžių bei atskiri krūmynai auga žemės sklypo Nr.4 centrinėje bei pietvakarinėje dalyse. Planuojamoje teritorijoje įgyvendinant detaliojo plano sprendinius didžioji dalis esamų pastatų būtų nugriauti, kartu pašalinant greta jų esančius menkaverčius ar prastos būklės krūmynus / medžius. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio departamento aplinkos kokybės skyrius 2019 m. balandžio 25 d. išdavė leidimą saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašinimo, genėjimo darbams Nr. AP2-89, kuriuo leidžiama neatlygintinai iškirsti žemės sklype Naujoji Uosto g. 3, 5 esančius medžius. Detalioju planu nurodoma, kad nuo uosto akvatorijos link Atgimimo aikštės vedusi, tarpukariu sodinta medžių alėja, kaip buvusios istorinės struktūros ženklas, turi būti atkurta.

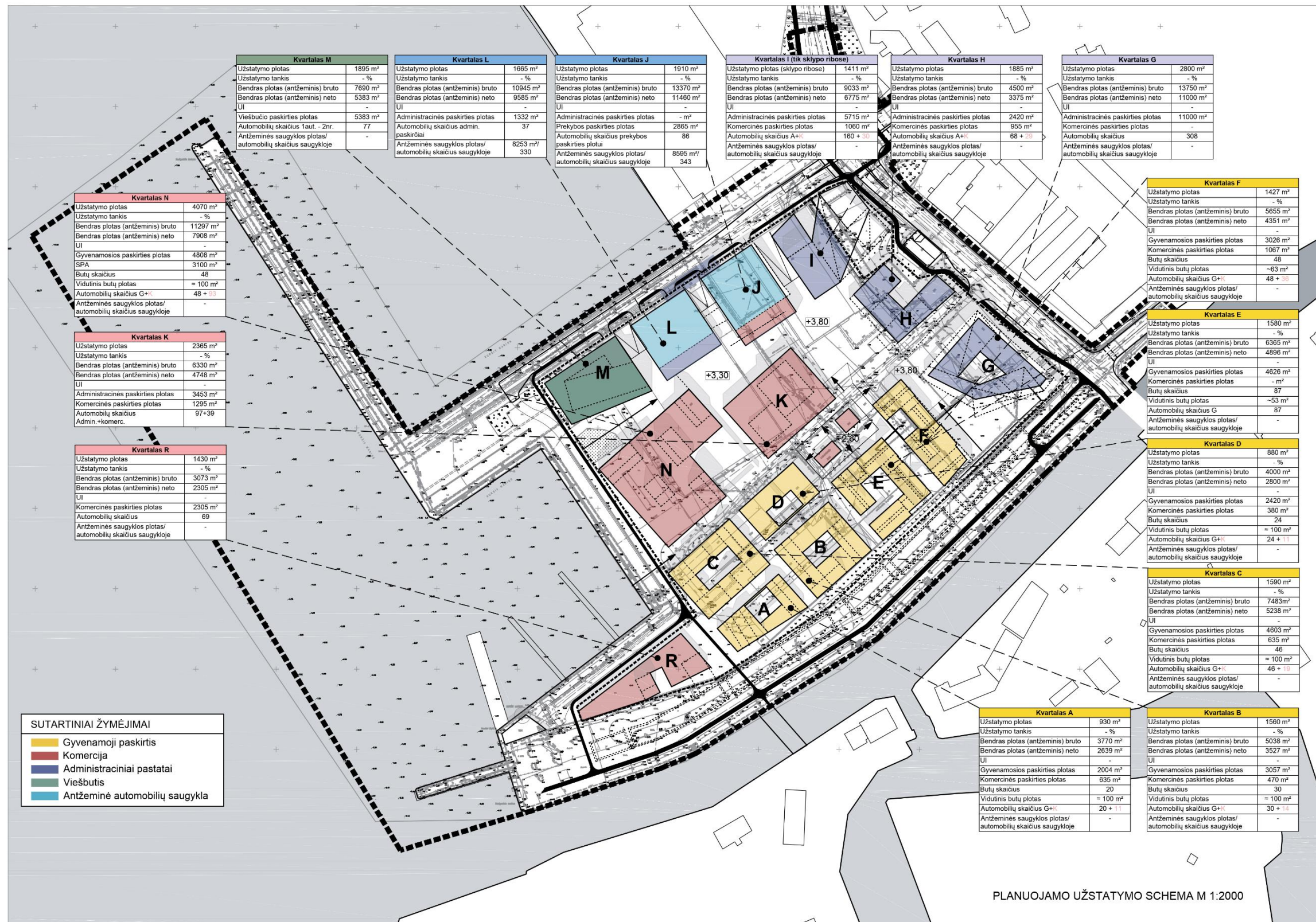
Atsižvelgiant į planavimo sąlygų 2016-08-05 Nr.REG876 8.9 punkto nurodymus įvertinti želdinius, vertingus saugoti, buvo parengta želdinių schema (žr. Priedas Nr.2).

Vadovaujantis Aprašo priedu bei atsižvelgiant į detalioju planu planuojamų pastatų bei jų patalpų paskirtis ir plotus detalioju 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 vertikalųjų želdinimą.

Detalioju planu planuojamų pastatų bei jų patalpų paskirtys ir plotai pateikti 4.6 pav. priklausomųjų želdynų normos (plotų) skaičiavimas – 4.1 lentelėje.

4.1 lentelė. Priklausomųjų želdynų normos (plotų) skaičiavimas

Kvartalai	Plotas, NETO					Bendras plotas
	Gyvenamoji	Komerčinė	Administracinė	Visuomeninė	Inžinerinė infr.	
A	2004	635				2639
B	3057	470				3527
C	4603	635				5238
D	2420	380				2800
E	4626					4626
F	3026	1067				4093
G			11000			11000
H		955	2420			3375
I		1060	5715			6775
J		2865			8595	11460
K		1295	3453			4748
L			1332		8253	9585
M		5383				5383
N	4808	3100				7908
R		2305				2305
Iš viso:	24544	20150	23920	0	16848	85462
Priklausomųjų želdinių norma (plotas), %						
Iš viso:	30	10	10	15	10	15,74



4.6 pav. Planuojamo užstatymo schema

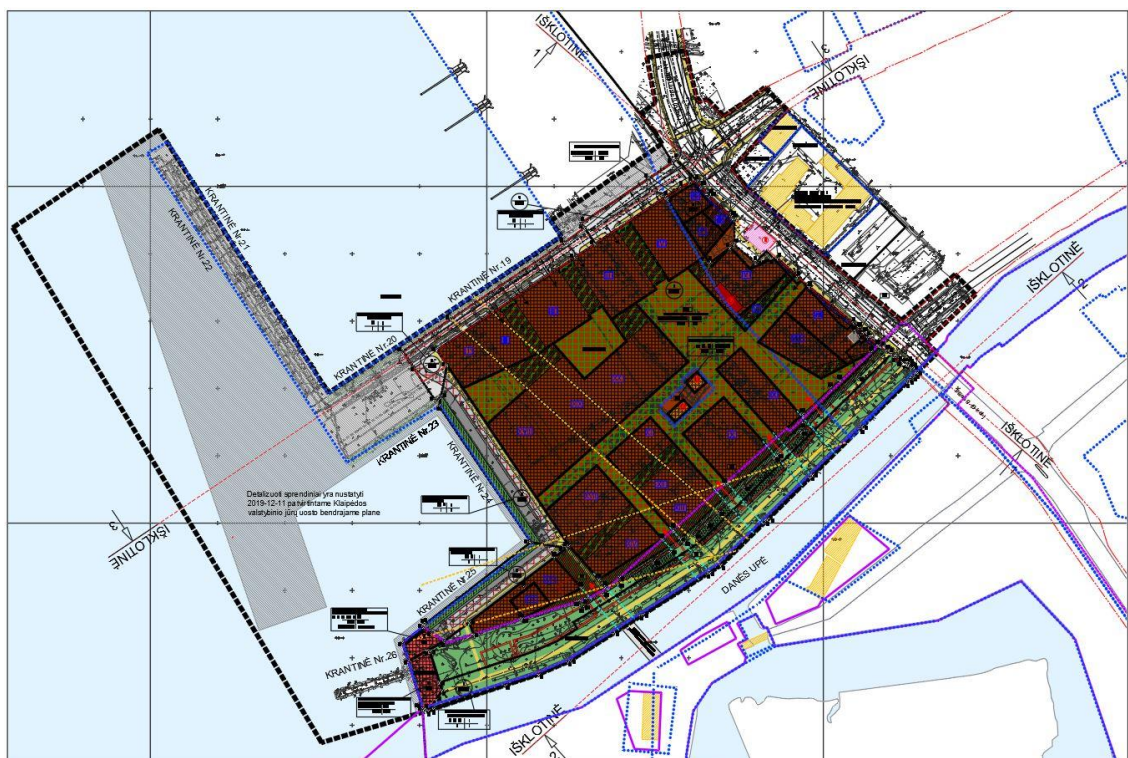
4.4 Teritorijos užstatymo reglamentas

4.4.1 Teritorijos naudojimo tipas

Planuojamoje teritorijoje iš viso yra 9 žemės sklypai: du sklypai yra esami, du sklypai yra pertvarkomi ir penki naujai formuojami žemės sklypai.

Visoje teritorijoje numatomi penki naudojimo tipai (žr. 4.7 pav.):

- Mišri centro teritorija (GC);
- Paslaugų teritorija (PA);
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Inžinerinė infrastruktūros teritorija (TI);
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ).



4.7 pav. Planuojamas teritorijos naudojimo tipai

Naujosios Uosto g. ir Naujojo Sodo g. kampe formuojamam žemės sklypui Nr. 2 nustatomas mišrios centro teritorijos naudojimo tipas. Galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų 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 esami ir planuojamai aplinkai.

Į planuojamą teritoriją patenkančiam Naujojo Sodo gatvės tęsiniai suformuojamas žemės sklypas Nr. 3, kuriam nustatomas inžinerinės infrastruktūros koridoriaus naudojimo tipas, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Minėtas žemės sklypas suformuotas performavus žemės sklypą Nr. 4 (sklypo kadastrinis Nr. 2101/0010:57).

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, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių 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 sklypas Nr. 4 detaliuoju planu yra nedalinamas. Šiame sklype suprojektuotiems ir pastatytiems pastatams pagal tuo metu galiojančius įstatymus bei poįstatyminiais aktais turi būti nustatytas reikalingas statiniams eksploatuoti valstybinės žemės sklypo dydis.

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. AD1-1626 patvirtintu detaliuoju planu nustatytą, bet neregistruotą KLASCO sanitarinę apsaugos zonos (toliau - SAZ) ribą, žemės sklypų Nr. 2 ir Nr. 4 dalyse, patenkančiose į minėtą zoną, buvo nustatytas SAZ tvarkymo režimas: draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, sodų, gydymo paskirties pastatus, bendrojo lavinimo mokyklas, ikimokyklinio ugdymo įstaigas, steigti rekreacines teritorijas. Planuojamos teritorijos šiaurės rytų dalyje pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą (žr. 2.2 pav.) turi būti planuojamos automobilių parkavimo vietos. Detaliuoju planu šioje planuojamos teritorijos dalyje, žemės sklype Nr. 4 yra numatomos dvi daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės.

Performuojamam sklypui Nr. 5 (kadastrinis Nr. 2101/0010:72) greta Danės upės krantinės nustatomas naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija. Vadovaujantis VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, šiam žemės sklypui nustatyti 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 paslaugų ir inžinerinės infrastruktūros 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.

Vadovaujantis Uosto BP sprendimais, sklypas Nr. 7 (kadastrinis Nr. 2101/0010:63), kuriame yra įrengta Senosios perkėlos krantinė, numatomas paslaugų ir inžinerinės infrastruktūros 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. Žemės sklypo Nr. 7 užstatymo charakteris turi garantuoti pražvelgiamumą Kuršių sąsiaurio kryptimi iš žemės sklypo Nr. 5.

Kadangi Uosto bendrajame plane sprendiniai yra pakankamai detalizuoti, todėl rengiant Teritorijos tarp Danės upės, Naujosios Uosto g., Naujojo Sodo gatvės tęsinio ir Kuršių marių detaliojo plano (toliau – Detaliuoju planu) konkretizuotus sprendinius, žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2101/0010:1, privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai buvo nustatyti tik Detaliuoju planu atidalinamose sklypo dalyse, t. y. pagal Detaliojo plano sprendinių pagrindinį brėžinį žemės sklypams Nr. 1, Nr. 8 ir Nr. 9 (pagal Detaliojo plano koncepcijos brėžinį žemės sklypams Nr. 8, Nr. 9 ir Nr.10). Kadangi Uosto bendrajame plane yra nustatyti visi detaliųjų planų privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, todėl kitai, likusiai žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2101/0010:1, daliai Detaliuoju planu privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų nenustatome ir nedetalizuojame.

Sklypai Nr. 1, Nr. 8 ir Nr. 9 yra formuojami dalies esamo žemės sklypo (kadastrinis Nr.2101/0010:1) sąskaita krantinių ribose prie Kuršių sąsiaurio. Sklypui Nr. 1 numatomas inžinerinės infrastruktūros koridoriaus naudojimo tipas, sklypams Nr. 8 ir Nr. 9 – inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo tipas. Galimas inžinerinės infrastruktūros koridoriaus žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Galimi inžinerinės infrastruktūros teritorijos žemės naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorijos vystytojas, savininkas ar statytojas rengdamas žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 8 ir Nr. 9 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.

4.4.2 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 Naujosios Uosto gatvės užstatymo linijos, siekiant užtikrinti tinkamą pėsčiųjų bei dviratininkų judėjimą tarp Naujosios Uosto g. – Naujojo Sodo g. ir Naujosios Uosto g. – Danės g. sankryžų, apeinant / apvažiuojant esantį pastatą, adresu Naujoji Uosto g. 5, bei siekiant užtikrinti saugesnį įvažiavimą / išvažiavimą per esamą patekimą iš žemės sklypo Nr.4 į Naująją Uosto gatvę, įrengiant lėtėjimo ir greitėjimo juostas.

Dėl teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtintų apribojimų statyti statinius Danės upės krantinėje, užstatymo linija išlaikoma pagal esamą situaciją, t. y. ties esamo sklypo, adresu Naujosios Uosto g. 3 (kad. Nr. 2101/0010:57) riba, paliekant galimybę krantinėje įrengti bendro naudojimo erdves su laikiniais statiniais, kurie kartu su dangomis ir mažosios architektūros elementais galėtų paženklinti buvusio užstatymo liniją.

Esamam komerciniam pastatui prie keleivinių keltų prieplaukos numatomas atskirai stovinčių pastatų užstatymo tipas. Numatomi planuojamų užstatyti teritorijų užstatymo tipai pateikti 4.8 pav.



4.8 pav. Numatomas planuojamų užstatyti teritorijų užstatymo tipas

4.4.3 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). Žemės sklype Nr. 6 yra nurodyti esami užstatymo tankumo ir intensyvumo rodikliai. Žemės sklypui Nr. 7 yra nurodomi užstatymo tankumo, užstatymo intensyvumo ir pastatų aukščio rodikliai atsižvelgiant į Uosto bendrajame plane teritorijai Nr.109 nustatytus maksimaliai leistinus reglamentus/rodiklius.

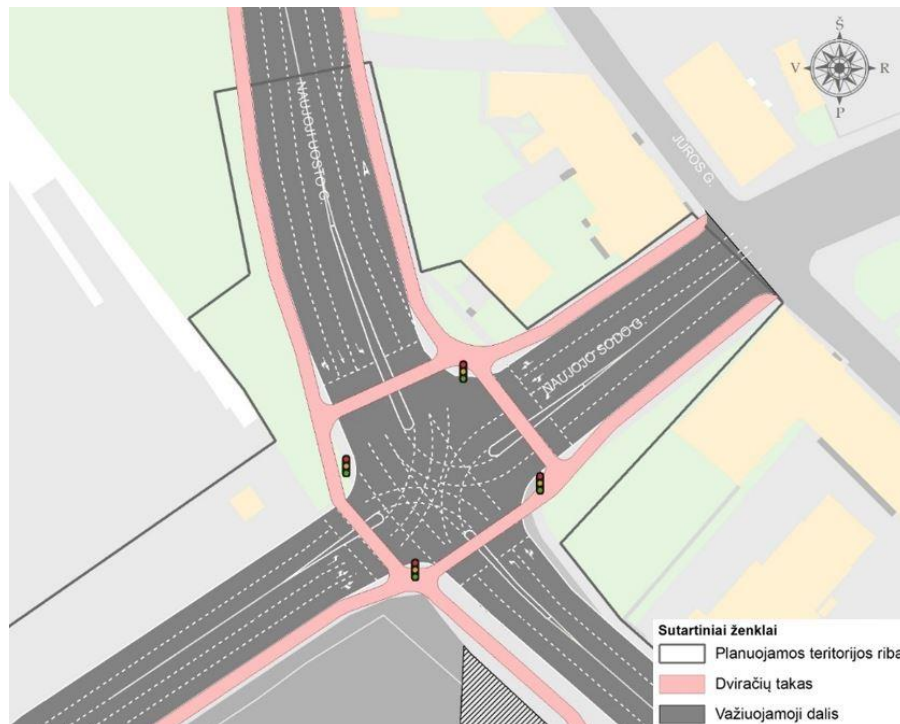
5 SUSISIEKIMO SISTEMA

5.1 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. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, Naujojo Sodo gatvės tęsiniai nustatoma C gatvės kategorija. Transporto infrastruktūros sprendiniai pateikti brėžinyje – Eismo organizavimo schema.

5.2 Eismo organizavimas sankryžose

Abejose planuojamoje teritorijoje esančiose sankryžose numatomas sankryžos parametrų ir eismo organizavimo pakeitimas. Preliminarūs planuojamoje teritorijoje esančių sankryžų rekonstrukcijos projektiniai pasiūlymai pateikti 5.1 pav. ir 5.2 pav.



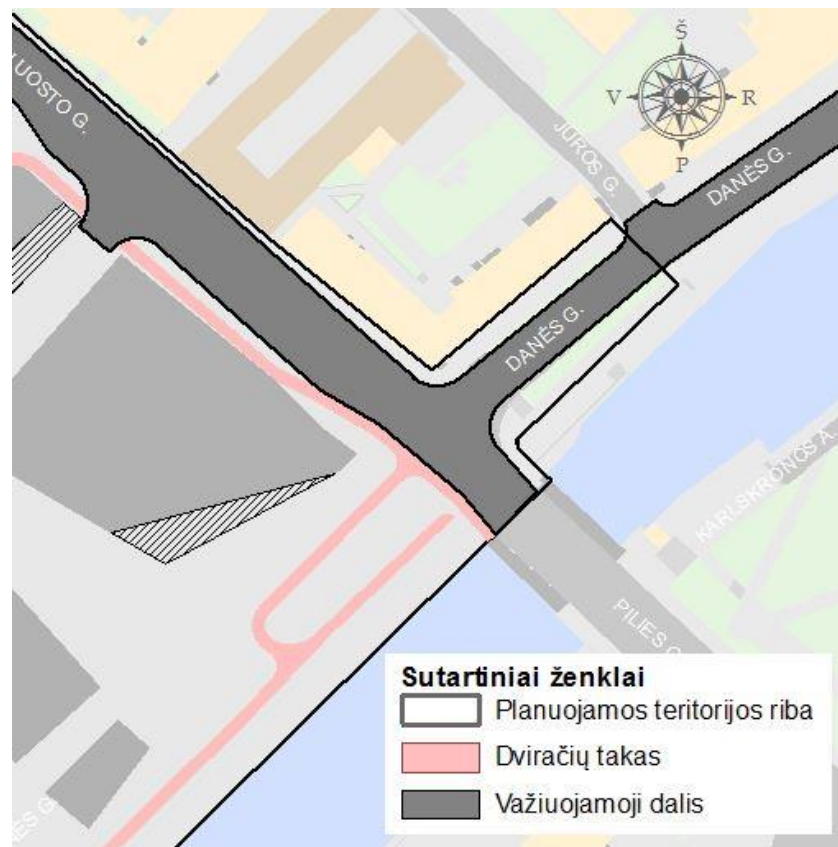
5.1 pav. Naujosios Uosto g. – Naujojo Sodo g. sankryža

Naujosios Uosto g. – Naujojo Sodo g. sankryžoje numatomi pokyčiai (žr. 5.1 pav.):

- esamas įvažiavimas į planuojamą teritoriją (Naujojo Sodo g. tęsinys) rekonstruojamas, numatant dvi eismo juostas įvažiavimui ir tris eismo juostas išvažiavimui iš teritorijos. Išvažiavime iš planuojamos teritorijos numatomos eismo juostos:
 - kairiojo posūkio manevrui;
 - kairiajam posūkiui ir važiavimui tiesiai;
 - dešiniajam posūkiui ir važiavimui tiesiai.

- numatomi dviračių takai.
- sankryža turi būti reguliuojama kelio ženklais bei šviesaforais.

Detaliuoju planu yra naikinama esama gatvė - žemės sklype Nr. 5 esantis Danės g. tęsinys, bei atitinkamai Danės g. ir Naujosios Uosto g. sankryžoje esamas įvažiavimas / išvažiavimas į / iš žemės sklypo Nr. 5 (žr. 5.2 pav.). Siekiant užtikrinti privažiavimo galimybę aptarnaujančiam transportui ar laikinų statinių / krantinių naudotojams prie laikinų statinių (kavinių, prekybinių kioskelių ir pan.) Danės skvere bei Danės upės krantinės, žemės sklype Nr. 5 techninio projekto rengimo metu turi būti parenkamos vietos susitirpintos dangos pėsčiųjų takų įrengimui. Įvažiavimai - išvažiavimai į teritoriją gali būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

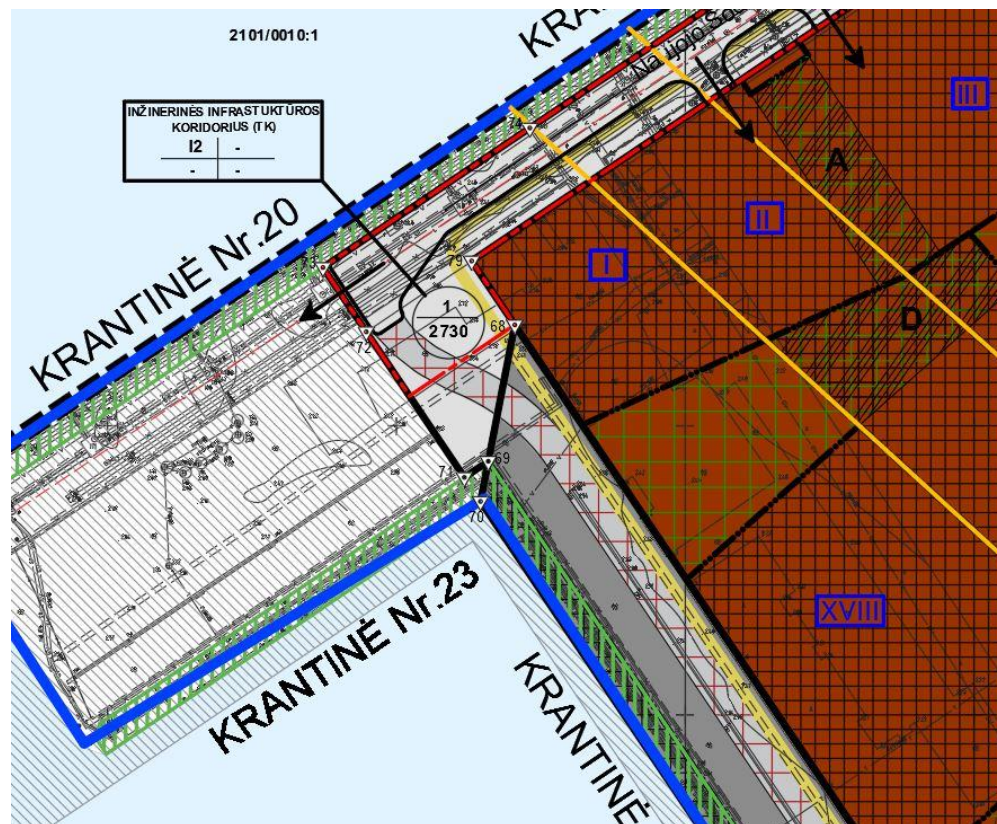


5.2 pav. Danės g. – Naujosios Uosto g. sankryža

Naujojo Sodo g. tęsinyje numatyti sprendiniai (žr. 5.3 pav.):

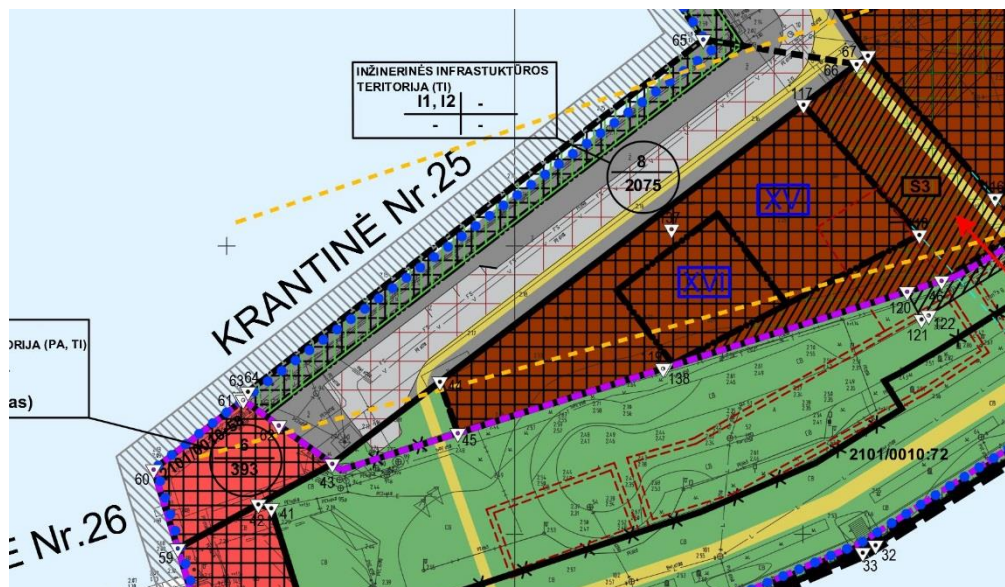
- numatoma minimali apsisukimo aikštelė 3 ašių šiuokšliavežiui. Naujojo Sodo g. tęsinio aklakelis turi užsibaigti apsisukimo aikštele. Detaliuoju planu yra suplanuota trijų ašių sunkvežimio apsisukimo aikštelė. Techninio projekto ar konkurso metu turi būti tikslinama apsisukimo aikštelės vieta bei jos geometriniai parametrai. Reikalui esant gali būti įrengiama viešojo transporto apsisukimo aikštelė, leidžiant, kad aikštelės važiuojamoji dalis patektų į 4 žemės sklypo I statybos zonos ribas. Tokiu atveju šioje statybos zonos dalyje 1-2 aukšto erdvė turi būti neužstatoma.
- numatoma vieta užvažiavimui ant sutvirtinto šaligatvio, skirto privažiavimui prie perkėlos ir Kuršių sąsiaurio bei Danės upės krantinių. Sutvirtintu šaligatviu bus draudžiamas motorinių

transporto priemonių, traktorių ir savaeigių mašinų, mopedų, motociklų be priekabų eismas, išskyrus maršrutinį, aptarnaujantį transportą ir skiriamuoju ženklu „Neįgalusis“ pažymėtas transporto priemonės.



5.3 pav. Transporto priemonių apsisukimo vieta Naujojo Sodo g. tęsinyje

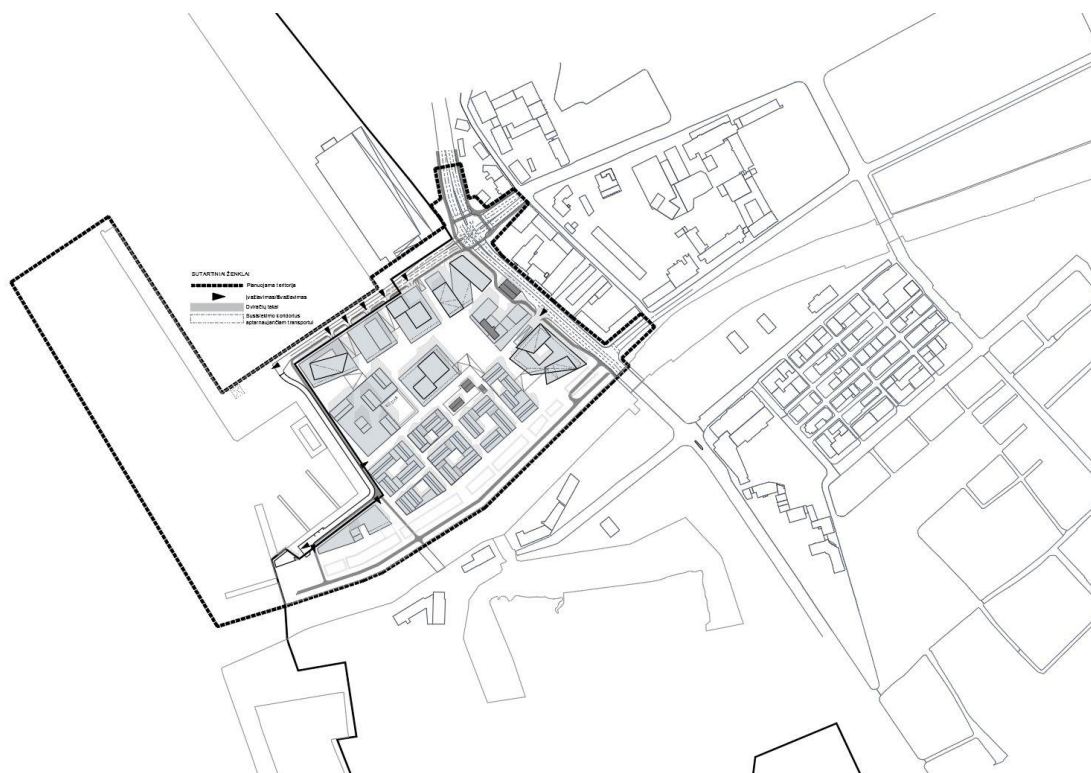
Pagrindinis transporto eismas vyks iki sklypo Nr. 8 minimalios apsisukimo aikštelės 3 ašių šiukšliavežiui (5.4 pav.).



5.4 pav. Transporto priemonių apsisukimo vieta sklype Nr. 8

Eismo organizavimo schemoje parodoma, kaip autotransportas galėtų privažiuoti iki Danės upės, Danės skvere esančių/būsimų laikinų statinių, Smiltynės perkėlos bei kitų statinių, šių objektų aptarnavimui.

Planuojamoje teritorijoje numatomas pagrindinis įvažiavimas (Naujojo Sodo g. tęsinys) iš Naujosios Uosto g. ir Naujojo Sodo g. sankryžos, kuriuo bus pasiekiami visi planuojamos teritorijoje esami, performuojami bei planuojami žemės sklypai, visos automobilių stovėjimo vietos (5.5 pav.).



5.5 pav. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją

Per vidurį tarp nagrinėjamų sankryžų esamas įvažiavimas į teritoriją iš Naujosios Uosto gatvės rekonstruojamas į įvažiavimą / išvažiavimą į / iš teritorijos tik dešiniaisiais posūkiais su lėtėjimo ir pagreitėjimo juostomis.

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

Patekimas į sklypą Nr. 2, iki bus pradėta minėto sklypo vystymo pradžia ir / ar įrengtas Naujosios Sodo g. tęsinys, išlieka esamas. Įrengus Naujosios Sodo g. tęsinį bei pradėjus žemės sklypo Nr. 2 vystymo darbus, autotransporto patekimas į minėtą žemės sklypą planuojamas servitutu per žemės sklypo Nr. 4 požeminėje dalyje planuojamą bendro naudojimo pravažiavimą – požeminės automobilių stovėjimo aikštelės susisiekimo koridorių (žr. 5.6 pav. bei tekstinės dalies priedą Nr. 4 – Statybos etapų požeminės dalies schemas). Jei transporto judėjimui požeminė dalis žemės sklypo Nr. 4 užstatymo zonose III, IV ir / ar V bus neįrengiama, patekimas į žemės sklypą Nr. 2 turi būti planuojamas servitutu per antžeminę žemės sklypo Nr. 4 dalį. Patekimo būdas: požeminis ar antžeminis, parenkamas bei jo vieta tikslinama TP rengimo metu. Servituto ribos nustatomos / tikslinamos techninių projektų žemės sklype Nr. 2 ir/ar žemės sklypo Nr. 4 užstatymo zonose III,

IV ir / ar V rengimo metu ir įregistruojamos iki pastato/-ų minėtose žemės sklypo Nr. 4 zonos ir / ar žemės sklype Nr. 2 pripažinimo tinkamu/-ais naudoti.

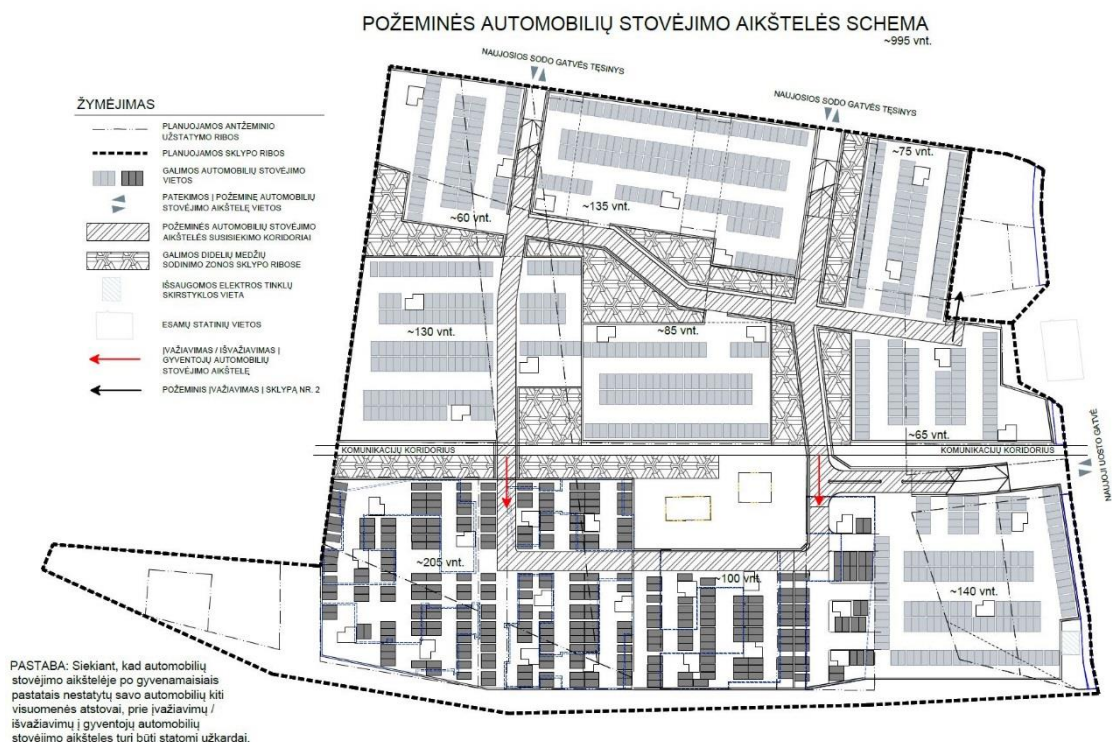
5.3 Automobilių stovėjimo infrastruktūra

Planuojamos teritorijos šiaurės rytų dalyje pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą (žr. 2.2 pav.) turi būti planuojamos automobilių parkavimo vietos. Stovėjimo vietos gali būti planuojamos požeminėse ar antžeminėse automobilių parkavimo aikštelėse. Bendrai planuojamoje teritorijoje numatomos 1670 automobilių stovėjimo vietos (675 antžeminėse, 995 požeminėse aikštelėse).

Žemės sklype Nr. 4 yra numatomos dvi daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės, kuriose bendrai planuojamos 673 automobilių stovėjimo vietos (žr. 4.7 pav.). Žemės sklype Nr. 8, prie krantinės Nr. 25 planuojamos dvi žmonėms su negalia automobilių stovėjimo vietos, patogiam perkėlos pasiekimui.

Požeminė automobilių aikštelė planuojama po visu žemės sklypu Nr. 4, išskyrus sklypo dalyje 4.2 ir didelių medžių sodinimo zonose. Yra paliekama galimybė po XV ir XVI statybos zonomis įrengti atskirą požeminę automobilių aikštelę, ši galimybė nagrinėjama konkurso ar techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietų skaičius bei statymo būdas gali būti tikslinamas techninio projekto metu.

Požeminę automobilių stovėjimo aikštelę po žemės sklypu Nr. 4 tikslinga įrengti atskirais etapais, (žr. tekstinės dalies priedą Nr. 4 – Statybos etapų požeminės dalies schemas).



5.6 pav. Požeminės automobilių stovėjimo aikštelės

5.4 Pėsčiųjų ir bemotorio 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. Trumpalaikio dviračių statymo vietas (stovai) ar papildomos saugyklos turi būti suprojektuotos rengiant atskirų statinių techninius projektus, siūloma jų vieta – planuojamos teritorijos pietvakarinė dalis, netoli perkėlos. Dviračių takų plotis – 1,5 - 2,5 m, žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 4, Nr. 8 ir Nr. 9 dviračių takai planuojami mažiausiai 1,5 m atstumu nuo žemės sklypo/statybos zonos ribos. Planuojamų dviračių takų, sustiprintos pėsčiųjų tako dangos vietos bei parametrai parenkami/tikslinami techninio projekto ar konkurso metu.

Detaliuoju planu yra siūloma įrengti per Danės upę pėsčiųjų ir dviračių tiltą. Tilto vieta parenkama/tikslinama techninio projekto ar konkurso metu.

5.5 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 keleivinių keltų perkėla (5.7 pav.). Reikalui esant gali būti įrengiama viešojo transporto apsisukimo aikštelė, leidžiant, kad aikštelės važiuojamoji dalis patektų į 4 žemės sklypo I statybos zonos ribas. Tokiu atveju šioje statybos zonos dalyje 1-2 aukšto erdvė turi būti neužstatoma.



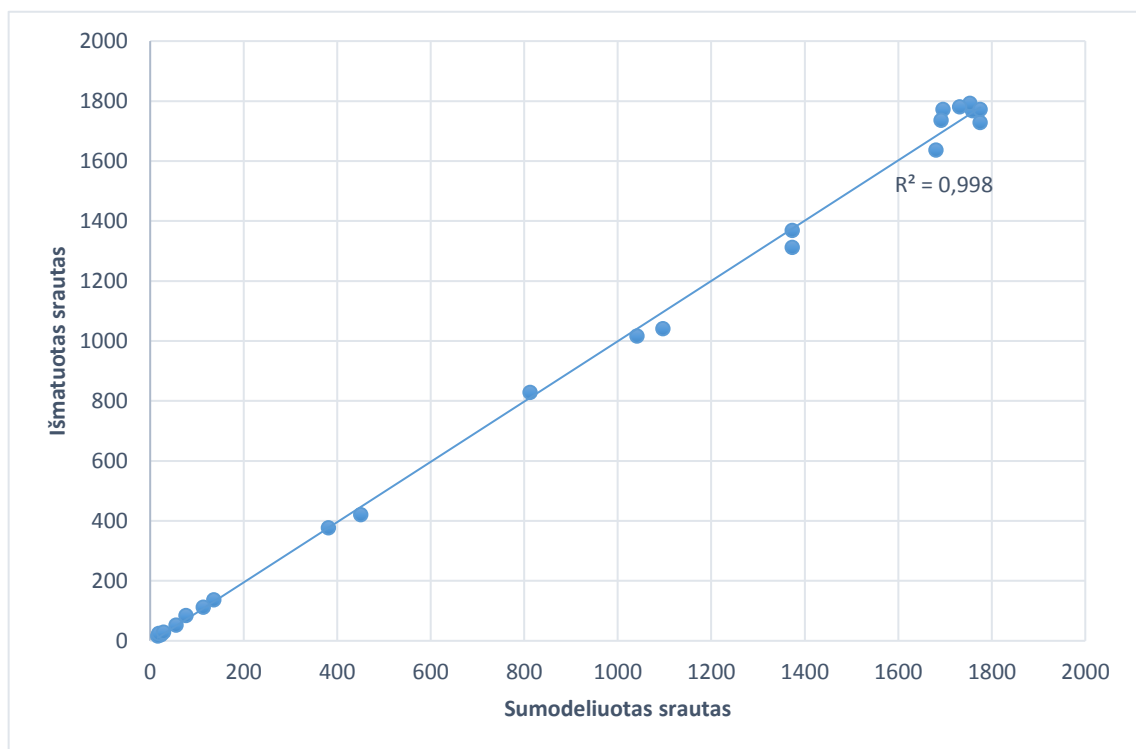
5.7 pav. Viešojo transporto infrastruktūra

5.6 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.

5.7 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 (5.8 pav.).



5.8 pav. Pradinio scenarijaus transporto srautų modelio regresinė analizė

Pradinio scenarijaus atveju sumodeliuoti transporto srautai pateikti transporto srautų kartogramoje (5.9 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.

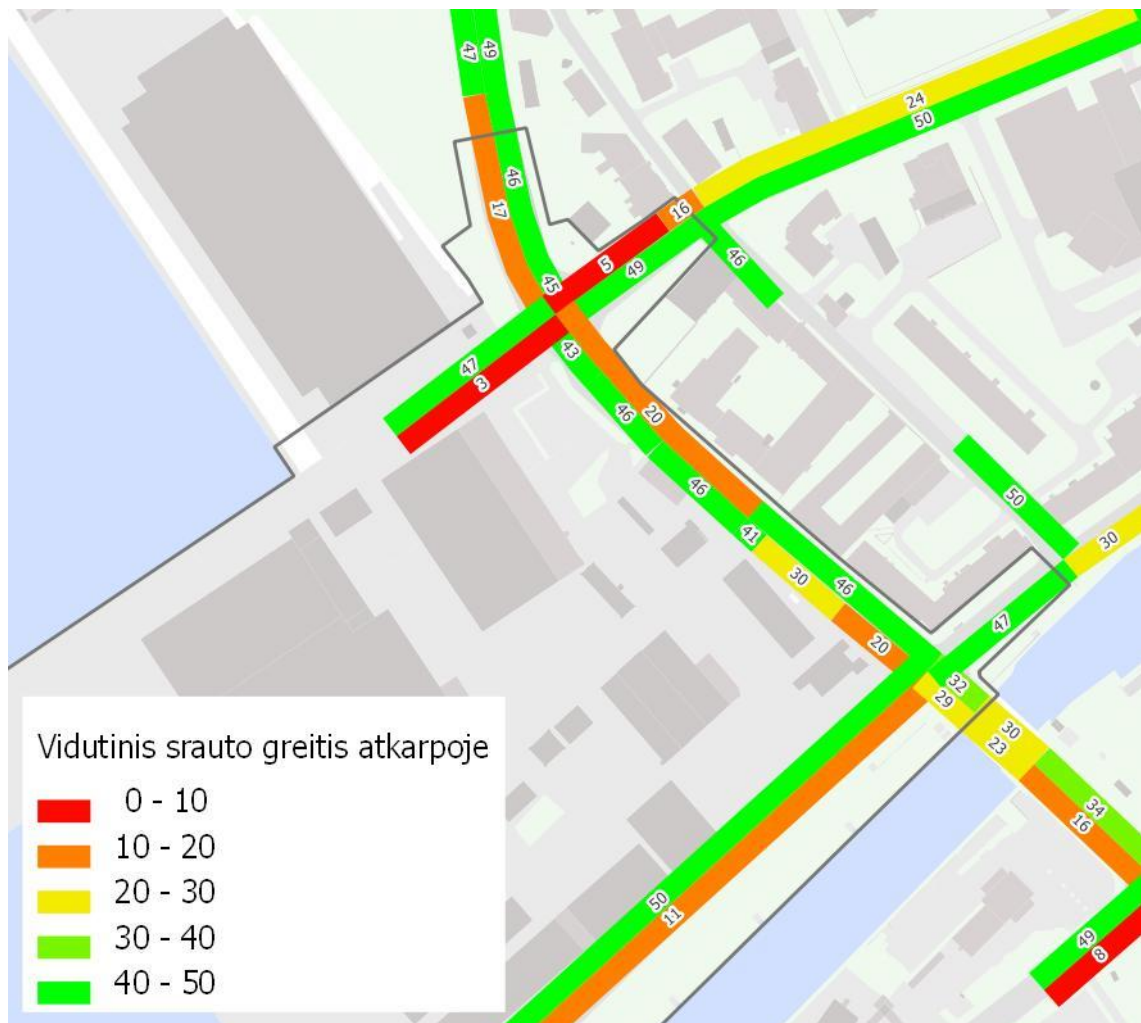


5.9 pav. Pradinio scenarijaus transporto srautų kartograma

Pradinio scenarijaus modelyje įvertintas ir vidutinis transporto srauto judėjimo greitis skirtingose nagrinėjamų gatvių atkarpose (5.10 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, Naujojoje Uosto g. vidutinis srauto greitis prieš tiltą sumažėja iki 20 km/h.



5.10 pav. Pradinio scenarijaus vidutinis transporto srauto greitis gatvių atkarpose

Bendri pradinio scenarijaus modeliavimo rezultatai pateikti 5.1 lentelėje.

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

5.1 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

5.8 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 (5.11 pav.).



5.11 pav. Plėtos scenarijaus transporto srautai

Plėtos scenarijaus atveju, Naujosios 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 plėtos scenarijaus transporto srautus su pradiniu scenarijumi, pastebimas iki 10–18 proc. srauto padidėjimas Naujojoje Uosto g., plėtos 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 5.12 pav.



5.12 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 (5.2 lentelė).

5.2 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.

6 INFRASTRUKTŪROS OBJEKTAI IR INŽINERINĖS KOMUNIKACIJOS TINKLAI

6.1 Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojama teritorija patenka į 1-osios vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją juostą – matematiškai ar analitiškai apskaičiuoto pločio juostą, kurioje ribojama cheminę taršą galinti sukelti ūkinė veikla. Šioje juostoje privalu vadovautis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 106 straipsnio nuostatomis.

Vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, nagrinėjamoje teritorijoje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios pateikiamos 6.1 lentelėje.

6.1 lentelė. Žemės sklypuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Žemės sklypo Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1	Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.
2	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.
3	Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.
4	Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.
5	Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.

6	Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.
7	Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos; Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos; Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos.
8	Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.
9	Elektros tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. AD1-1626 patvirtintu detaliuoju planu nustatytą, bet neregistruotą KLASCO sanitarinę apsaugos zonos (toliau - SAZ) ribą, žemės sklypų Nr.2 ir Nr.4 dalyse, patenkančiose į minėtą zoną, buvo nustatytas SAZ tvarkymo režimas: draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, sodų, gydymo paskirties pastatus, bendrojo lavinimo mokyklas, ikimokyklinio ugdymo įstaigas, steigti rekreacines teritorijas.

6.2 Inžinerinė infrastruktūra

6.2.1 Elektros energijos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje esantiems bei būsimiems vartotojams elektros energija perduodama skirstomaisiais tinklais. Patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose yra išskirtos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams.

Dalis esamų elektros linijų yra naikinamos. Elektros tinklai suplanuoti vadovaujantis 2019-06-21 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG109271. Siekiant užtikrinti elektros tiekimą bei nepabloginti sąlygų, pietrytinėje žemės sklypo Nr.4, bei šiaurės rytų žemės sklypo Nr.5 dalyse yra planuojamas 10 kV elektros kabelinė linijos, priklausančios AB „Energijos skirstymo operatorius“, apvedimas.

Techninio projekto rengimo metu elektros kabelinės linijos klojimo vietos turi būti tikslinamos. Elektros tinklų apsaugos zonose be raštiško tuos elektros tinklus eksploatuojančių asmenų sutikimo draudžiama statyti, remontuoti, rekonstruoti arba griauti bet kokius statinius. Techninio projekto metu gavus minėtus raštiškus sutikimus, bus galima statyba ir elektros linijų apsaugos

zonų ribose. Rengiant techninį projektą būtina gauti technines prijungimo sąlygas tinklų bei įrenginių tiesimui (statybai), naikinimui ir iškėlimui iš AB „Energijos skirstymo operatorius“.

Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Nr.5 yra UAB „Gatvių apšvietimas“ eksploatuojami apšvietimo tinklai, gretimybėse – Naujosios Uosto g. Pagal 2019-06-27 UAB „Gatvių apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG109750, žemės sklypų Nr.1 ir Nr. 3, kuriuose yra planuojami inžineriniai tinklai bei C kategorijos gatvė – Naujojo Sodo g. tęsinys, ribose yra numatyta vieta apšvietimo tinklų statybai, patogioje aptarnauti vietoje numatytas apšvietimo valdymo skydas su komutavimo, apsaugos, televaldymo ir galios reguliavimo įranga. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamos apšvietimo tinklų tiesimo ir apšvietimo valdymo skydo įrengimo vietos.

Vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 požeminėms elektros kabelių linijoms nustatoma apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

6.2.2 Dujotiekis

Planuojamoje teritorijoje būsimiems vartotojams dujų tiekimas perduodama skirstomaisiais tinklais. Vadovaujantis 2019-06-21 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG109271, detalajame plane susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriuose – žemės sklypuose Nr.1, Nr.3, Nr.8, Nr.9, bei Naujosios Uosto gatvės raudonųjų linijų ribose yra numatyta vieta gamtinių dujų skirstomajam dujotiekiui, kuris prijungiamas nuo esamo vidutinio slėgio 100 mm dujotiekio, esančio Naujojoje Uosto g. – Danės g. sankryžoje. Taip pat siekiant prijungti visus planuojamus statinius, dujotiekio tinklai yra planuojami žemės sklypo Nr.4 pietinėje ir Nr.5 šiaurinėje dalyse.

Vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 dujotiekio tinklams nustatoma apsaugos zona – yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės. Detalajame plane planuojamų dujotiekio tinklų tiesimo ir įvadų įrengimo vietos yra tik preliminarios, šie sprendiniai privalo būti tikslinami rengiant statinių statybos techninius projektus, juos rengiant būtina gauti AB „Energijos skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygas. Projektuojant inžinerinius tinklus, neturi būti pažeisti trečiųjų šalių interesai.

6.2.3 Vandens tiekimas, buitinių nuotekų šalinimas ir paviršinių nuotekų surinkimas ir tvarkymas

Vandentiekio tinklai suplanuoti vadovaujantis 2019-07-25 AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG112598. Suformuotuose koridoriuose susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai – žemės sklypuose Nr.1, Nr.3, Nr.8, Nr.9, bei žemės sklypo Nr.4 pietinėje ir žemės sklypo Nr.5 šiaurinėje dalyse yra numatoma įrengti vandentiekio ir nuotekų (buitinių ir paviršinių) tinklus. Prisijungimas numatomas nuo planuojamos teritorijos ribose esančių vandentiekio, fekalinės ir lietaus kanalizacijos tinklų. Techninio projekto metu turi būti sprendžiamas vandentiekio tinklų sužiedinimas pagal AB „Klaipėdos vanduo“ prisijungimo sąlygas. Buities nuotekas iš žemės sklypų Nr.2-6 planuojama išleisti į bendrą miestinį tinklą, esantį Naujosios Uosto gatvės ribose, vienu išleidėju. Techninio projekto rengimo metu turi būti nurodytos mėginių paėmimo šulinių vietos. Lietaus ir paviršiniai vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus. Techninio projekto metu projektuojant tinklus, privalu nepabloginti esamų vandens tiekimo, nuotekų nuvedimo sąlygų. Planuojamos teritorijos, žemės sklypo Nr.6 ribose esamam

statiniui, kuriam yra tiekiamas vanduo iš Naujosios Uosto g. 3 per teritorijos vidaus tinklus, nebloginant sąlygų yra numatomas prijungimas prie formuojamame koridoriuje – žemės sklype Nr.8, planuojamų tinklų.

Techninio projekto metu įvertinti esamų lietaus tinklų pralaidumą, esant reikalui, padidinti vamzdžio diametrą. Rengiant techninį projektą vadovautis Paviršinių nuotekų reglamento reikalavimais, pagal poreikį numanant lietaus vandens valymo įrenginius ir lietaus vandens kaupimo talpas, išvalytas nuotekas išleisti į miesto tinklą ir/ar per esamus tinklus į šalia esančius vandens telkinius – Kuršių sąsiaurį, Danės upę. Įgyvendinant techninio projekto sprendinius, nepabloginti esamų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo sąlygų, atsižvelgiant į visos planuojamos teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų nuvedimo poreikius parinkti tinkamo dydžio ir didesnius vamzdžių diametrus. Planuojamos teritorijos, žemės sklypo Nr.6 ribose esamam statiniui, iš kurio buvo šalinamos buitinės nuotekos per Naujosios Uosto g. 3 teritorijos vidaus tinklus, nebloginant sąlygų yra numatomas prijungimas prie formuojamame koridoriuje – žemės sklype Nr.8, planuojamų fekalinės kanalizacijos tinklų. Techninio projekto rengimo metu turi būti sprendžiamas buitinių nuotekų nuvedimas nuo esamo statinio, tikslinamos planuojamų tinklų, šulinių, įvadų prisijungimo bei jų įrengimo vietos. Įvertinus paviršiaus aukščius, patikslinti inžinerinius sprendinius nuotekų nuvedimui bei slėgio gesinimo šulinio įrengimui.

Dauguma planuojamos teritorijos ribose esamų vandentiekio ir nuotekų tinklų yra naikinami. Tinklai, kurie nėra naikinami ar keičiama jų vieta, yra išsaugomi, vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 nustatomos apsaugos zonos. Techninio projekto rengimo metu naikinant vandentiekio, fekalinės ir lietaus kanalizacijos tinklus, privalu techninius sprendinius suderinti su tinklų savininkais/naudotojais, gauti jų pritarimą ir /ar pasirašyti sutartį dėl minėtų tinklų naikinimo/kompensavimo. Rengiant techninį projektą būtina gauti technines prisijungimo sąlygas tinklų ir įrenginių tiesimui (statybai), naikinimui ir iškėlimui iš AB „Klaipėdos vanduo“.

6.2.4 Elektroniniai ryšiai

Planuojamos teritorijos ribose yra pakloti požeminiai ryšių kabeliai. Dalis esamų ryšio linijų yra naikinamos ar keičiama jų vieta. Patikslinus projektuojamų pastatų vietas bei jų dydžius, techninio projekto rengimo metu būtina įsivertinti inžinerinių tinklų naikinimo, iškėlimo reikalingumą. Ryšio linijų klojimo (iškėlimo) bei ryšio šulinių, įvadų įrengimo vietos turi būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Komunikacijos, kurios yra išsaugomos, t. y. nenaikinamos, ar keičiama/planuojama jų vieta, vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 nustatomos apsaugos zonos. Planuojamiems ir iškeliamiems telekomunikaciniams tinklams apsaugos zonose nustatomi panaudojimo apribojimai. Rengiant techninį ar darbo projektą būtina gauti technines prisijungimo sąlygas tinklų bei įrenginių tiesimui (statybai), naikinimui ir iškėlimui, techninius sprendinius suderinti su tinklų savininkais/naudotojais ir/ar paslaugų tiekėjais (operatoriais).

Vadovaujantis 2019-07-12 Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG111293, esami bei planuojami telekomunikacijų tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Siekiant nepažeisti trečiųjų asmenų interesų bei užtikrinti, kad ryšio linijos pasiektų žemės sklypo Nr.4 dalyje Nr.4.2 esančius statinius, yra planuojama ryšio linija žemės sklypo Nr.4 ribose planuojamo požeminio parkingo palubėje.

6.2.5 Šilumos tiekimo tinklai

Vadovaujantis Energijos rūšies ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiuoju planu planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną – tankiai užstatytą miesto teritoriją, kurioje vyrauja daugiaaukštė statyba, išvystyti centralizuoti šilumos tinklai, yra netoli pagrindinių miesto šilumos šaltinių.

Vadovaujantis 2019-07-01 AB „Klaipėdos energija“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. R-02-1727, numatomos planuojamų šilumos tinklų, išlaikant apsaugos zonų reikalavimus, vietos. Detalioju planu yra siūloma panaikinti neveikiančius bei perkloti veikiančius šilumos tiekimo tinklus, numatomi naujos šilumos tinklų trasos iki planuojamų objektų koridoriuje susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai – žemės sklypuose Nr.1, Nr.3, Nr.8, Nr.9, bei žemės sklypo Nr.4 pietinėje ir žemės sklypo Nr.5 šiaurinėje dalyse. Vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 šilumos tinklams nustatomos apsaugos zonos – išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta. Projektuojant šilumos tinklus būtina išlaikyti apsaugos zonų reikalavimus iki kitų komunikacijų. Detaliajame plane planuojamų šilumos tinklų tiesimo ir įvadų įrengimo vietos yra tik preliminarios, šie sprendiniai privalo būti tikslinami rengiant techninį projektą. Techninio projekto rengimo metu patikslinus statinių vietas bei dydžius, reikia patikslinti techninius sprendinius, įvertinti reikalingumą išskirti koridorius centralizuotų šilumos tinklų aptarnavimo užtikrinimui naujai projektuojamuose statiniuose, taip nepažeidžiant esamų vartotojų interesų. Esamų tinklų ir įrenginių iškėlimui, naikinimui ir naujų tinklų ir įrenginių tiesimui (statybai) iš AB „Klaipėdos energija“ turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos.

6.2.6 Servitutai

Žemės sklype Nr. 4 yra išskiriami tris servitutai – S1, S2 ir S3:

- S1. Kiti servitutai (kodas 92, tarnaujantis) – 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. statyba galima).
- S2. Servitutas (kodas 206, tarnaujantis) – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 207, tarnaujantis) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 208, tarnaujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.
- S3. Kelio servitutas (kodas 202, tarnaujantis) – teisė naudotis pėsčiųjų taku; Servitutas (kodas 206, tarnaujantis) – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 207, tarnaujantis) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 208, tarnaujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

Žemės sklype Nr. 5 yra išskiriamas vienas servitutas – S4:

- S4. Servitutas (kodas 206, tarnaujantis) – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 207, tarnaujantis) – teisė aptarnauti požemines ir

antžemines komunikacijos; Servitutas (kodas 208, tarnaujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

7 SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMAS

Detaliojo plano sprendinius numatoma įgyvendinti keturiais etapais (Priedas Nr. 3). Pagal planuojamo užstatymo schemą Nr. 4.6 pav. I etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies E, F, G kvartalai, 4.2 dalis, žemės sklypai 5 ir 8. I etapu turi būti įrengiamas patekimas į požeminę automobilių parkavimo aikštelę iš Naujojo Uosto g. bei turi būti rekonstruojama krantinė Nr. 25. Patekti į I etapu suplanuotą teritoriją bus galima naudojantis esamu įvažiavimu – išvažiavimu iš Naujojo Sodo g. tęsinio. Požeminė automobilių aikštelė įrengiama pagal Priedo Nr. 4 „Statybos etapų požeminės dalies schemos“ I etapą.

II A etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies D, B kvartalai. Patekti į II A etapu suplanuotą teritoriją bus galima naudojantis esamu įvažiavimu - išvažiavimu iš Naujojo Sodo g. tęsinio bei I etapu suplanuotu įvažiavimų į požeminę automobilių aikštelę iš Naujosios Uosto g. Šiame etape turi būti įrengta požeminė automobilių aikštelė pagal Priedo Nr. 4 „Statybos etapų požeminės dalies schemos“ II etapą.

II B etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies A, C kvartalai. Patekti į II B etapu suplanuotą teritoriją bus galima naudojantis esamu įvažiavimu - išvažiavimu iš Naujojo Sodo g. tęsinio bei I etapu suplanuotu įvažiavimų į požeminę automobilių aikštelę iš Naujosios Uosto g.

III etapu turi būti vystoma teritorija, į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies I, H kvartalai, sklypai Nr. 2 ir 3. III etapu turi būti suformuojamas žemės sklypas Nr. 2 bei įrengiamas vienas iš įvažiavimų - išvažiavimų į požeminę aikštelę iš Naujojo Sodo g. tęsinio. III etapu turi būti įrengiama Naujoji Uosto g. atkarpa, patenkanti į planuojamos teritorijos ribas, Naujojo Sodo g. - Naujosios Uosto g. sankryža ir Naujosios Uosto g. - Danės g. sankryža. Požeminė automobilių aikštelė įrengiama pagal Priedo Nr. 4 „Statybos etapų požeminės dalies schemos“ III etapą.

IV etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies J, K, N, M, L kvartalai, sklypai Nr. 1 ir 9. IV etapu turi būti įrengiamas antrasis įvažiavimas - išvažiavimas į požeminę aikštelę iš Naujojo Sodo g. tęsinio bei turi būti rekonstruojamos krantinės Nr. 19, 20, 23, 24. 4 sklypo 4.1 dalies R kvartalas gali būti vystomas bet kurio įgyvendinimo etapu arba įvykdžius visus sprendinių įgyvendinimo etapus. R kvartale iki šio kvartalo vystymo pradžios bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Požeminė automobilių aikštelė įrengiama pagal Priedo Nr. 4 „Statybos etapų požeminės dalies schemos“ IV A ir IV B etapus.

Sklypas Nr. 2 gali būti formuojamas bei vystomas bet kuriuo įgyvendinimo etapu arba įvykdžius visus sprendinių įgyvendinimo etapus. 2 sklype iki kol bus pradėta vystymo pradžia, bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.

Sprendinių įgyvendinimo etapai yra preliminarūs, jų dydžiai ir eiliškumas gali kisti. Įgyvendinimo etapai gali būti keičiami ir nekeičiant detaliojo plano. Etapus pasikoregavus detaliojo plano sprendiniai turi būti atskirai peržiūrimi.

8 APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo III skyriaus 6.3 punktu, kai rengiamas ar keičiamas teritorijos bendrasis planas, privaloma atlikti plano strateginį pasekmių aplinkai vertinimą (toliau SPAV).

2019 m. kovo mėn. parengtas teritorijos tarp Danės upės, Naujosios Uosto g., Naujojo Sodo gatvės tęsinio ir Kuršių marių detaliojo plano (toliau – detalusis planas) SPAV apimties nustatymo dokumentas (toliau - AND), kuris buvo pateiktas SPAV subjektams, gautos jų išvados dėl minėto dokumento kokybės. Atsižvelgiant į kai kurias SPAV subjektų išvadas SPAV AND buvo patikslintas, į kitas pastabas buvo pateikti argumentuoti atsakymai ir paaiškinimai. Su parengtu SPAV AND turėjo galimybę susipažinti bei pareikšti savo nuomonę visuomenė.

2019 m. rugsėjo mėn. buvo atliktas detaliojo plano SPAV ir parengta detaliojo plano SPAV ataskaita, kuri pateikta SPAV subjektams ir viešo susirinkimo metu pristatyta visuomenei.

Detaliojo plano sprendinių SPAV atliktas vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo reikalavimais. SPAV leido įvertinti galimą detaliojo plano sprendinių poveikį planuojamos teritorijos gamtinei ir socialinei bei ekonominei aplinkai, išnagrinėjant detaliojo plano sprendinių alternatyvas bei numatyti ir įvertinti galimas reikšmingas plano įgyvendinimo pasekmes. Detaliojo plano SPAV padėjo įžvelgti detaliojo plano preliminarių sprendinių privalumus bei trūkumus ir juos patobulinti, parinkti reikiamas preliminarias prevencines priemones galimoms neigiamoms pasekmėms išvengti ir/ar sumažinti (7.1 lentelė). Platesnė informacija pateikta SPAV ataskaitoje.

7.1 lentelė. Rekomenduojamos detaliojo plano sprendinių neigiamo poveikio išvengimo, sumažinimo ar kompensavimo priemonės

Aplinkos elementas	Rekomenduojamos sprendinių neigiamo poveikio išvengimo, sumažinimo ar kompensavimo priemonės
Aplinkos oras ir klimatas	<ul style="list-style-type: none"> • statybos darbų eigos ir apimčių optimalus planavimas, mažiau taršių įrenginių (transporto priemonių, mechanizmų, laivų, ir kt.) naudojimas statybos metu; • griovimo ir žemės darbus vykdant sausuoju periodu statybos aikštelių ir neasfaltuotų kelių drėkinimas; • transporto sistemos optimizavimas mažinant galimas spūstis, prastovas ir jų generuojamą aplinkos oro taršą bei alternatyvių transporto rūšių naudojimo skatinimas; • poveikio aplinkos orui monitoringas.
Paviršinis vanduo	<ul style="list-style-type: none"> • atsakingas mažai taršių įrenginių (laivų, transporto priemonių, mechanizmų ir kt.) naudojimas sprendinių įgyvendinimo metu ir įgyvendintus sprendinius; • tvarių sprendinių ir technologijų įgyvendinimas, leidžiančių sumažinti sunaudojamo vandens bei susidarančių nuotekų kiekį; • atsakingas susidarančių nuotekų tvarkymas, numatant ir įrengiant reikiamas ir aplinkosauginius reikalavimus atitinkančias nuotekų surinkimo ir valymo sistemas; • išleidžiamų nuotekų monitoringas.

Dirvožemis	<ul style="list-style-type: none"> • tvarūs projektiniai sprendiniai (optimaliai projektuojant statinius, planuojant ir projektuojant infrastruktūros objektus ir „žaliųjų zonų“ teritorijas); • efektyvus darbų organizavimas, parenkant maksimaliai optimalius statybos vykdymo darbų ir aptarnavimo zonų plotus, transporto judėjimo kelius, mažinančius galimai pažeidžiamos teritorijos dydį; • nukasto neužteršto derlingo dirvos sluoksnio laikinas saugojimas ir panaudojimas, užteršto dirvožemio pašalinimas ir sutvarkymas; • griežtas ir savalaikis aplinkosaugos reikalavimų laikymasis objektų statybų ir veiklos metu siekiant išvengti cheminės taršos (avarinės) iš mobilių transporto priemonių ir technologinių įrengimų.
Žemės gelmės	<ul style="list-style-type: none"> • prieš įgyvendinant sprendinius, kurių metu planuojamai ūkinei veiklai būtinos PAV procedūros pagal PAV įstatymo reikalavimus, veikla galima tik įvertinus planuojamos ūkinės veiklos poveikį aplinkai ir gavus atsakingos institucijos teigiamą išvadą dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių; • prieš įgyvendinant sprendinius būtini detalūs inžineriniai geologiniai tyrinėjimai, identifikuojant galimos rizikos zonas ir atitinkamai numatant būtinus techninius sprendinius krantinių stabilumui užtikrinti ir kitų statinių techniniams parametrams pagrįsti; • esant galimybei gilinant uosto laivybos kanalą iškasto grunto optimalus tikslinis panaudojimas naujos teritorijos formavimui, maksimaliai sumažinant pasekmes aplinkai ir grunto sąvartynuose šalinamo grunto kiekį; • prieš įsisavinant teritorijas, kuriose anksčiau buvo vykdoma ūkinė veikla, susijusi su pavojingų medžiagų naudojimu, ir ankstesniais tyrimais nustatyta grunto tarša, būtina atlikti papildomus ekogeologinius tyrimus ir teritorijos tvarkymo darbus pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento ir kitų teisės aktų reikalavimus bei ankstesnių tyrimų išvadas ir rekomendacijas.
Krantai	Papildomų priemonių taikyti nėra būtinybės
Kraštovaizdis	<ul style="list-style-type: none"> • prieš įgyvendinant sprendinius, kurių metu planuojamai ūkinei veiklai būtinos PAV procedūros pagal PAV įstatymo reikalavimus, veikla galima tik įvertinus planuojamos ūkinės veiklos poveikį aplinkai ir gavus atsakingos institucijos teigiamą sprendimą ar išvadą dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių; • palankių kraštovaizdžio struktūrinės įvairovės apsaugai urbanistinių, techninių ir vizualinių sprendinių parinkimas.
Saugomos teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> • prieš įgyvendinant sprendinius, kurių metu planuojamai ūkinei veiklai būtinos PAV procedūros pagal PAV įstatymo reikalavimus, veikla galima tik įvertinus planuojamos ūkinės veiklos poveikį aplinkai ir gavus atsakingos institucijos teigiamą sprendimą ar išvadą dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių.
Biologinė įvairovė (augalija ir gyvūnija)	<ul style="list-style-type: none"> • vertingų ir sveikų esamų medžių išsaugojimas; • „žaliųjų zonų“ plotų didinimas, naujų želdynų pasodinimas ir priežiūra; • siekiant išvengti ar sumažinti naujos sausumos teritorijos formavimo darbų neigiamų pasekmių praeivių žuvų rūšių migracijoms Klaipėdos

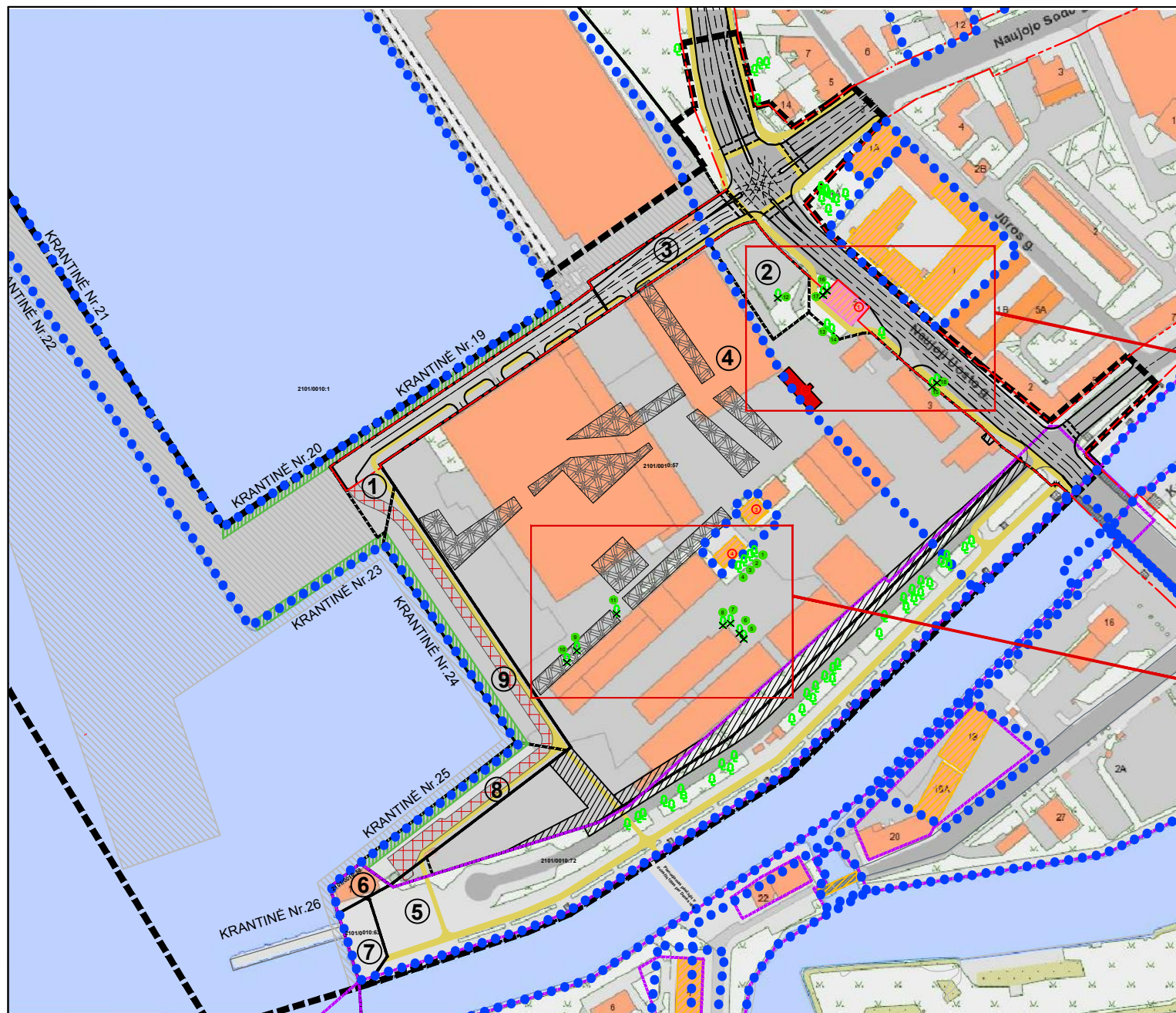
	<p>sąsiauriu, rekomenduojama taikyti darbų (kurių metu naudojamos poliakalės) vykdymo apribojimus periodais nuo sausio 1 d. iki vasario 15 d., nuo balandžio 15d. iki birželio 15 d. bei nuo rugpjūčio 15 d. iki spalio 31 d.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • formuojant naują sausumos teritoriją ir naudojant uosto laivybos kanalo gilinimo metu iškastą gruntą būtina vadovutis „Gruntų kasimo jūrų ir jūrų uostų akvatorijoje bei iškastų gruntų tvarkymo taisyklės” LAND 46A-2002 reikalavimais.
Visuomenės sveikata	<ul style="list-style-type: none"> • būtina vadovautis visuomenės sveikatos saugą, aplinkos apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais; • projektuojant planuojamus pastatus, privaloma laikytis statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ reikalavimų, kurie nustato pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsaugos nuo triukšmo kokybės reikalavimus, pastato atitvarų ir jo dalių akustinių rodiklių vertes, kad pastatuose ir šalia jų girdimas triukšmo lygis nekeltų grėsmės žmonių sveikatai ir atitiktų darbui, poilsiui bei miegui būtino akustinio komforto kokybę; • optimalus darbų organizavimas ir valdymas (rekomenduojama įrenginiams dirbantiems arčiausiai gyvenamosios aplinkos organizuoti darbą taip, kad būtų kuo mažiau keliamas triukšmas aplinkoje, darbo režimo valdymas, pvz.: poliakalės darbo laiką numatyti tik dienos metu, naudoti tik techniškai tvarkingą įrangą, kuri atitiktų STR 2.01.08:2003 „Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“ reikalavimus, mažiau taršių įrenginių naudojimas); • statybos darbų metu laikinų triukšmo slopinimo barjerų įrengimas; • statybos aikštelių ir neasfaltuotų kelių vykdant statybos ir žemės darbus sausuoju periodu drėkinimas; • transporto sistemos optimizavimas mažinant galimas spūstis ir jų generuojamą triukšmą ir oro taršą; • savalaikė, profesionali komunikacija su bendruomene ir viešai prieinama informacija apie planuojamus sprendinius ir jų galimas pasekmes; • konkrečių prevencinių priemonių poreikis ir sprendiniai turėtų būti apsprendžiami ir parenkami planuojamos ūkinės veiklos PAV ir techninio projektavimo etapų.

9 PRIEDAI

Priedas Nr. 1. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar/ir užstatymo tūrio tankis*	užstatymo tipas	priskiriamųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	statinių paskirtys	kiti reglamentai		
1.*														
1.	2730	TK	Kita	I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1 – 7. 	
2.														
2.	1647	GC	Kita	K, V, B, E, I2	I – 22 II – 18 III – 30	I – 25,55 II – 21,55 III – 33,55	80	2,7	Perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai)	15	Negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui; Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 3, 6, 7; Statybos zonoje III iš pagrindinių apžvalgos taškų turi būti užtikrinta vertikali pastato-akcento proporcija; Išsklotinėje nuo Naujosios Uosto g. 3 m pločio zonoje formuojama terasa 15 m aukščio arba šlaitinis sprendinys nuo 16 m iki leistino pastatų aukščio. Reglamentas taikomas statybos zonoje II ir III; Jungties L vieta tikslinama TP ar konkurso metu. Užstatymas galimas ne žemiau kaip 4,5 m nuo žemės paviršiaus. Išsklotinėje nuo N. Uosto g. turi formuojamas 2,5 - 3 m pločio praėjimas. 		
3.														
3.	1605	TK	Kita	I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1 – 7. 	
4.														
4.1	51157	GC	Kita	K, V, G2, B, E, I2	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	I – 32,6 II – 26,65 III – 28,65 IV – 32,9 V – 25,4 VI – 16,2 VII – 25,75 VIII – 29,75 IX – 27,95 X – 24,45 XI – 28,3 XII – 26,3 XIII – 20,3 XIV – 20,25 XV – 15,4 XVI – 24 XVII – 26,25 XVIII – 28,4 XIX – 26,6 XX – 28,7	80	2,7	Perimetris 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, ikimokyklinio ugdymo įstaigas, steigti rekreacines teritorijas)	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui; Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1 – 7; 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 (9,4 m), antro pastato (43918) aukštis – 2 a. su stoge (10 m); 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 nesukelianti neigiamo poveikio esamai ir planuojamai aplinkai; Išsklotinėje nuo Naujosios Uosto g. 3 m pločio zonoje formuojama terasa 15 m aukščio arba šlaitinis sprendinys nuo 16 m iki leistino pastatų aukščio. Reglamentas taikomas statybos zonoje V ir VII; Statybos zonoje IX, X, XI – XIV ir XII pastatų viršutiniai aukštai turi būti projektuojami ir statomi su šlaitiniais stogais. Kiti pastatų aukštų stogai, išskyrus viršutinius, gali būti projektuojami ir statomi kaip sutapinti eksploatuojami stogai (terasos); Jungties A - C, esančios tarp zonų II - IV, turi būti įtraukiamos ≥ 3 m nuo pagrindinio fasado plokštumos, vengiant suformuoti išsą plokštumą. Užstatymas galimas ne žemiau kaip 4,5 m nuo žemės paviršiaus. Jungčių ir įtraukimų vietos tikslinama TP ar konkurso metu (kaip parodyta išsklotinėje); Jungties 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 tikslinama TP ar konkurso metu; Jungties G - K vieta tikslinama TP ar konkurso metu. Užstatymas galimas ne žemiau kaip 4,5 m nuo žemės paviršiaus. Išsklotinėje nuo Naujosios Uosto g. G - H jungtyje turi formuojamas 2,5 - 3 m pločio praėjimas; Žemės sklype išskiriami trys servitutai: S1, S2 ir S3; Pastatų, esančių statybos zonoje I, II, IV, VII, VIII, XV, XVI, XVII, XIX planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai. 		
4.2	777	GC	Kita	K, V, G2	esamas	esamas	32	0,53	Atskirai stovintys pastatai	18	Gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Jungties A - C, esančios tarp zonų II - IV, turi būti įtraukiamos ≥ 3 m nuo pagrindinio fasado plokštumos, vengiant suformuoti išsą plokštumą. Užstatymas galimas ne žemiau kaip 4,5 m nuo žemės paviršiaus. Jungčių ir įtraukimų vietos tikslinama TP ar konkurso metu (kaip parodyta išsklotinėje); Jungties 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 tikslinama TP ar konkurso metu; Jungties G - K vieta tikslinama TP ar konkurso metu. Užstatymas galimas ne žemiau kaip 4,5 m nuo žemės paviršiaus. Išsklotinėje nuo Naujosios Uosto g. G - H jungtyje turi formuojamas 2,5 - 3 m pločio praėjimas; Žemės sklype išskiriami trys servitutai: S1, S2 ir S3; Pastatų, esančių statybos zonoje I, II, IV, VII, VIII, XV, XVI, XVII, XIX planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai. 		
5.														
5.	15264	BZ	Kita	B, E, I2	-	-	-	-	-	-	-	Laikini statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui; Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1 – 7; Krantinių/viešųjų erdvių planavimo ar projektavimo atvejais turi būti rengiami architektūriniai konkursai; Žemės sklype išskiriamas servitutas – S4. 	
6.*														
6.	393	PA, TI	Kita	K, V, B, I1, I2	12	14,3	69	0,46	Atskirai stovintys pastatai	-	Negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui; Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1, 3, 4, 6, 7. 		
7.*														
7.	649	PA, TI	Kita	K, V, B, I1, I2	12	14,3	30	0,3	Atskirai stovintys pastatai	-	Negyvenamieji pastatai su priklausiniais, inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi aukštos kokybės reikalavimai architektūrai ir viešųjų erdvių tvarkymui; Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1, 3, 6 – 9. 		
8.*														
8.	2075	TI	Kita	I1, I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1, 3 – 7. 	
9.*														
9.	3159	TI	Kita	I1, I2	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai	<ul style="list-style-type: none"> Taikomi specialieji reikalavimai kultūros paveldo objektams, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms; Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1, 3 – 7. 	
SERVITUTAI														
S1	22												Kiti servitutai (kodas 92, tarnaujantis) – leisti atlikti skirstyklos priežiūros ir remonto darbus bei eiti ir važiuoti su tuo susijusiems darbuotojams bet kuriuo paros metu, teisė tiesi, aptarnauti ir naudoti antžemines ir požemines komunikacijas. (Servitutas galioja tik pirmo aukšto ribose, virš 1 a. statyba galima).	
S2	1614												Servitutas (kodas 206, tarnaujantis) – teisė tiesi požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 207, tarnaujantis) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 208, tarnaujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.	
S4	1326												Servitutas (kodas 206, tarnaujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 207, tarnaujantis) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 208, tarnaujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.	
S3	788												Kelio servitutas (kodas 202, tarnaujantis) – teisė naudoti pėsčiųjų takų; Servitutas (kodas 206, tarnaujantis) – teisė tiesi požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 207, tarnaujantis) – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas; Servitutas (kodas 208, tarnaujantis) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.	

* Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, jų ir vidaus vandenų uosto, komercinės priedaikos teritorijoje želdynų norma neprivaloma.
****Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**
 1. Elektros tinklų apsaugos zonos;
 2. Skirstomųjų diegtiekių apsaugos zonos;
 3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
 4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
 5. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
 6. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos;
 7. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos;
 8. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos;
 9. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos.



TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS	
	Planuojama teritorija
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Servituto zona
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	
①	Planuojamo žemės sklypo Nr.
NEKILNOJAMASIS KULTŪROS PAVELDAS	
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vizualinės apsaugos pozonis
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai
	Teritorijoje esantis kitas objektas
	Vertingųjų savybių požymių turintis objektas
KITI SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Gatvių raudonosios linijos
	Dviračių takai
	Sustiprinta pėsčiųjų tako danga aptarnaujančiam transportui
	Rekonstruojamų krantinių ribos
	Žemės sklypo kad. Nr. 2101/0010:1 teritorija, kuriai Klaipėdos valstybinio jūrų uosto bendrajame plane nustatyti detalūs sprendiniai
	Medžių kirtimas, persodinimas ar kitoks pašalinimas
	Saugomi medžiai (d - 20 cm 1,30 m aukštyje)
	Galimos didelių medžių sodinimo zonos sklypo ribose
①	Naujoji Uosto g. 5 (vertingųjų savybių požymių turintis objektas)
②	Administracinis pastatas Naujoji Uosto g. 3 (35B2/p) - Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unik. kodas 22012) teritorijoje esantis kitas objektas
Statybos uosto pastatų kompleksas (kodas 43916); Naujoji Uosto g. 3	
③	Statybos uosto pastatų komplekso pirmas pastatas (43917)
④	Statybos uosto pastatų komplekso antras pastatas (43918)

PASTABOS:

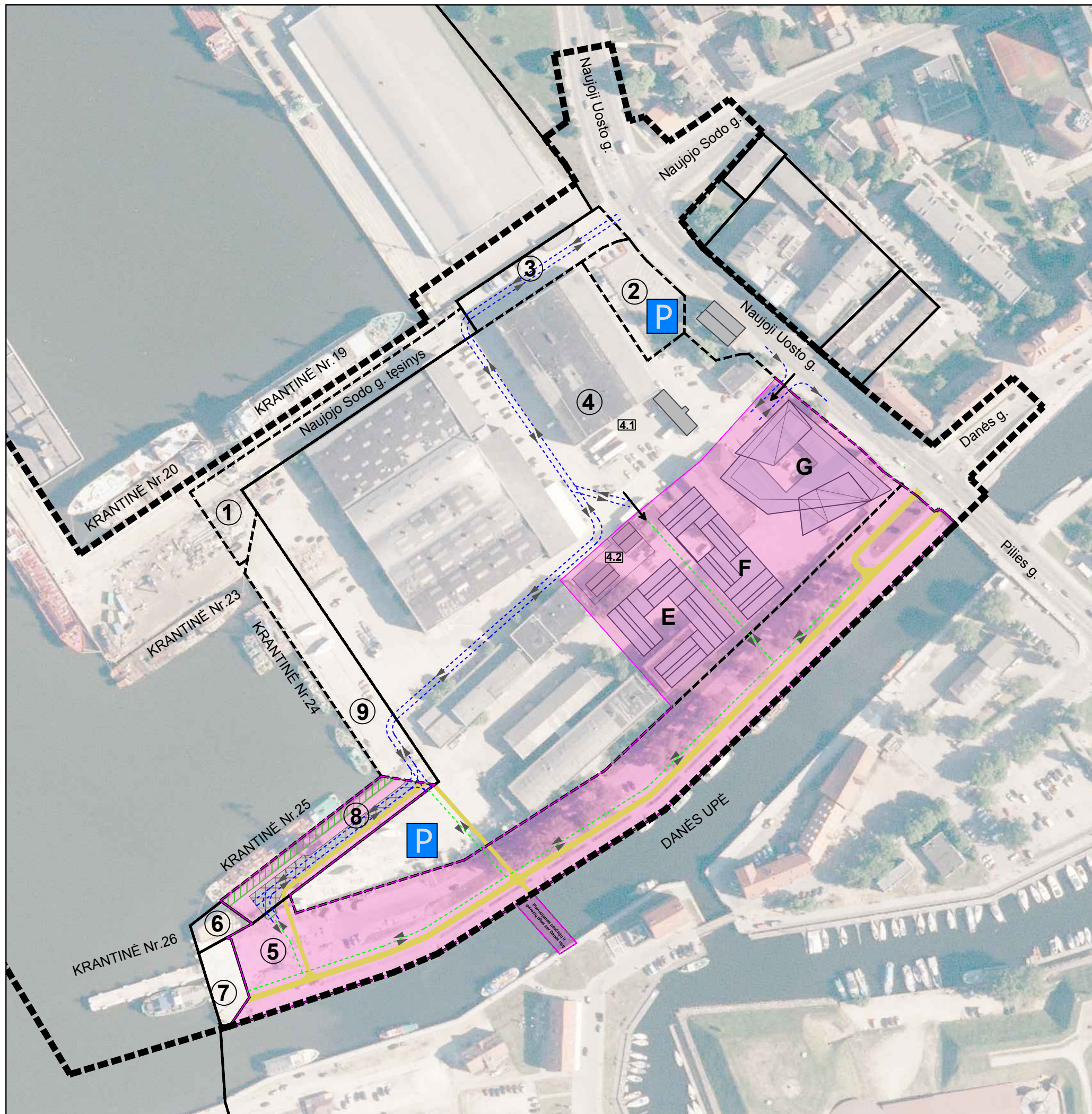
1. Neatlygintam medžių, kirtimui 2019-04-25 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento aplinkos kokybės skyrius išdavė leidimą dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbams Nr. AP2-89, kuriuo vadovaujantis medžiai Nr. 5-12 ir Nr.14 buvo nukirsti.
2. Atsižvelgiant į planavimo sąlygų 2016-08-05 Nr.REG876 8.9 punkto nurodymus įvertinti želdinius, vertingus saugoti, buvo parengta želdinių schema.
3. Medžiai Nr. 12 ir 15 patenka į žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 4 planuojamų statybos zonų ribas.

ŽELDINIŲ, ESANČIŲ ŽEMĖS SKLYPŲ NR. 2 IR NR. 4 RIBOSE, TVARKYMO LENTELĖ

Eil. Nr.	Medžių rūšis	Kiekis, vnt.	D, cm	Būklė	Pastabos
1	Gluosnis	1	20	Patenkinama	Nekertamas
2	Gluosnis	1	28	Patenkinama	Nekertamas
3	Gluosnis	1	30	Patenkinama	Nekertamas
4	Gluosnis	1	16	Patenkinama	Nekertamas
5	Beržas karpotasis	1	36	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
6	Beržas karpotasis	1	36	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
7	Liepa mažalapė	1	40	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
8	Liepa mažalapė	1	36	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
9	Liepa mažalapė	1	50	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
10	Liepa mažalapė	1	50	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
11	Liepa mažalapė	1	48	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
12	Uosis	1	38	Patenkinama	Kamieno žaizda, kertamas
13	Uosis	1	57	Patenkinama	Kamieno žaizda, nekertamas
14	Uosis	1	50	Patenkinama	Nekertamas
15	Kaštonas paprastasis	1	70	Patenkinama	Kertamas

KERTAMI MEDŽIAI UŽ ŽEMĖS SKLYPŲ NR. 2 IR NR. 4 RIBŲ

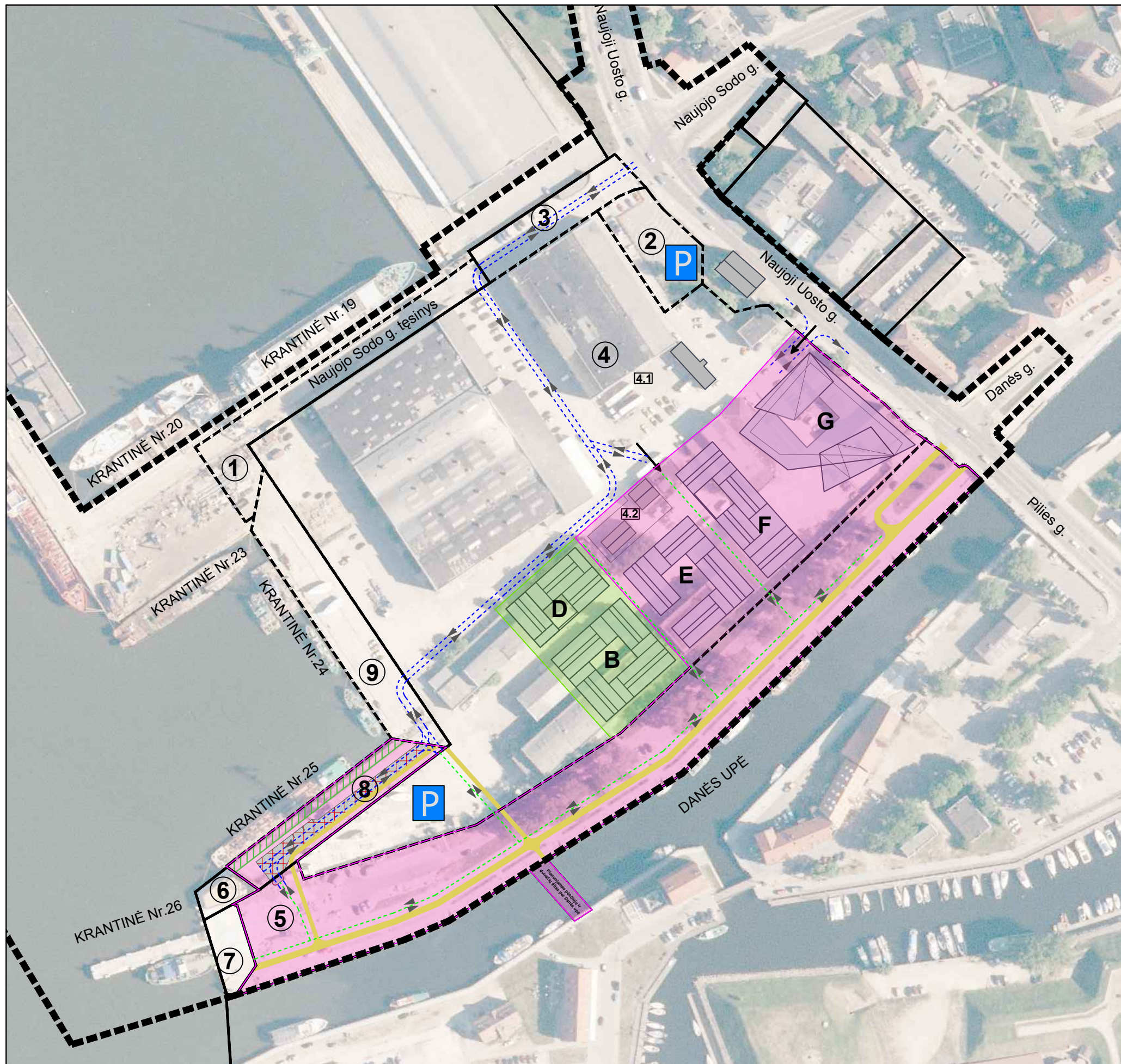
Eil. Nr.	Medžių rūšis	Kiekis, vnt.	D, cm	Būklė	Pastabos
16	Uosis	1	12	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
17	Uosis	1	20+22+24	-	Nukirstas pagal leidimą Nr. AP2-89
18	Kaštonas paprastasis	1	58	Bloga	Skursta, lapų kenkėjai



TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS	
	Planuojama teritorija
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Eismo kryptis
	Įvažiavimas - išvažiavimas į požeminę aikštelę
	Sklypo dalies numeris
KITI SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojamo žemės sklypo Nr.
	Dviračių takai
	Sustiprinta pėsčiųjų tako danga aptarnaujančiam transportui
	Rekonstruojamų krantinėlių ribos
	Sprendinių įgyvendinimo I etapas
	Riboto patekimo specialiajam ir aptarnaujančiam transportui susisiekimo pėsčiųjų zonomis koridoriai. Eismo ribojimo priemonės parenkamos techninių projektų rengimo metu.

PASTABOS:

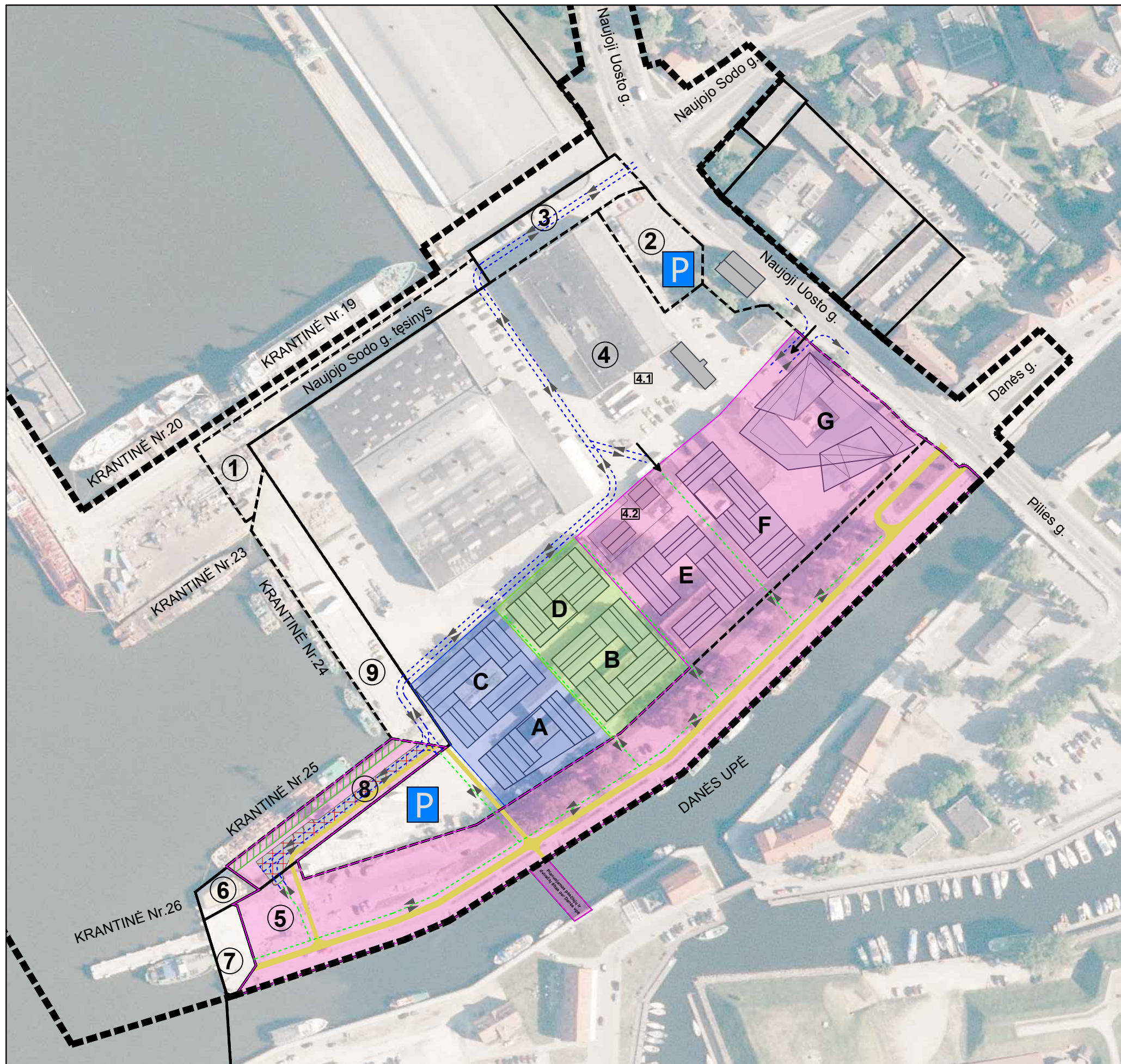
1. Pagal aiškinamajame rašte pateiktą planuojamo užstatymo schemą Nr. 4.6 pav. I etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies E, F, G kvartalai, 4.2 dalis, žemės sklypai 5 ir 8.
2. I etapu turi būti įrengiamas patekimas į požeminę automobilių parkavimo aikštelę iš Naujojo Uosto g. bei turi būti rekonstruojama krantinė Nr. 25.
3. Patekti į I etapu suplanuotą teritoriją bus galima naudojantis esamu įvažiavimu - išvažiavimu iš Naujojo Sodo g. tęsinio.
4. 2 sklypas gali būti formuojamas bei vystomas bet kuriuo įgyvendinimo etapu arba įvykdžius visus sprendinių įgyvendinimo etapus. 2 sklype iki kol bus pradėta vystymo pradžia, bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.
5. Sprendinių įgyvendinimo etapai yra preliminarūs, jų dydžiai ir eiliškumas gali kisti. Įgyvendinimo etapai gali būti keičiami ir nekeičiant detaliojo plano. Pakoregavus etapus, sprendiniai turi būti atskirai peržiūrėti.



TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS	
	Planuojama teritorija
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Eismo kryptis
	Įvažiavimas - išvažiavimas į požeminę aikštelę
	Sklypo dalies numeris
KITI SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojamo žemės sklypo Nr.
	Dviračių takai
	Sustiprinta pėsčiųjų tako danga aptarnaujančiam transportui
	Rekonstruojamų krantinių ribos
	Sprendinių įgyvendinimo I etapas
	Sprendinių įgyvendinimo II A etapas
	Riboto patekimo specialiajam ir aptarnaujančiam transportui susisiekimo pėsčiųjų zonomis koridoriai. Eismo ribojimo priemonės parenkamos techninių projektų rengimo metu.

PASTABOS:

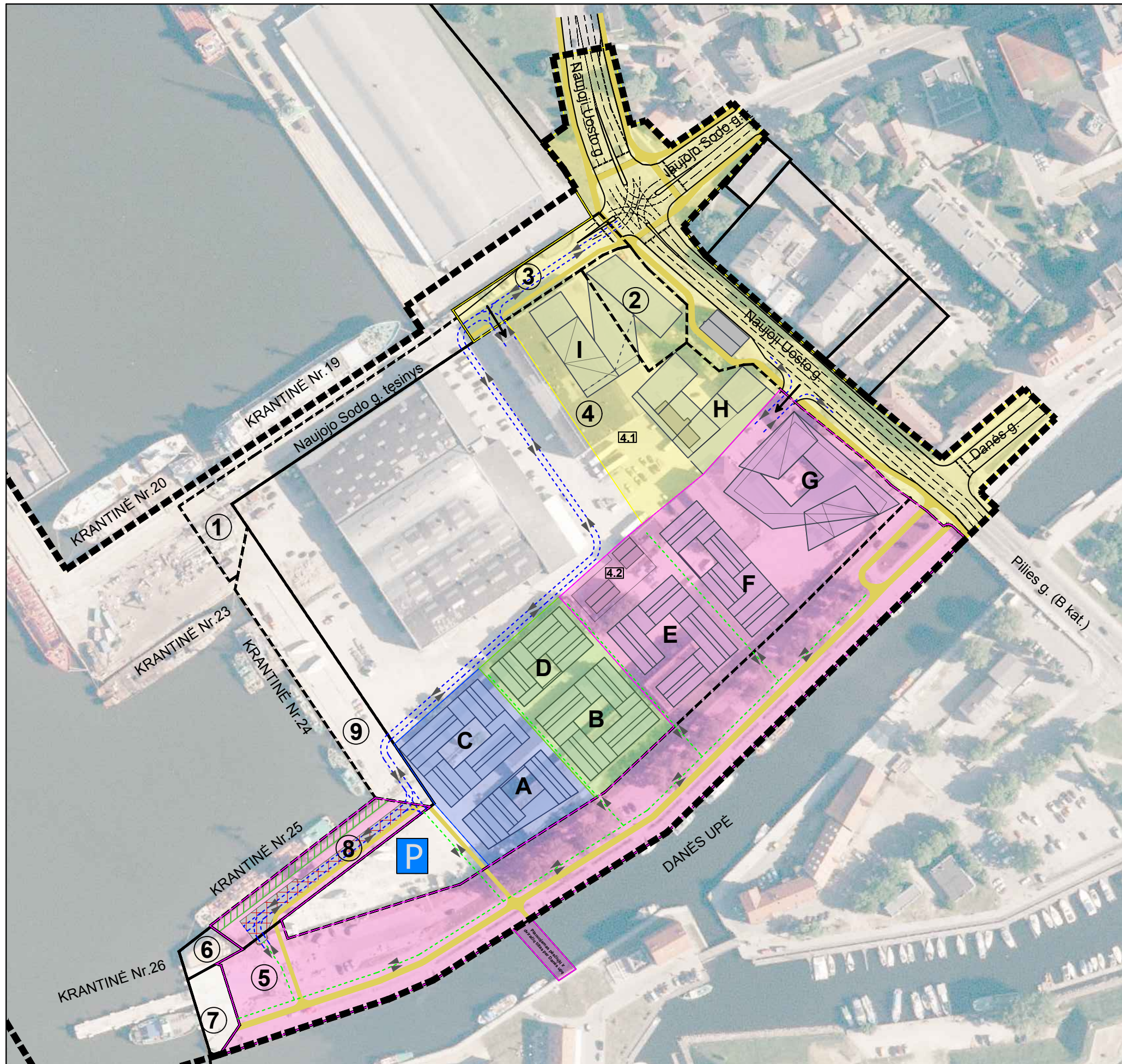
1. Pagal aiškinamajame rašte pateiktą planuojamo užstatymo schemą Nr. 4.6 pav. II A etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies D, B kvartalai.
2. Patekti į II A etapu suplanuotą teritoriją bus galima naudojantis esamu įvažiavimu - išvažiavimu iš Naujojo Sodo g. tęsinio bei I etapu suplanuotu įvažiavimu į požeminę automobilių aikštelę iš Naujosios Uosto g.
3. 2 sklypas gali būti formuojamas bei vystomas bet kuriuo įgyvendinimo etapu arba įvykdžius visus sprendinių įgyvendinimo etapus. 2 sklype iki kol bus pradėta vystymo pradžia, bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.
4. Sprendinių įgyvendinimo etapai yra preliminarūs, jų dydžiai ir eiliškumas gali kisti. Įgyvendinimo etapai gali būti keičiami ir nekeičiant detaliojo plano. Pakoregavus etapus, sprendiniai turi būti atskirai peržiūrėti.



TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS	
	Planuojama teritorija
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Eismo kryptis
	Įvažiavimas - išvažiavimas į požeminę aikštelę
	Sklypo dalies numeris
KITI SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojamo žemės sklypo Nr.
	Dviračių takai
	Sustiprinta pėsčiųjų tako danga aptarnaujančiam transportui
	Rekonstruojamų krantinių ribos
	Sprendinių įgyvendinimo I etapas
	Sprendinių įgyvendinimo II A etapas
	Sprendinių įgyvendinimo II B etapas
	Riboto patekimo specialiajam ir aptarnaujančiam transportui susisiekimo pėsčiųjų zonomis koridoriai. Eismo ribojimo priemonės parenkamos techninių projektų rengimo metu.

PASTABOS:

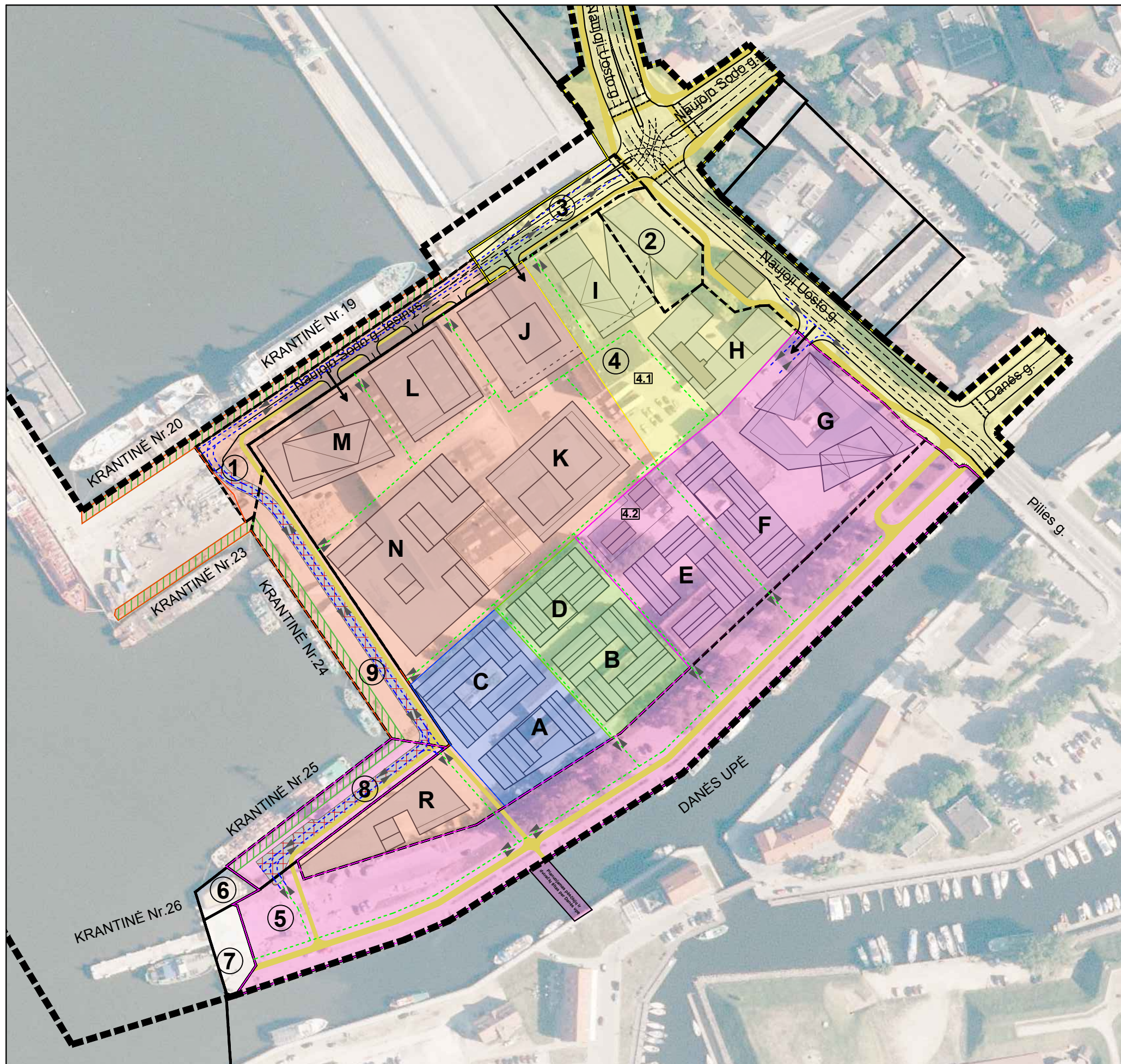
1. Pagal aiškinamajame rašte pateiktą planuojamo užstatymo schemą Nr. 4.6 pav. II B etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies A, C kvartalai.
2. Patekti į II B etapu suplanuotą teritoriją bus galima naudojantis esamu įvažiavimu - išvažiavimu iš Naujojo Sodo g. tėsinio bei I etapu suplanuotu įvažiavimu į požeminę automobilių aikštelę iš Naujosios Uosto g. 2 sklypas gali būti formuojamas bei vystomas bet kuriuo įgyvendinimo etapu arba įvykdžius visus sprendinių įgyvendinimo etapus. 2 sklype iki kol bus pradėta vystymo pradžia, bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.
3. Sprendinių įgyvendinimo etapai yra preliminarūs, jų dydžiai ir eiliškumas gali kisti. Įgyvendinimo etapai gali būti keičiami ir nekeičiant detaliojo plano. Pakoregavus etapus, sprendiniai turi būti atskirai peržiūrimi.



TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS	
	Planuojama teritorija
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Eismo kryptis
	Įvažiavimas - išvažiavimas į požeminę aikštelę
	Sklypo dalies numeris
KITI SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojamo žemės sklypo Nr.
	Dviračių takai
	Sustiprinta pėsčiųjų tako danga aptarnaujančiam transportui
	Rekonstruojamų krantinių ribos
	Sprendinių įgyvendinimo I etapas
	Sprendinių įgyvendinimo II A etapas
	Sprendinių įgyvendinimo II B etapas
	Sprendinių įgyvendinimo III etapas
	Riboto patekimo specialiajam ir aptarnaujančiam transportui susisiekimo pėsčiųjų zonomis koridoriai. Eismo ribojimo priemonės parenkamos techninių projektų rengimo metu.

PASTABOS:

1. Pagal aiškinamajame rašte pateiktą planuojamo užstatymo schemą Nr. 4.6 pav. III etapu turi būti vystoma teritorija, į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies I, H kvartalai, sklypai Nr. 2 ir 3.
2. III etapu turi būti suformuojamas žemės sklypas Nr. 2 bei įrengiamas vienas iš įvažiavimų - išvažiavimų į požeminę aikštelę iš Naujojo Sodo g. tęsinio.
3. III etapu turi būti įrengiama Naujoji Uosto g. atkarpa, patenkanti į planuojamos teritorijos ribas, Naujojo Sodo g. - Naujosios Uosto g. sankryža ir Naujosios Uosto g. - Danės g. sankryža.
4. 2 sklypas gali būti formuojamas bei vystomas bet kuriuo įgyvendinimo etapu arba įvykdžius visus sprendinių įgyvendinimo etapus. 2 sklype iki kol bus pradėta vystymo pradžia, bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.
5. Sprendinių įgyvendinimo etapai yra preliminarūs, jų dydžiai ir eiliškumas gali kisti. Įgyvendinimo etapai gali būti keičiami ir nekeičiant detaliojo plano. Etapus pasikoregavus detaliojo plano sprendiniai turi būti atskirai peržiūrėti.



TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS	
	Planuojama teritorija
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Eismo kryptis
	Įvažiavimas - išvažiavimas į požeminę aikštelę
	Sklypo dalies numeris
KITI SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojamo žemės sklypo Nr.
	Dviračių takai
	Sustiprinta pėsčiųjų tako danga aptarnaujančiam transportui
	Rekonstruojamų krantinų ribos
	Sprendinių įgyvendinimo I etapas
	Sprendinių įgyvendinimo II A etapas
	Sprendinių įgyvendinimo II B etapas
	Sprendinių įgyvendinimo III etapas
	Sprendinių įgyvendinimo IV etapas
	Riboto patekimo specialiajam ir aptarnaujančiam transportui susisiekimo pėsčiųjų zonomis koridoriai. Eismo ribojimo priemonės parenkamos techninių projektų rengimo metu.

PASTABOS:

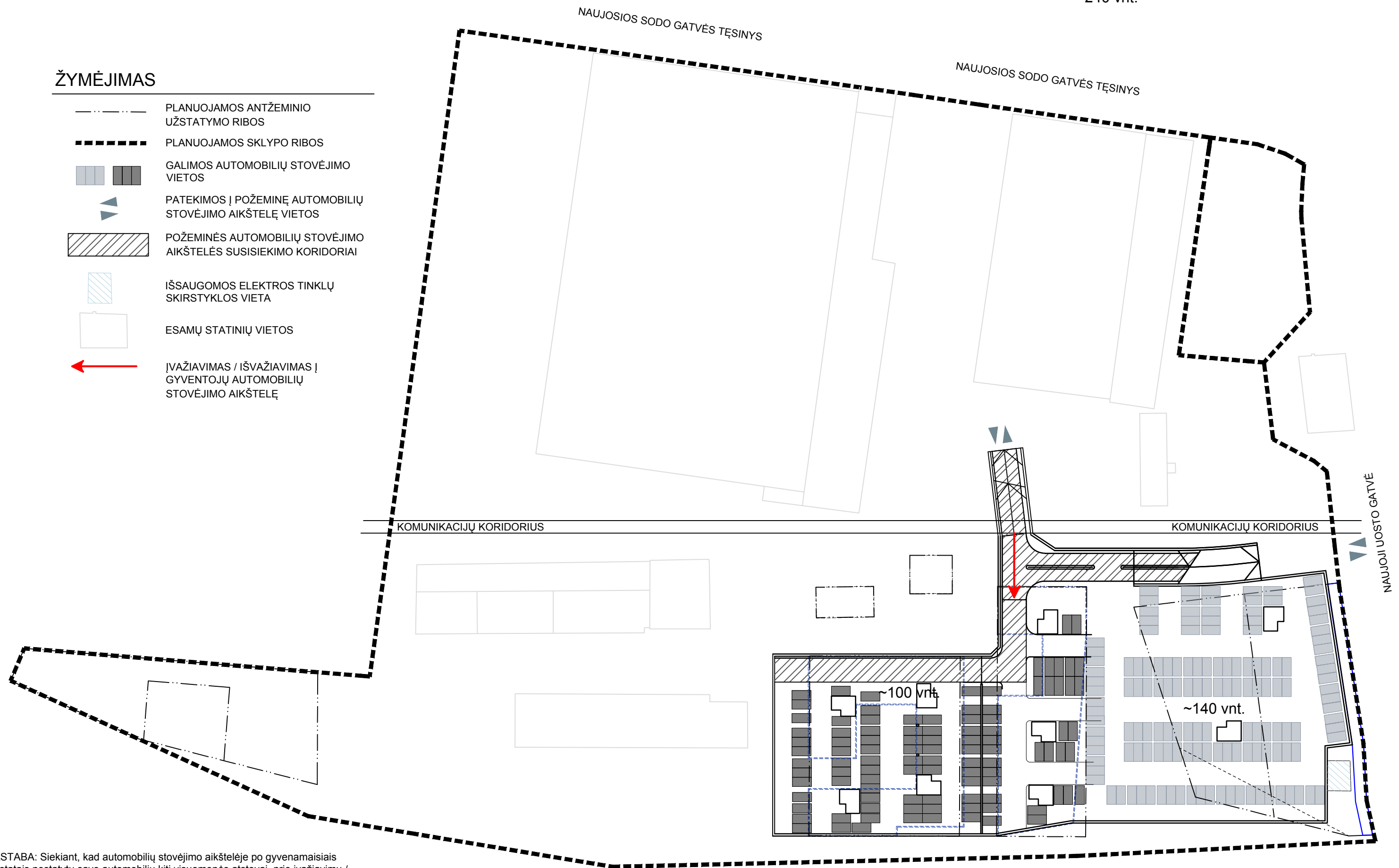
1. Pagal aiškinamajame rašte pateiktą planuojamo užstatymo schemą Nr. 4.6 pav. IV etapu turi būti vystoma teritorija į kurią patenka 4 sklypo 4.1 dalies J, K, N, M, L kvartalai, sklypai Nr. 1 ir 9.
2. IV etapu turi būti įrengiamas antrasis įvažiavimas - išvažiavimas į požeminę aikštelę iš Naujojo Sodo g. tęsinio bei turi būti rekonstruojamos krantinės Nr. 19, 20, 23, 24.
3. 4 sklypo 4.1 dalies R kvartalas gali būti vystomas bet kurio įgyvendinimo etapu arba įvykdyti visus sprendinių įgyvendinimo etapus. R kvartale iki šio kvartalo vystymo pradžios bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.
4. 2 sklypas gali būti formuojamas bei vystomas bet kuriuo įgyvendinimo etapu arba įvykdyti visus sprendinių įgyvendinimo etapus. 2 sklype iki kol bus pradėta vystymo pradžia, bus palikta esama situacija - antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.
5. Sprendinių įgyvendinimo etapai yra preliminarūs, jų dydžiai ir eiliškumas gali kisti. Įgyvendinimo etapai gali būti keičiami ir nekeičiant detaliojo plano. Etapus pasikoregavus detaliojo plano sprendiniai turi būti atskirai peržiūrėti.

PIRMO STATYBOS ETAPO POŽEMINĖS DALIES SCHEMA

~240 vnt.

ŽYMĖJIMAS

- · — · — · PLANUOJAMOS ANTŽEMINIO UŽSTATYMO RIBOS
- — — — — PLANUOJAMOS SKLYPO RIBOS
- ■ ■ ■ ■ GALIMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
- ▲ ▲ PATEKIMOS Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ VIETOS
- ▨ POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS SUSISIEKIMO KORIDORIAI
- ▨ IŠSAUGOMOS ELEKTROS TINKLŲ SKIRSTYKLOS VIETA
- ESAMŲ STATINIŲ VIETOS
- ← ĮVAŽIAVIMAS / IŠVAŽIAVIMAS Į GYVENTOJŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ



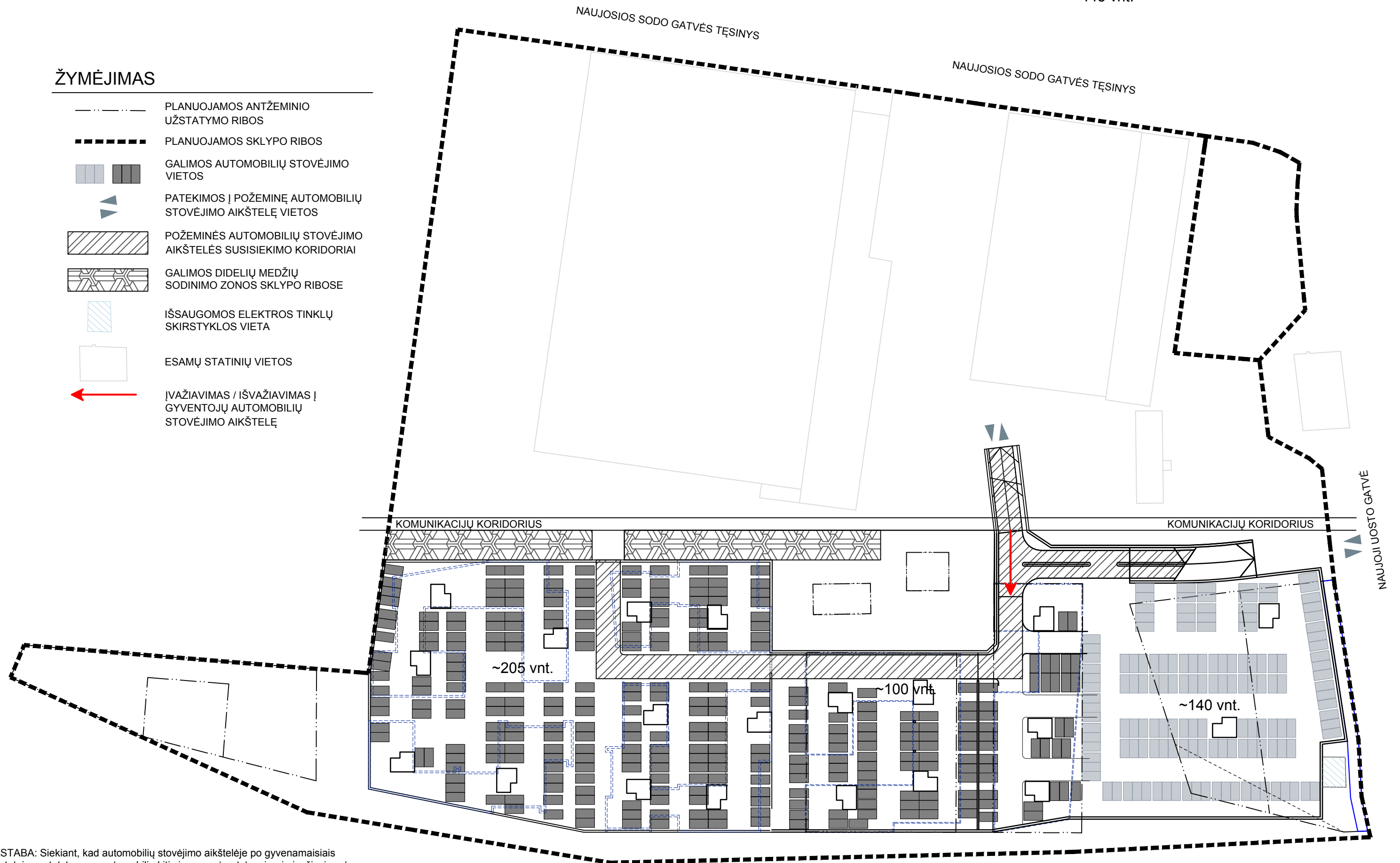
PASTABA: Siekiant, kad automobilių stovėjimo aikštelėje po gyvenamaisiais pastatais nestatytų savo automobilių kiti visuomenės atstovai, prie įvažiavimų / išvažiavimų į gyventojų automobilių stovėjimo aikšteles turi būti statomi užkardai.

ANTRO STATYBOS ETAPO POŽEMINĖS DALIES SCHEMA

~445 vnt.

ŽYMĖJIMAS

- · — · — · PLANUOJAMOS ANTŽEMINIO UŽSTATYMO RIBOS
- — — — — PLANUOJAMOS SKLYPO RIBOS
- ■ ■ ■ ■ GALIMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
- ▶ ▶ PATEKIMOS Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ VIETOS
- ▨ POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS SUSISIEKIMO KORIDORIAI
- ▨ GALIMOS DIDELIŲ MEDŽIŲ SODINIMO ZONOS SKLYPO RIBOSE
- ▨ IŠSAUGOMOS ELEKTROS TINKLŲ SKIRSTYKLOS VIETA
- ESAMŲ STATINIŲ VIETOS
- ← ĮVAŽIAVIMAS / IŠVAŽIAVIMAS Į GYVENTOJŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ

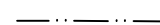



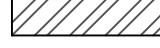






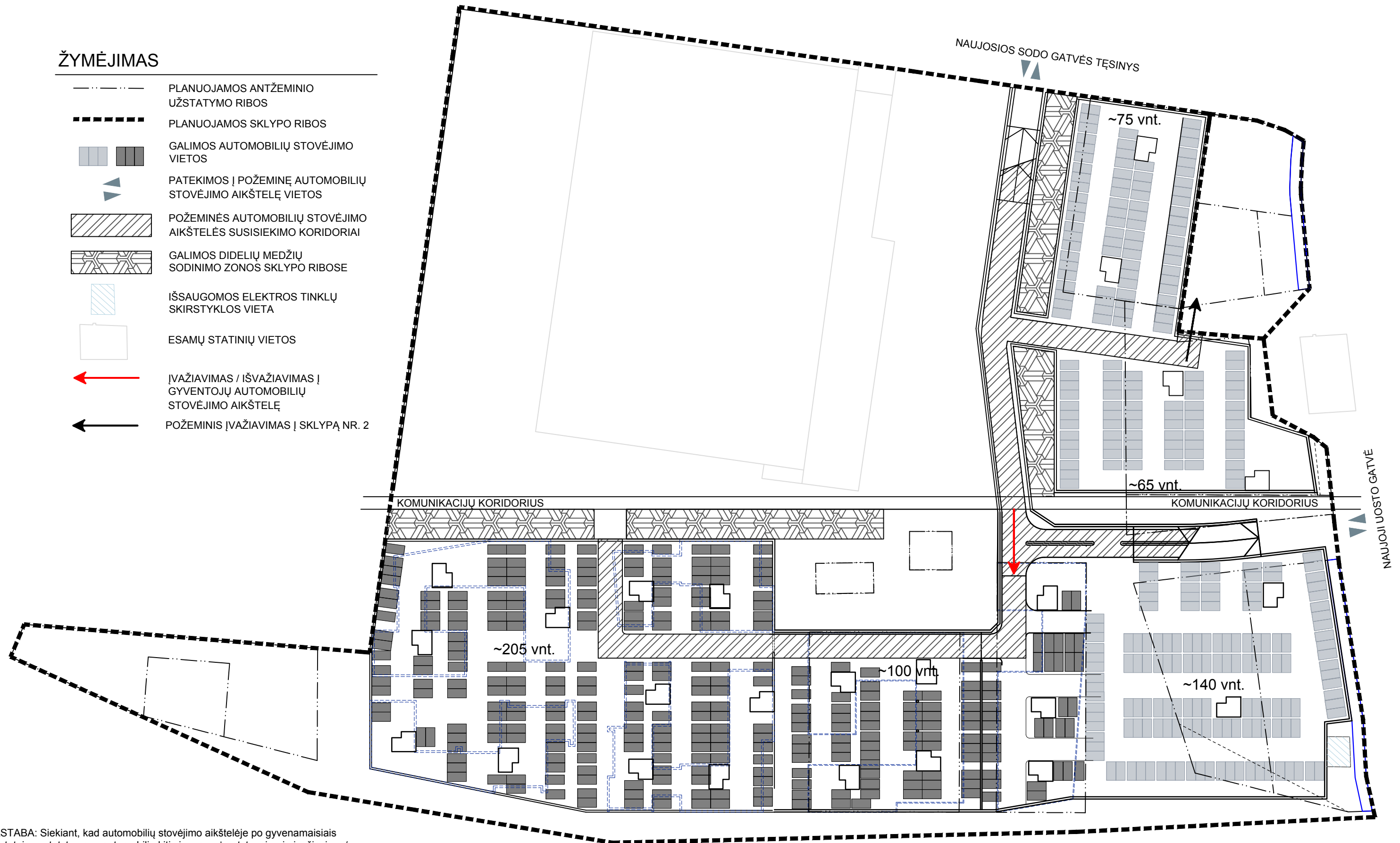
PASTABA: Siekiant, kad automobilių stovėjimo aikštelėje po gyvenamaisiais pastatais nestatytų savo automobilių kiti visuomenės atstovai, prie įvažiavimų / išvažiavimų į gyventojų automobilių stovėjimo aikšteles turi būti statomi užkardai.

TREČIO STATYBOS ETAPO POŽEMINĖS DALIES SCHEMA

~585 vnt.

ŽYMĖJIMAS

-  PLANUOJAMOS ANTŽEMINIO UŽSTATYMO RIBOS
-  PLANUOJAMOS SKLYPO RIBOS
-  GALIMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
-  PATEKIMOS Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ VIETOS
-  POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS SUSISIEKIMO KORIDORIAI
-  GALIMOS DIDELIŲ MEDŽIŲ SODINIMO ZONOS SKLYPO RIBOSE
-  IŠSAUGOMOS ELEKTROS TINKLŲ SKIRSTYKLOS VIETA
-  ESAMŲ STATINIŲ VIETOS
-  ĮVAŽIAVIMAS / IŠVAŽIAVIMAS Į GYVENTOJŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ
-  POŽEMINIS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ NR. 2









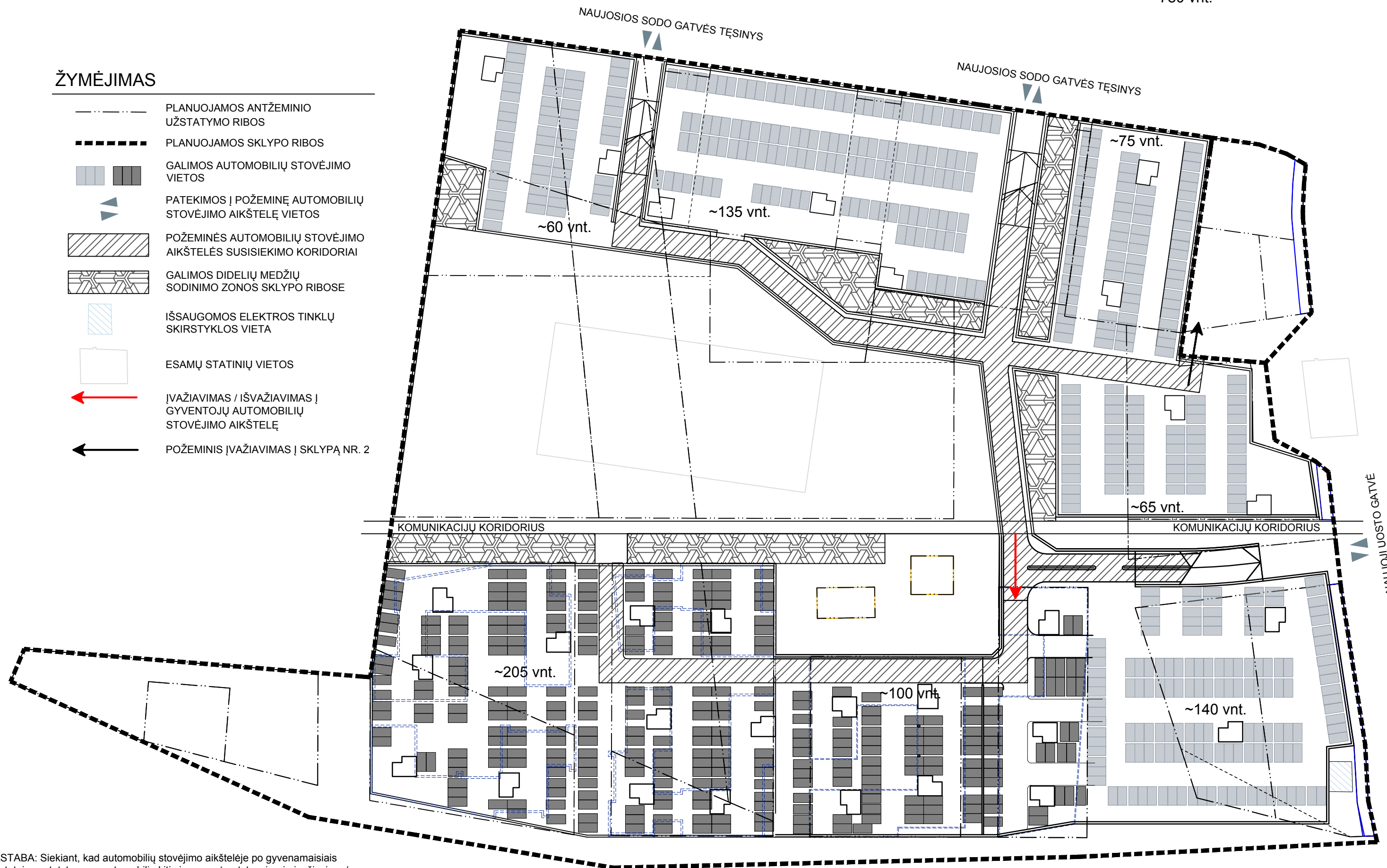
PASTABA: Siekiant, kad automobilių stovėjimo aikštelėje po gyvenamaisiais pastatais nestatytų savo automobilių kiti visuomenės atstovai, prie įvažiavimų / išvažiavimų į gyventojų automobilių stovėjimo aikšteles turi būti statomi užkardai.

KETVIRTO (A) STATYBOS ETAPO POŽEMINĖS DALIES SCHEMA

~780 vnt.

ŽYMĖJIMAS

-  PLANUOJAMOS ANTŽEMINIO UŽSTATYMO RIBOS
-  PLANUOJAMOS SKLYPO RIBOS
-  GALIMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
-  PATEKIMOS Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ VIETOS
-  POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS SUSISIEKIMO KORIDORIAI
-  GALIMOS DIDELIŲ MEDŽIŲ SODINIMO ZONOS SKLYPO RIBOSE
-  IŠSAUGOMOS ELEKTROS TINKLŲ SKIRSTYKLOS VIETA
-  ESAMŲ STATINIŲ VIETOS
-  ĮVAŽIAVIMAS / IŠVAŽIAVIMAS Į GYVENTOJŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ
-  POŽEMINIS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ NR. 2








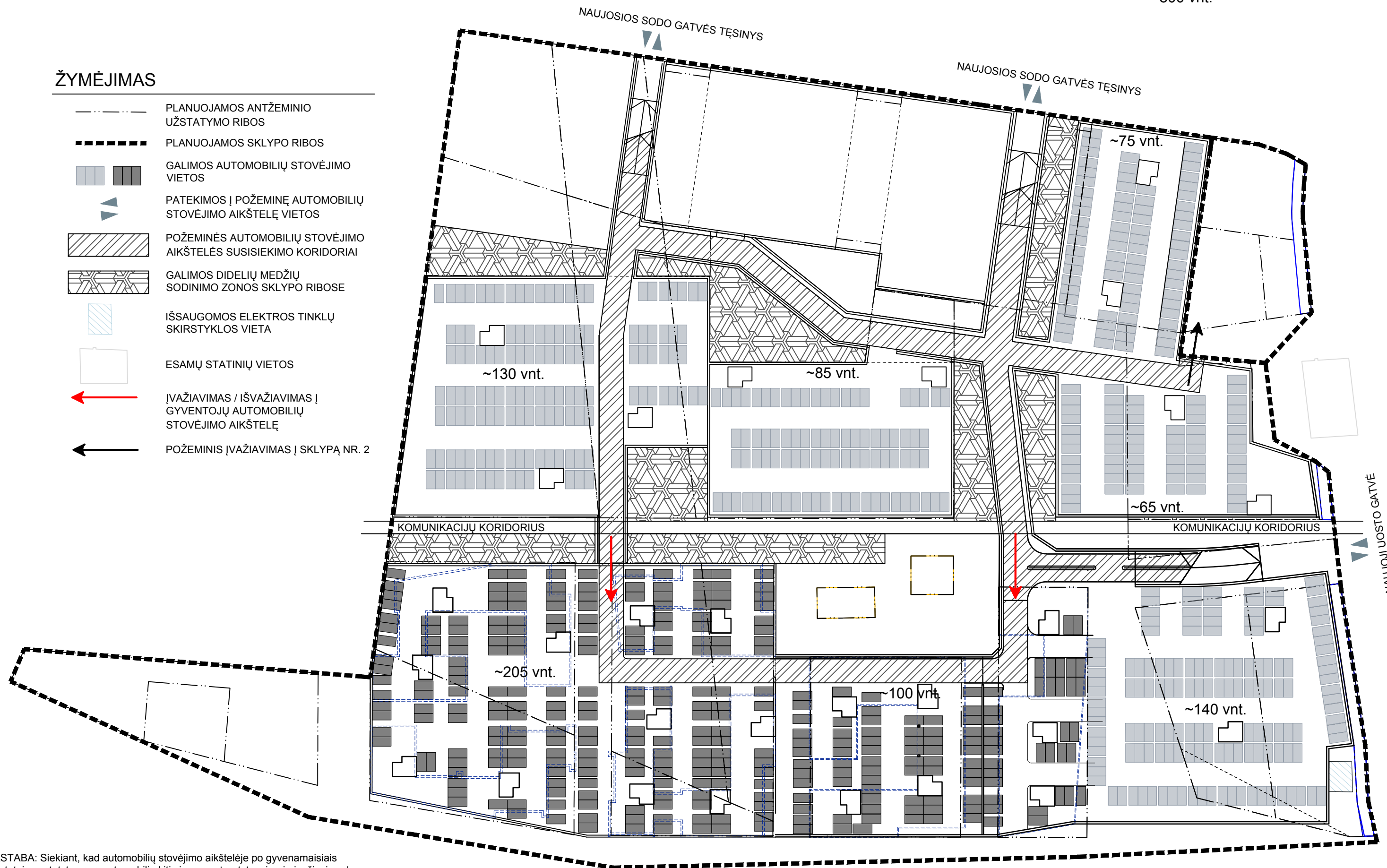
PASTABA: Siekiant, kad automobilių stovėjimo aikštelėje po gyvenamaisiais pastatais nestatytų savo automobilių kiti visuomenės atstovai, prie įvažiavimų / išvažiavimų į gyventojų automobilių stovėjimo aikšteles turi būti statomi užkardai.

KETVIRTO (B) STATYBOS ETAPO POŽEMINĖS DALIES SCHEMA

~800 vnt.

ŽYMĖJIMAS

-  PLANUOJAMOS ANTŽEMINIO UŽSTATYMO RIBOS
-  PLANUOJAMOS SKLYPO RIBOS
-  GALIMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
-  PATEKIMOS Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ VIETOS
-  POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS SUSISIEKIMO KORIDORIAI
-  GALIMOS DIDELIŲ MEDŽIŲ SODINIMO ZONOS SKLYPO RIBOSE
-  IŠSAUGOMOS ELEKTROS TINKLŲ SKIRSTYKLOS VIETA
-  ESAMŲ STATINIŲ VIETOS
-  ĮVAŽIAVIMAS / IŠVAŽIAVIMAS Į GYVENTOJŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ
-  POŽEMINIS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ NR. 2



PASTABA: Siekiant, kad automobilių stovėjimo aikštelėje po gyvenamaisiais pastatais nestatytų savo automobilių kiti visuomenės atstovai, prie įvažiavimų / išvažiavimų į gyventojų automobilių stovėjimo aikšteles turi būti statomi užkardai.