

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas Bangų g. 4, Klaipėdoje. Planuojamas plotas – apie 0,2121 ha.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Liepų g. 11, 91502 Klaipėda.

Detaliojo plano keitimo rengimo iniciatorė: UAB „Bangų gatvės viešbutis“, adresas: Svajonės g. 40, 94101 Klaipėda.

Detaliojo plano keitimo rengėjas: pasirenkamas detaliojo plano keitimo rengimo iniciatorius.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. liepos 28 d. įsakymas Nr. AD1-2336 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento keitimo iniciatyvai“ ir 2016 m. rugpjūčio 19 d. įsakymas Nr. AD1-2530 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento keitimo rengimo tikslų“.

Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – žemės sklypo Bangų g. 4, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269 keitimo rengimo tikslai: nekeičiant žemės sklypo ribų, ploto, pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, nustatant naujo užstatymo vietą.

Papildomi planavimo uždaviniai: vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir atlikti, jei jose bus nurodyta.

Atliekami tyrimai ir gretimybių studijos: vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir atlikti, jei jose bus nurodyta.

Atestato Nr.	UAB „PROJUS“			Žemės sklypo Bangų g. 4, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269, keitimas		
ATP 385	PV	A. Sviderskas		AIŠKINAMASIS RAŠTAS Bendrieji duomenys. Istorinė - urbanistinė analizė (tyrimai). Esamos būklės įvertinimas	Laida	0
ATP 385	ARCH.	A. Sviderskas				
3345	PDV(KP)	M. Ramanauskienė				
LT	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos m. sav. administracijos direktorius	1903-DPK-AR	Lapas	Lapų	
	Planavimo iniciatorius:	UAB „Bangų gatvės viešbutis“		1	29	

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas: atlikti nebūtina, nes vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, planuojama plėtra neatitinka Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytos veiklos.

Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas: nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir atlikti, jei jose bus nurodyta.

Detaliojo plano rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir atlikti, jei jose bus nurodyta.

SKLYPO BANGŲ 4, KLAIPĖDOJE ISTORINĖ – URBANISTINĖ ANALIZĖ (TYRIMAI)

Pagal darbų pobūdį atlikti istoriniai – urbanistiniai tyrimai, atspindintys sklypo Bangų 4, Klaipėdoje urbanistinę raidą Klaipėdos Senamiesčio urbanistinės vietovės (16075) kontekste. Pateikiama trumpa analizė apie vykdytus archeologinius tyrinėjimus, sklype ir gretimose teritorijose, paveldosauginį vertinimą Klaipėdos Senojo miesto vietos su priemiesčiais (27077) aspektu.

Klaipėdos Senamiesčio teritorija ir apsaugos zonos patvirtintos 2012-03-27 LR Kultūros ministro įsakymu Nr. IV-204, vertingosios savybės patikslintos 2013-12-10 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM-2050. Nustatytas vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis, architektūrinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis.

Klaipėdos miesto raidos formavimosi istorinius relikтус išlikusius iki šių dienų charakterizuoja miesto raidos etapai su išlikusiais struktūrų skirtumais.

Išskiriami 5 Klaipėdos miesto raidos etapai.

I etapas. Miesto įsikūrimo XIII a. vid. 1252 m. iki XVI a. trečio – ketvirto dešimtmečio.

II etapas. Nuo XVI a. trečio – ketvirto dešimtmečio iki XVIII a. šeštojo - aštuntojo dešimtmečio.

III etapas. Nuo XVIII a. šeštojo - aštuntojo dešimtmečio iki XIX a. vidurio (1854 m.)

IV etapas. Nuo XIX a. vidurio iki XX a. vidurio (1945 m.).

V etapas. Nuo 1945 m. iki 1990 m (Žiūr. Urbanistikos paveldo saugotinos teritorijos. Klaipėda. 1945 m. administracinės ribos. J. Bučas., A. Miškinis. 1995 m).

I etapas datuotinas nuo miesto įkūrimo, pirmosios pilies statybos ir miesto apstatymo dabartinio senamiesčio vietoje susiformavusio gatvių tinklo ir II etapas – miesto ir Frydricho priemiesčio apjungimas gynybiniais įtvirtinimais, statybų reglamentavimas prie įtvirtinimų.

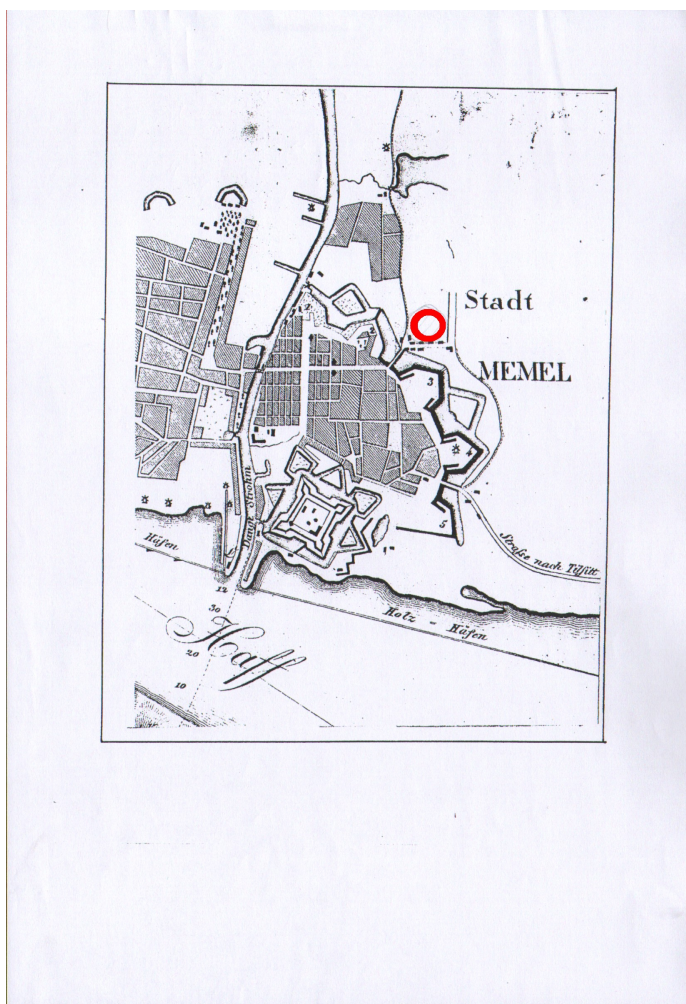
Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	2	29

III etapas – planinga miesto statyba pagal stačiakampį gatvių tinklą, naujų priemiesčių Frydricho ir Krūmamiėsčio augimas ir laisvas kitų priemiesčių formavimas už įtvirtinimų ribų.

Planuojamo sklypo žemės driekėsi už gynybinių įtvirtinimų, į rytus nuo Klaipėdos miesto priemiesčio teritorijoje (Senoji Klaipėda. J. Tatoris. 1994 m. p. 45.)

Pirmosios žinios apie šias priemiesčio teritorijas siekia 1571 metus, kai hercogas Albrechtas Frydrichas teritoriją ribojama Danės, Senosios Danės, Akmenų pylimu, Malūnų pylimo (Bangų gt.) iki Malūnų tvenkinio paskyrė miestui. Iš šių žemių išaugo dvi gyvenvietės – Malūnų kalno ir Pelenyno. Malūnų kalno teritoriją apima Bangų gatvės šiaurinę pusę, t.y. faktiškai ribojosi su žemėmis į kurias pateko mūsų nagrinėjamas žemės sklypas Bangų 4., XVII a. priemištiniai keliai teritorijoje tarp gynybinių pylimų ir Malūno tvenkinio pavirto šiandieninėmis Tilžės, Bangų, Baltikalnio gatvėmis.

Išvykti, atvykti į miestą rytų kryptimi buvo galima tik pro gynybiniuose įtvirtinimuose įrengtus vartus, vad. Akmenų vartais. Pav. Nr. 1.)



Pav. Nr. 1

1821 m. Klaipėdos m. plano fragmentas

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	3	29

Kelias prasidėjęs už Akmenų vartų išsišakojo dviem kryptimis: į kairę driekėsi per Malūno kalno teritoriją, greta, iš dešinės palei Baltikalnio kaimą ir vedė link Malūnų (dab. Trinyčių) prūdo; į dešinę kelias vedė Sendvario link. (Pav. Nr. 2.)



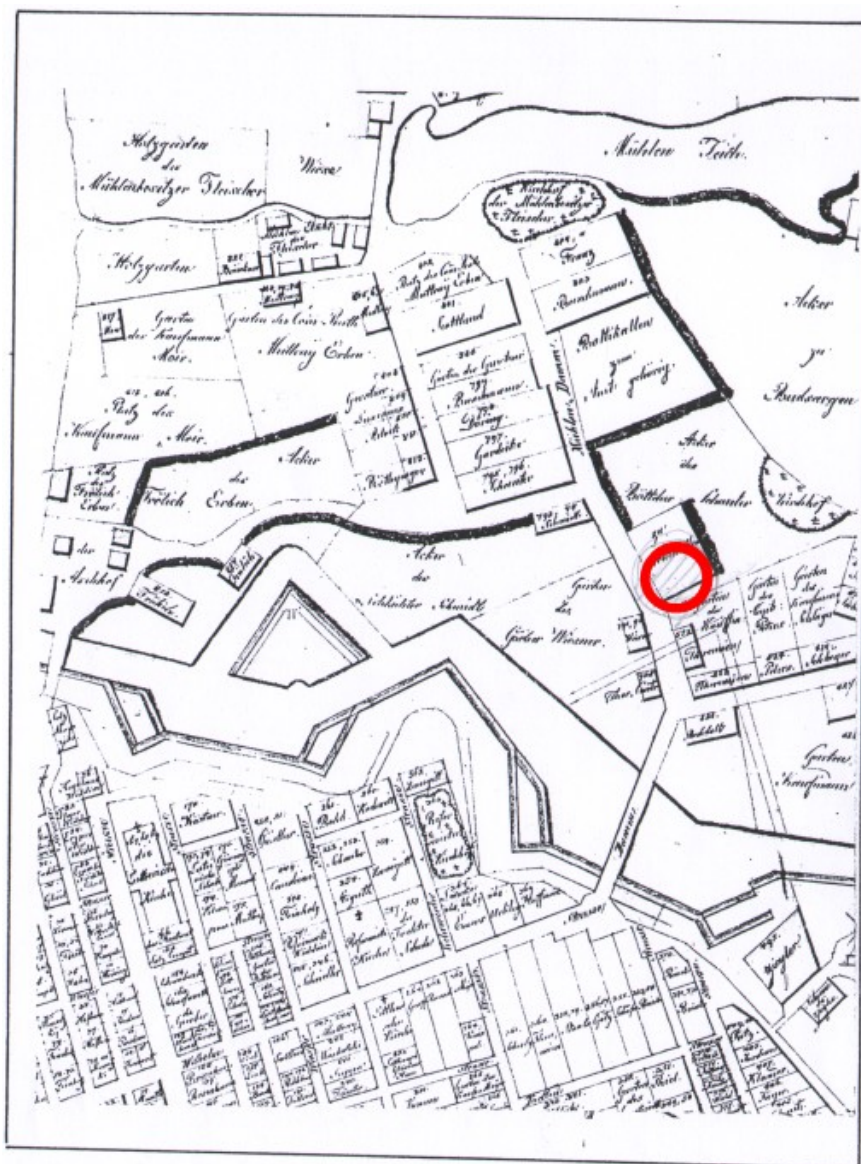
Pav. Nr.2.
1834 m. Klaipėdos m. plano
fragmentas

Šiandieninės Bangų gatvės pavadinimas kito: XVIIIa. II p. ji buvo vadinama Malūnų pylimu, nuo XIX a. I p. iki XX a. vidurio – Malūnų Pylimo gatve, kitaip tariant gatvės pavadinimas buvo surištas su priemiesčio pavadinimu.

Klaipėdos miesto I ir II raidos etapai planuojamo sklypo neapėmė. Šio sklypo raidą galima priskirti III Klaipėdos miesto vystymosi etapui, kuris tęsėsi nuo XVIII a. šeštojo – aštuntojo dešimtmečio iki XIX a. vid. (1854 m. gaisro). Šiam raidos etapui charakteringa tai, kad gynybiniai miesto įtvirtinimai neteko reikšmės, ir Prūsijos karaliaus įsakymu buvo leista juos ardyti, žemės, besidriekiančios palei gynybinius pylimus, buvo jungiamos prie miesto. Pradėti formuoti sklypai, jie užstatinėjami.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	4	29

Planuojamas sklypas buvo Baltikalnio kaimo sudėtyje. (Pav. Nr. 3.)

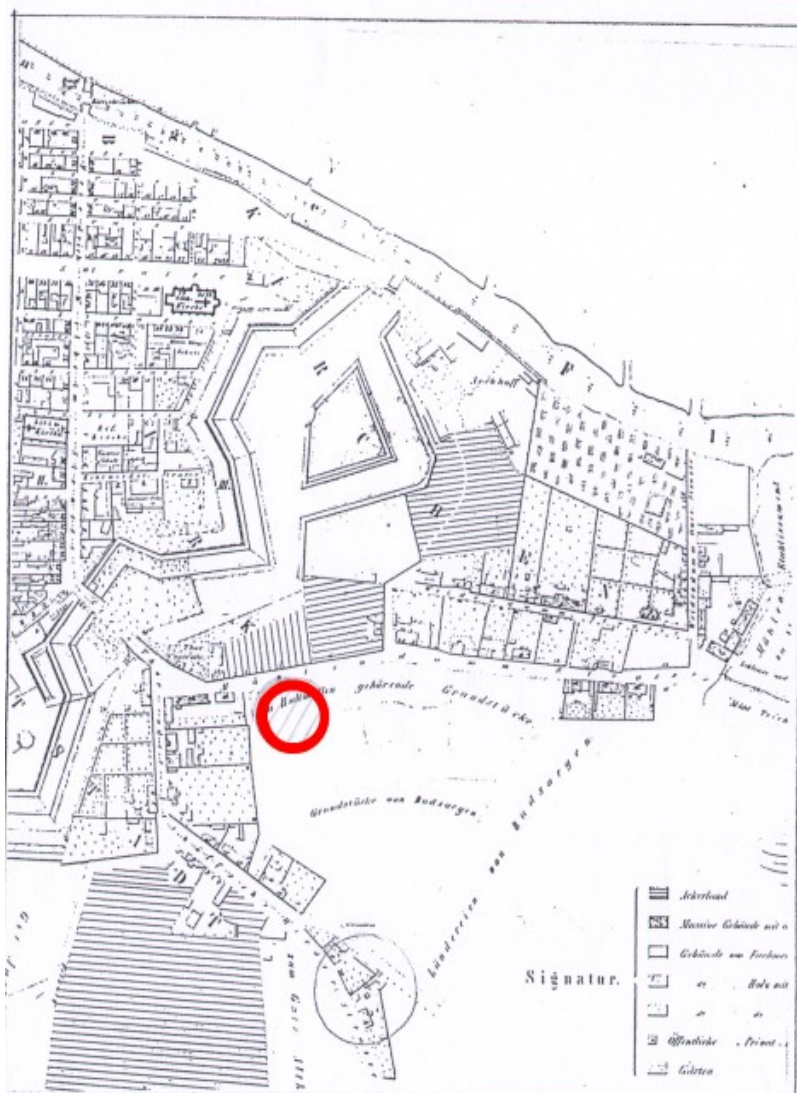


Pav. Nr. 3.

1840 m. Klaipėdos m. plano fragmentas

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapu
1903-DPK-AR	5	29

Kaip matyti iš pateikto 1856/57 m. plano fragmento, nagrinėjamo sklypo vieta dar nėra apstatyta. (Pav. Nr. 4.)



Pav. Nr. 4.

1856/57 m. Klaipėdos m. plano fragmentas

Tačiau vakarų kryptimi palei Malūno Pylimo gatvę jau stovėjo pastatai priklausę salykinio cecho savininkui, nuomojusiai miesto žemę su pavedėjimo teise. III miesto vystymosi raidos etapu Baltikalnio kaimo žemės 1863 m. buvo prijungtos prie miesto (Nekilnojamosios kultūros vertybės vertinimo medžiaga. Bangų 4, Klaipėda 2008 m. (Autorinis archyvas, Kultūros vertybių registras (Unikalus objekto kodas 31831). Dokumentas Nr. 1.).

IV miesto raidos etapas nuo 1854 m. miesto gaisro iki 1945 m. Šis etapas pasižymėjo intensyviu apstatymu ir tuščių plotų kvartalų viduryje įsisavinimu; iš esmės išlaikiusiu pagal iki 1854m. gaisro buvusius užstatymo principus. Tačiau pamažu nyko atkurto dabartinio senamiesčio branduolio ir Frydricho priemiesčio apstatymo tūrinės erdvinės kompozicijos skirtumai.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	6	29

IV-ju miesto raidos etapu, XIX a. 8 d. buvo apstatytas ir sklypas Bangų g. 4. (Pav. Nr.5.)

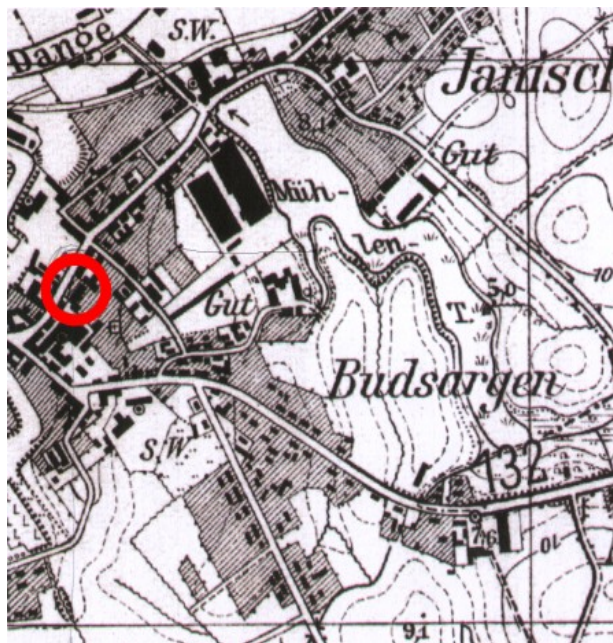


Pav. Nr. 5.

1928 m. Klaipėdos uosto plano fragmentas

Pastatas priklausė Klaipėdos Akcinio alaus bravoro ir degtinės daryklos statinių kompleksui, jame buvo įrengti butai bendrovės darbuotojams. Pagal išlikusią 1930 m. ikonografinę medžiagą matyti, kad pastatas buvo vieno aukšto su centre iškelta dviaukšte pastato dalimi, šlaitiniais stogais (Nekilnojamosios kultūros vertybės vertinimo medžiaga. Bangų 4, Klaipėda 2008 m. (Autorinis archyvas).

Pastatas pastatytas atitrauktas nuo gatvės, skirtingai nei gamybiniai alaus bravoro ir degtinės daryklos pastatai. Pastato pietvakarinėje pusėje stovi iškilęs bokštelis, dvigubai aukštesnis už patį pastatą. (Pav. Nr. 6.)

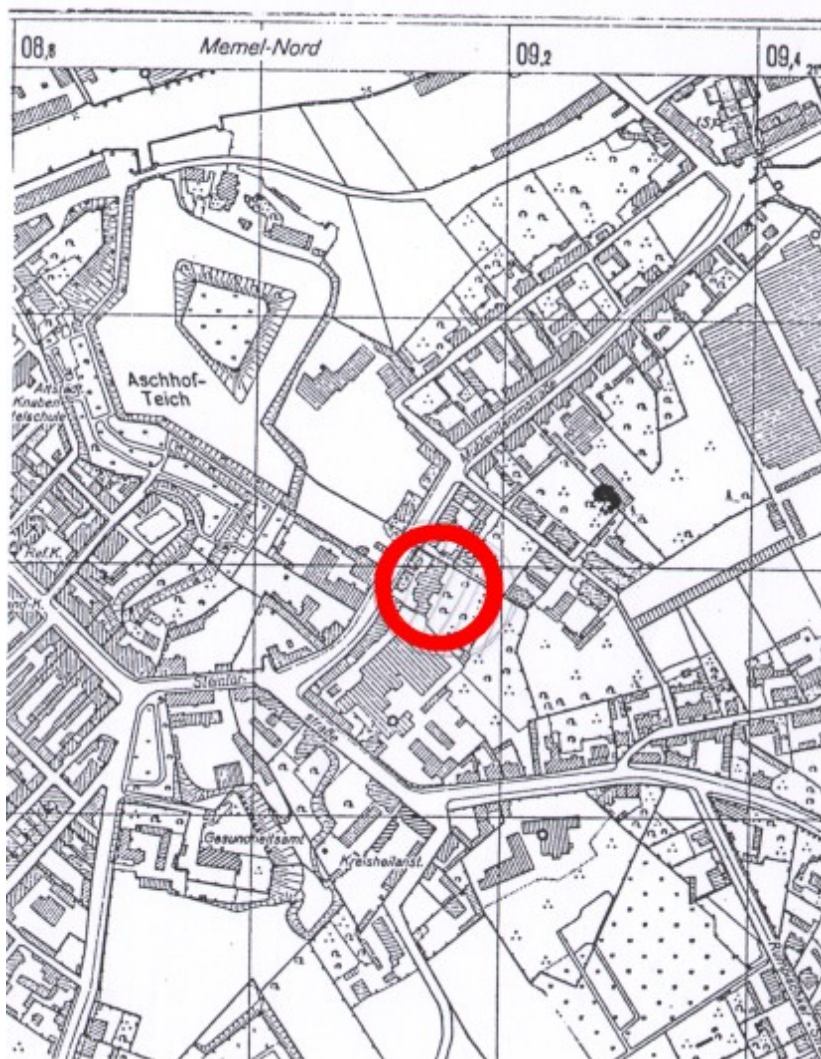


Pav. Nr. 6.

1936 m. Klaipėdos plano fragmentas

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	7	29

Alaus daryklos ir bravoro sklypo apstatymas kito metams bėgant. (Pav. Nr. 7).



Pav. Nr. 7.
1942 m. Klaipėdos plano
fragmentas

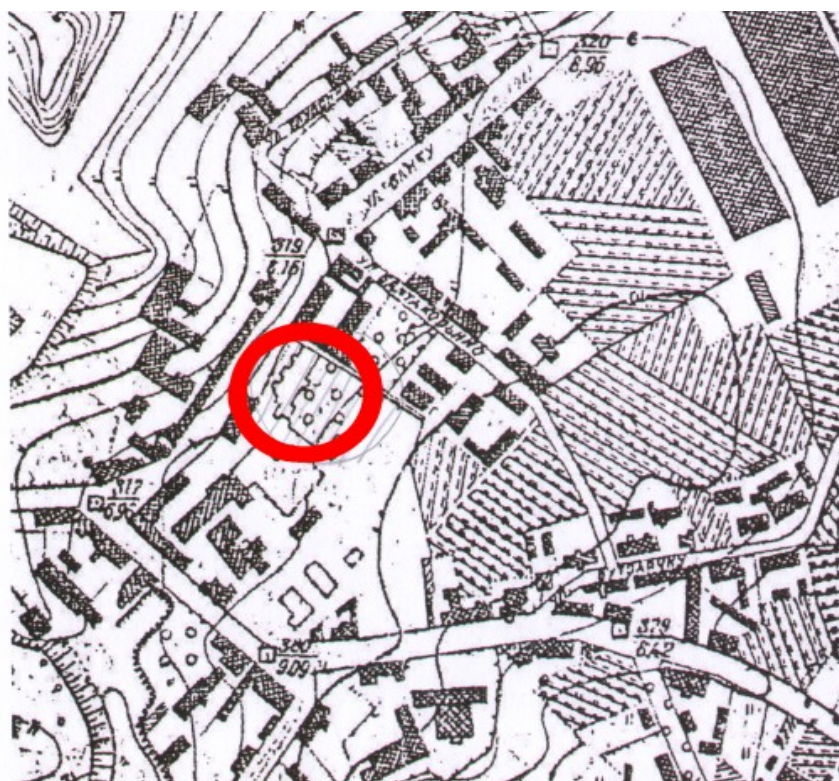
Pastatas Bangų g. 4 1935 m. buvo perleistas naujam šeimnininkui ir iki pat 1944 m. priklausė F. Osek. Įsigijęs pastatą, naujasis šeimnininkas jį rekonstravo pristatydamas antrą aukštą visu pastato perimetru.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	8	29

Pastatas Bangų g. 4 po karo buvo nacionalizuotas. Planuojamo sklypo ir gretimo Alaus bravoro sklypo apstatymas užfiksuotas 1947-49 m. plane. (pav. Nr. 8; Nr. 9.)



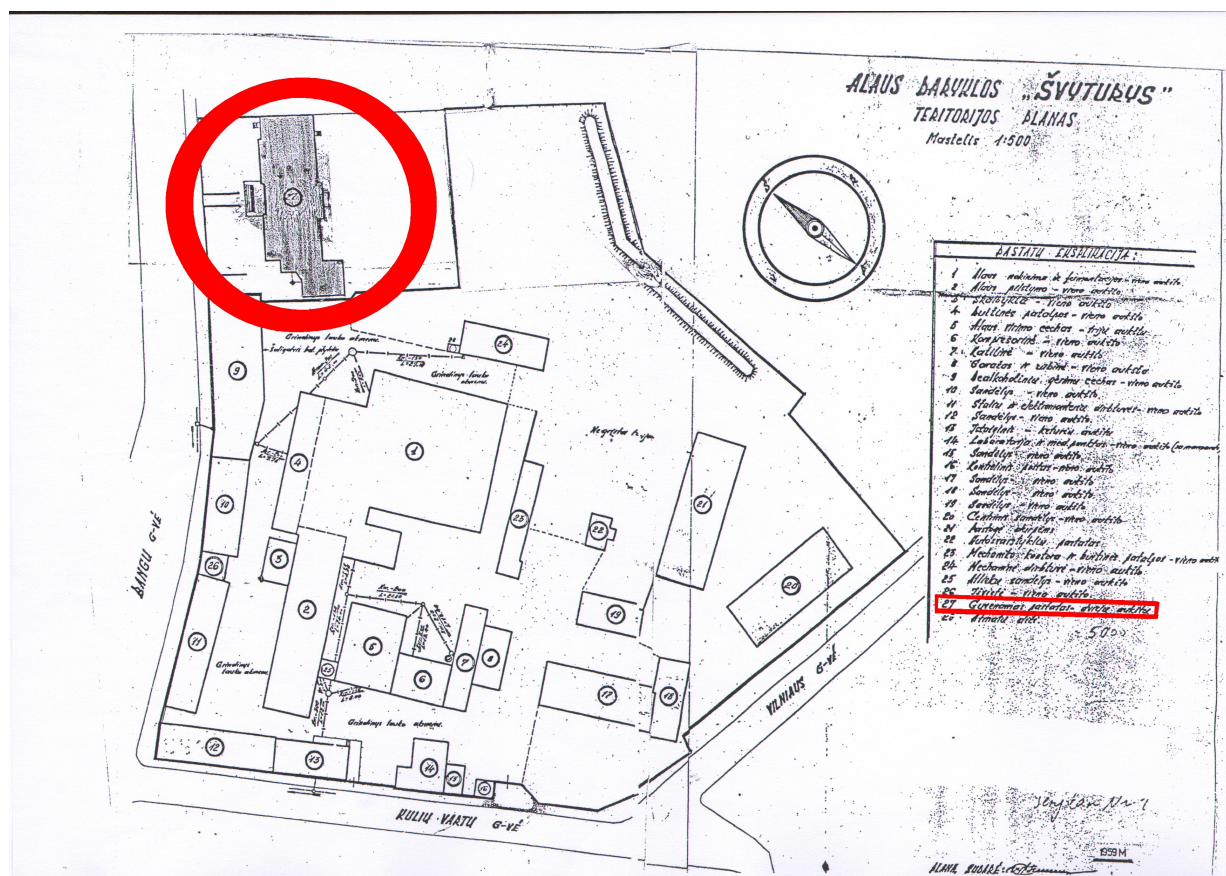
Pav. Nr. 8.



Pav. Nr. 9.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	9	29

Sklypo apstatymas kito priklausomai nuo gamybos poreikių. Pastate po karo, kuri laiką dar buvo gyvenamieji butai, kaip rodo Alaus daryklos “Švyturys” 1959 m. pastatų eksplikacijos planas (pastatas Nr. 27 “Gyvenamasis namas – dviejų aukštų”), jis buvo įmonės apskaitoje. (Pav. Nr. 10.)



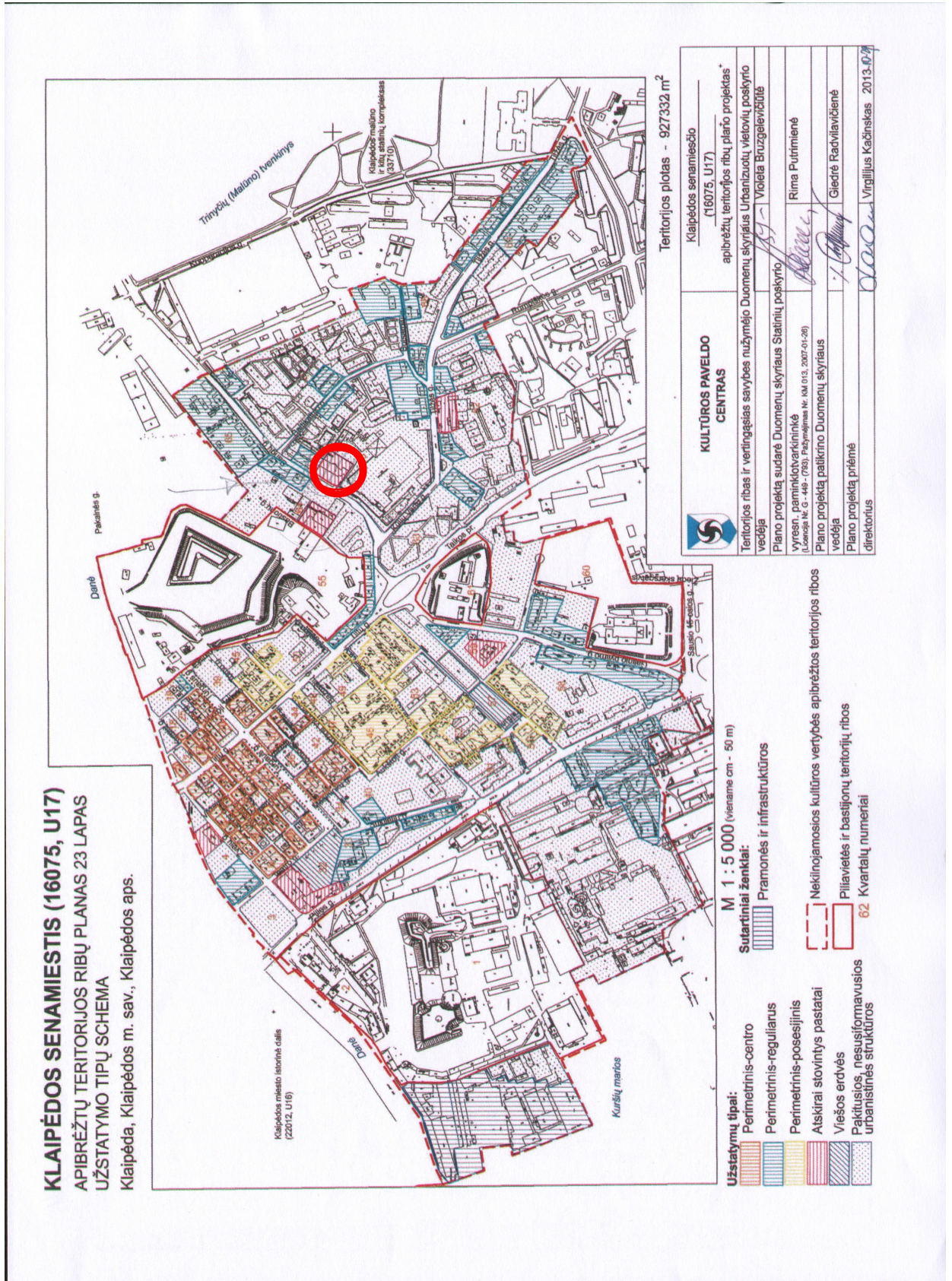
Pav. Nr. 10.

1959 pastatų eksplikacija

Kaip jau minėta, planuojamas sklypas patenka į Klaipėdos senamiesčio ir Klaipėdos Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritoriją, pastatas Bangų g. 4 yra savivaldybės saugoma kultūros vertybė (31831), vertybių teritorijos ribos sutampa su sklypo kadastrinėmis ribomis.

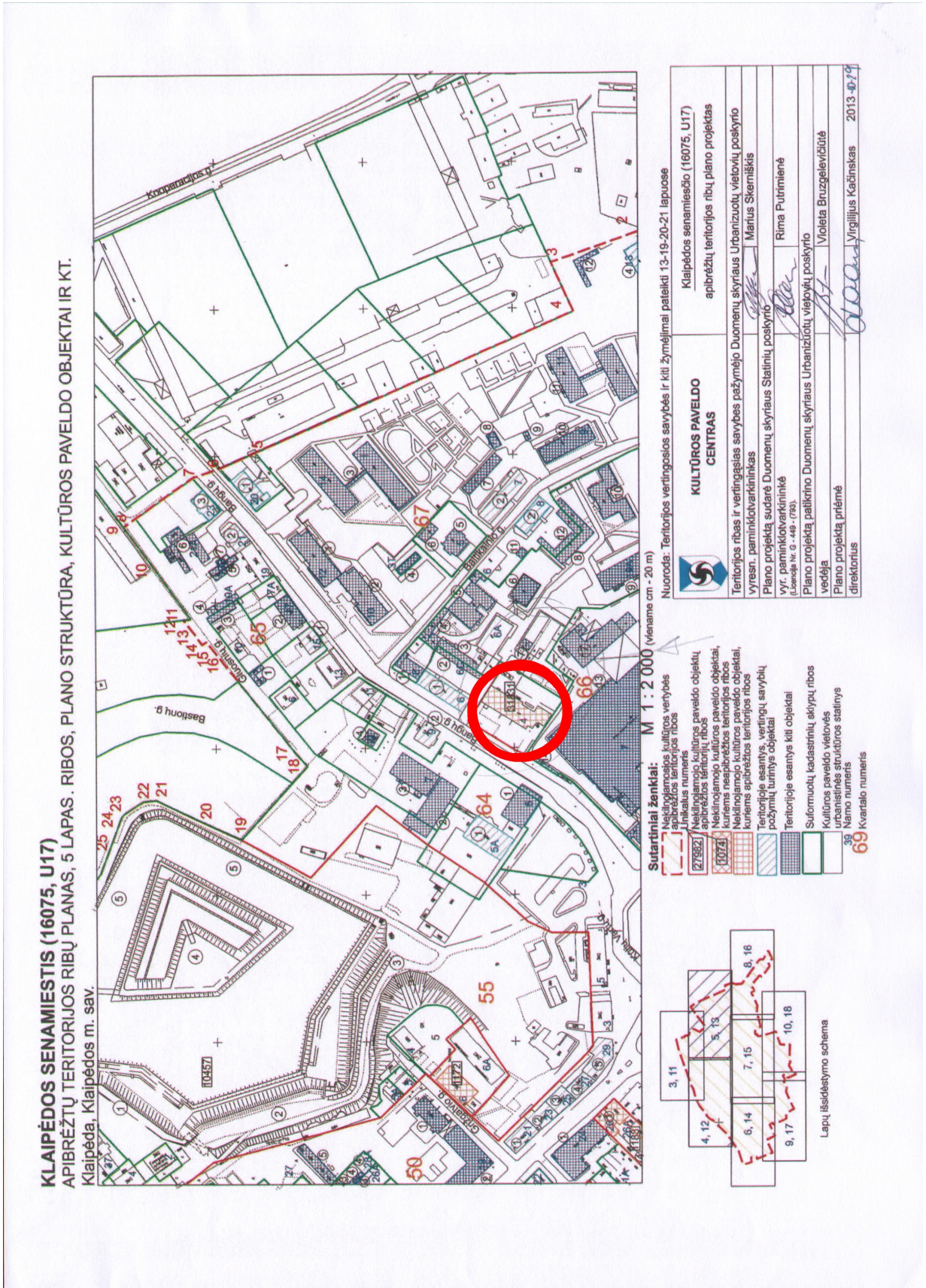
Sklypas Bangų 4 pagal Klaipėdos Senamiesčio vertingąją savybę 2.2.2 užstatymo tipą priskiriamas “atskirai stovintiems pastatams”. XIX a. pab. 2A su apžvalgos bokšteliu buvusio Klaipėdos akcinio alaus bravoro administracinis – gyvenamasis pastatas kvartalo Nr. 66 ŠV dalyje <...> (“Apibrėžtų teritorijos ribų planas KVR 16075 23 lapas.” Užstatymo tipų schema (Pav. Nr. 11.) ir “Apibrėžtų teritorijos ribų planas KVR 16075 5 lapas.” Ribas, plano struktūra, kultūros paveldo objektai ir kt.) (pav. Nr.12.).

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	10	29



Pav. Nr. 11.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	11	29



Pav. Nr. 12.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapu
1903-DPK-AR	12	29

Sklypo planavimo tikslas - “pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentą kitais, nustatant naujo užstatymo vietą” - suplanuoti priestato iš kiemo pusės užstatymo vietą, nepažeis Klaipėdos Senamiesčio 2.2.2 vertingosios savybės: Pastatai su priestatu išlaikys “atskirai stovinčio statinio” užstatymo morfotipą.

Planuojamo pastato statyba nepažeis pastato Bangų g. 4, vertingųjų savybių: Dėl galimybės statyti priestatą prie savivaldybės saugomos kultūros vertybės 2019 01 07 d. Klaipėdos m. Nekilnojamojo kultūros paveldo taryba protokoliniu nutarimu neprieštaravo (žiūr. 142 psl.). Buvo pasiūlyta ieškoti esamo pastato ir priestato jungties architektūrinio sprendimo, kad nebūtų pažeistos objekto vertingosios savybės. 2019-03-29 Klaipėdos miesto savivaldybės Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte Nr. KL-RM-30/1 (žiūr. 143 – 149 psl.) pastatui nustatytos sekančios vertingosios savybės:

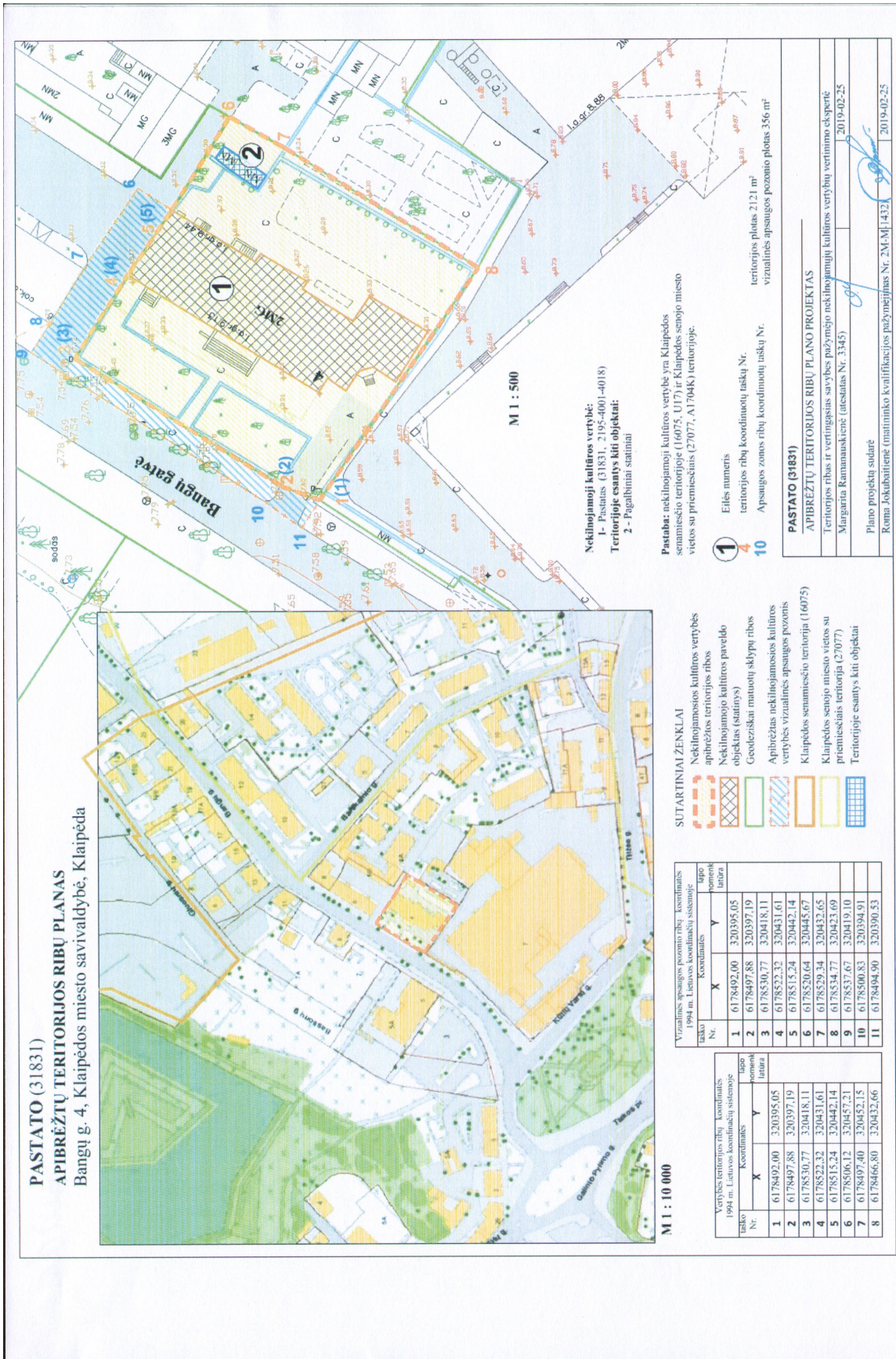
1.1.1 . Aukštingumo – dviejų aukštų pastatas su mansarda ir bokšteliu;

1.1.2. Tūrio – pastato tūris prie Bangų gatvės su bokštelio PV kampe;

1.1.3. Fasadų kompozicijos – Bangų gatvės fasado asimetrinė kompozicija, įėjimas į pastatą pabrėžiant plačiais paradiniais laiptais ir lizenomis dekoruota centrine pastato dalimi, pietų pusėje kampą akcentuojant bokštelio – laiptine. Fasadų architektūros tūrinės detalės – trijų tarpsnių bokštelis – laiptinė PV kampe su apžvalgos aikštele. Fasadų apdaila ir puošyba – lygus tinkas su rustų imitacija pagrindinio ŠV fasado pirmame aukšte, pagrindinio ŠV fasado pirmo aukšto langų ir durų profiliuoto tinko apvadai. (Žiūr. Bangų 4 (KVR 31831) vertingosios savybės kultūros vertybių registre).

Planuojama priestato statybos vieta nepažeis pastatui Bangų 4 nustatytų vertingųjų savybių, kadangi jo statyba planuojama sklypo pietvakarinėje pusėje. Apskaitos dokumentuose nustatytas pastato Bangų g. 4 vizualinis apsaugos pozonis (Bangų 4 pastato (31831) apibrėžtų teritorijos ribų planas) (Pav. Nr. 13).

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	13	29

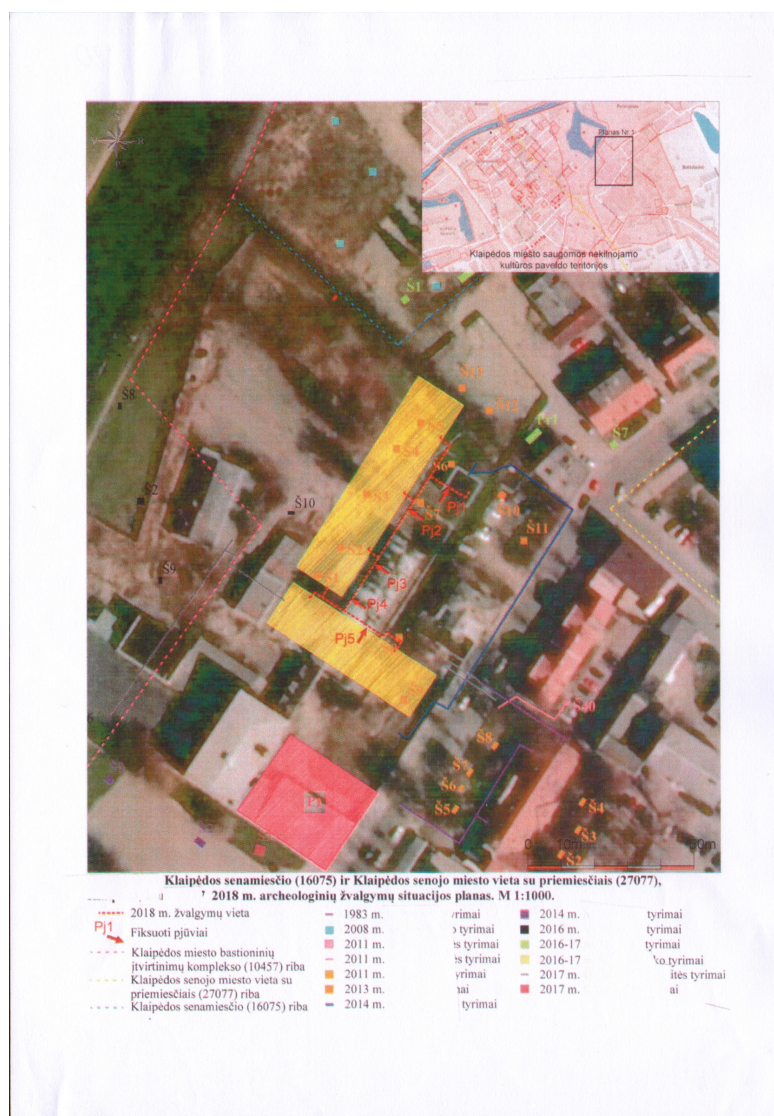


Pav. Nr. 13.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapu
1903-DPK-AR	14	29

Sklypas Bangų g. 4 patenka ir į Klaipėdos Senojo miesto su priemiesčiais teritoriją (27077), kurio vertingoji savybė – žemė ir jos paviršiaus elementai. Archeologiniai tyrinėjimai sklype buvo vykdomi 1983 m., tiesiamos inžinerinės komunikacijos. Tyrimų išvadoje nustatyta, kad kultūrinis sluoksnis nebuvo intensyviai susidaręs, datuotinas XVIII a. II puse. 2011m. žemės darbų metu sklype buvo atlikti archeologiniai žvalgymai. Buvo iširta 16 m² ploto. Vertingo kultūrinio sluoksnio ir radinių neaptikta (“Archeologiniai tyrimai Lietuvoje 2011 metais”).

2011 metais vykdyti gretimo sklypo Bangų g. 6 kieme įžemis pasiektas 1 m gylyje, kultūrinio sluoksnio nerasta. (MLMI (Mažosios Lietuvos istorijos muziejus) raštas Klaipėdos m. savivaldybei) (Žiūr. psl. 17-19). Taip pat pateikta sklypo Bangų g. 4 ir gretutinių teritorijų vykdytų archeologinių tyrimų chronologija. Klaipėdos senamiesčio (16075) ir Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (27077), 2018 m. archeologinių žvalgymų situacijos planas (Pav. Nr. 14.).



Pav. Nr. 14.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	15	29

Vadovaujantis aukščiau minėta archeologinių tyrimų chronologija, manome, kad šioje planavimo stadijoje papildomai vykdyti archeologinių tyrimų nėra tikslinga.

Išvados.

Apibendrinant tai kas išdėstyta, planuojamo sklypo Bangų g. 4 apstatymas priskiriamas Klaipėdos miesto vystymosi raidos VI etapui, tačiau jeigu kompleksiskai vertinant ir gretimą sklypą buv. Alaus daryklos ir spirito varyklos teritoriją, pastaroji apstatyta jau III miesto vystymosi raidos etape. Pastatas nuo pastatymo iki šių dienų buvo 2 kartus rekonstruojamas, pritaikomi naujų savininkų poreikiams.

Detalioju planu numatomas užstatymas sklypo pietvakarinėje dalyje neįtakos Klaipėdos Senamiesčio vertingosios savybės užstatymo bruožų: pagrindinis pastatas išliks atitrauktas į sklypo gilumą, teritorijos sutvarkymas priešais pagrindinį fasadą nesikeis, pačiam pastatui – kultūros vertybei nustatytoms vertingosioms savybėms pristatant priestatą pakenkta nebus, nebus pažeistos apskaitos dokumentuose nustatytos vertingosios savybės.

Archeologiniai tyrinėjimai šiame planavimo etape nebus atliekami. Kaip parodė sklypo ir jo aplinkoje vykdyti tyrinėjimai archeologinis sluoksnis datuotinas XVIII a. II puse ir vėlesniu. Siekiant užtikrinti vertingosios savybės “Klaipėdos senamiesčio su priemiesčiais – žemės ir jos paviršiaus” kultūrinį sluoksnį, bei surinkti kuo daugiau archeologinių žinių, bus numatyta atlikti archeologinius tyrimus statybos metu.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	16	29



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖ
MAŽOSIOS LIETUVOS ISTORIJOS MUZIEJUS

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai

2011-09-29 Nr.V5-29

**IŠVADOS APIE 2011 M. ŽVALGOMUOSIUS ARCHEOLOGINIUS TYRINĖJIMUS
 KLAIPĖDOS SENOJO MIĖSTO VIETOS SU PRIEMIESČIAIS (27007) BUTSARGIŲ,
 TILŽĖS, BALTICALNIO, BANGŲ GATVĖSE**

2011 metais Klaipėdoje įgyvendinant projektą „Klaipėdos miesto bendro naudojimo teritorijų apšvietimo gerinimo 2008-2018 m. programa. Kvartalas Kooperacijos –Tilžės- Bangų gatvės Klaipėdoje“ buvo vykdomi žvalgomieji archeologiniai tyrinėjimai. Bendras trasų ilgis 1226 m, plotis 0,5, gylis 0,8 m, 45 duobės atramoms iki 1,2 m gylio.

Šioje Klaipėdos miesto dalyje anksčiau yra vykdyti žvalgomieji archeologiniai tyrimai:

1981 m. buvo vykdomi archeologiniai tyrimai Vilniaus g. 9-11 (dab. Tilžės g.). Buvo iškasta 10 šurfų, ištirtas 41,1 m² plotas. Kultūrinis sluoksnis svyruoja nuo 0,7 m iki 1,5 m storio, datuojamas XIX a. II puse (V.Plečkaitis. Klaipėdos m. Vilniaus g.9-11 archeologinių tyrimų 1981 m. ataskaita. MLIM AS 112, P 8000).

1983 m. tiesiant požemines komunikacijas prie Bangų g. 4 bei priešais esančiame skvere buvo vykdoma archeologinė priežiūra ir fiksacija 91 m ilgio trasoje. „Tyrinėtoje vietoje kultūrinis sluoksnis nebuvo intensyviai susidaręs. Jo storis siekė iki 1,2 metro, apatinė dalis datuojama XVIII a. II puse. Ankstesnių užstatymų liekanų nebuvo užtikta“ (E.Paleckis. Klaipėdos II –oji vaikų poliklininka Bangų g.4. Žemės darbų kasant tranšėjas archeologinės priežiūros ir fiksacijos 1983 m. ataskaita. MLIM AS100, P 7988).

1994 m. buvo klojamas dujotiekis į gyvenamą namą Butsargių g.8. Trasos ilgis 10,5, plotis iki 1,0 m, gylis iki 1,5 m. Archeologinės priežiūros metu nustatyta, kad kultūrinio sluoksnio storis virš 1,5 m. 1,2-1,5 m gylyje rastas kultūrinis sluoksnis datuojamas XVII a. II puse- XVIII a. I puse (R.Sprainaitis. Butsargių g. 8 Klaipėdoje archeologinės priežiūros ir fiksacijos 1994 m. ataskaita. MLIM AS385, P-9668).

Savivaldybės biudžetinė įstaiga
 Didžioji Vandens g. 2, LT-91246 Klaipėda

Tel. (8 46) 41 05 23
 Tel. / faks. (8 46) 31 21 39
 El. p. direktorius@mlimuziejus.lt
www.mlimuziejus.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi
 Juridinių asmenų registre
 Kodas 190464738

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	17	29

1993 m. žvalgomieji archeologiniai tyrimai buvo vykdomi Butsargių g. 3,5. Tirtas 54 m² plotas. „Pastato pamatai datuoti XVIII a. I puse - viduriu. Apatinis kultūrinis sluoksnius datuojamas XVII a. pabaiga – XVIII a. I puse“ (R.Sprainaitis. Žvalgomųjų archeologinių tyrimų Butsargių g.3,5 Klaipėdoje 1993 m. ataskaita. MLIM AS 164, P-8085).

1993 m. gegužės–birželio mėn. žvalgomieji archeologiniai tyrimai buvo vykdomi Kulių Vartų, Bangų, Tilžės gatvėse klojant lietaus nuotekų trasą. Trasos ilgis 302 m, gylis iki 5,0 m. „Atidengti ir užfiksuoti sienų ir pamatų fragmentai datuojami XIX a. II puse- XX a. pradžia. Kultūrinio sluoksnio storis 1,5-2,8 m, datuojamas XIX a. II puse - XX a. pradžia.“ (V.Bračiulis. Lietaus kanalizacijos trasos Kulių Vartų Bangų ir Tilžės gatvėse žvalgomųjų archeologinių tyrimų 1993 m. ataskaita. MLIM AS98, P 7986).

2009 m. žvalgomieji archeologiniai tyrimai buvo vykdomi Butsargių g.3,5/ Baltikalnio g.12. Buvo iškasti 4 šurfai ir 2 perkastos, ištirtas 15 m² plotas. Fiksuotas XX a. kultūrinis sluoksnius, aptikti XX a. pastato pamatai (V.Bračiulis. ATL 2009, p. 499).

2011 m. pagal projektą buvo numatytos statybos apimtys:

1. Butsargių g. trasos ilgis 179 m, plotis 0,5 m, gylis 0,8 m; 5 vnt. duobės atramoms;
2. Kiemai Tilžės g.21-37, Kooperacijos g.3,5,7,9. Trasos ilgis 749 m, plotis 0,5 m, gylis 0,8 m, 30 vnt. duobės atramoms;
3. Kiemai Baltikalnio 7,9. Trasos ilgis 124 m, plotis 0,5, gylis 0,8 m, 4 vnt. duobės atramoms;
4. Kiemai Bangų g.10,12. Trasos ilgis 127 m, 5 vnt. duobės atramoms.
5. Kiemas Bangų g.6. Trasos ilgis 47 m, plotis 0,5 m, gylis 0,8 m.

2011 m. numatomose 1226 m ilgio elektros tinklų trasos elektros atramų vietose buvo iškasti apie 39 šurfai ir ištirtas 58,5 m² plotas. 1226 m ilgio atkarpose tarp šurfų buvo vykdomi archeologiniai žvalgymai.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	18	29

2011 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų metu nustatyta:

1. Butsargių g. iškasus 5 šurfus rastas XIX a. pab. –XX a. kultūrinis sluoksnis. Šurfe Nr.14 rastas buvusio dvaro keliuko fragmentas, grįstas lauko akmenimis. Datuojamas XIX a. pabaiga.
2. Baltikalnio g.7,9 kiemuose iškasti 4 šurfai, ankstyvo kultūrinio sluoksnio nerasta. Rastas buvęs betonuotas takas. Sluoksniai supiltiniai, datuojami XX a.
3. Tilžės g.21-37, Koooperacijos g.3,5,7,9 kiemuose iškasti 25 šurfai. Ankstyvo kultūrinio sluoksnio nerasta. Statant Kooperacijos g. namus Nr.3,5,7,9 teritorija buvo perkasta klojant inžinerinius tinklus. Rasti XX a. viduryje statytų pastatų pamatų fragmentai.
4. Bangų g.10,12 kiemuose kasti 5 šurfai. Rasti supiltiniai XX a. sluoksniai. Šurfe Nr. 1 rastas XX a. pr. ūkinio pastato pamatų fragmentas.
5. Bangų g.6. kieme buvo kasamas šurfas Nr.39. Iki 0,5 m gylio sluoksniai supiltiniai. Giliau juodžemio ir molingoje pilkoje žemėje radinių ir kultūrinio sluoksnio nerasta. Įžemis pasiektas 1,0 m gylyje.

Kastose trasose tarp šurfų iki 0,7-0,8 m gylyje rastas supiltinis XX a. sluoksnis.

2011 m. žvalgomieji archeologiniai tyrimai parodė, kad elektros tinklų trasa suprojektuota šalia praeinančių inžinerinių tinklų, todėl rasti supiltiniai sluoksniai. Archeologiškai vertingiausia buvusio Butsargių dvaro teritorija, todėl ateityje vykdant žemės judinimo darbus toje teritorijoje, būtina atlikti žvalgomuosius archeologinius tyrinėjimus.

Mažosios Lietuvos istorijos muziejaus direktorius



dr. Jonas Genys

Archeologė Roma Songailaitė

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	19	29

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Istorinė planuojamo sklypo raida pateikta skyriuje „Istorinė urbanistinė – analizė (tyrimai)“. Paskutiniu metu iki šio amžiaus pradžios sklype esančiame ir Klaipėdos miesto savivaldybei priklausiusiame pastate (pagal nekilnojamojo turto registro duomenis „pastatas – gydykla“) veikė vaikų poliklinika. Pastatas buvo įtrauktas į privatizuojamų objektų sąrašą ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2007-10-19 buvo parduotas Uždarajai akcinei bendrovei „Orgstatyba“, su kuria buvo sudaryta ir žemės sklypo nuomos sutartis.

2009 metais pastatą nupirko UAB „Bangų gatvės viešbutis“, kuri perėmė ir žemės nuomos teisę. Pastatas buvo rekonstruotas, pakeista jo paskirtis ir nuo 2012 metų čia veikia viešbutis.

1. Informacija apie planuojamą teritoriją.

Esamos padėties analizei panaudota A. Beinoro individualios įmonės 2017-05-15 atlikta skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinačių sistema, LAS – 07 aukščių sistema).

Žemės sklypo adresas: Bangų g. 4, Klaipėda;

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0003:571 Klaipėdos m. k.v.;

Bendras žemės sklypo plotas: 0,2121 ha;

Paskirtis: Kita;

Naudojimo būdas: Komerčinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;

Žemės sklypo nuomos sutartis: 2007-12-10 Valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N21/2007-0097. 2009-08-11 Pirkimo – pardavimo sutartis Nr. M-6206. 2011-04-05 Susitarimas Nr. 13SŽN-(14.13.62)-29.

Servitutai:

- servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), (2005-12-23 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-6045).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – 20 vnt;
- I. Ryšių linijų apsaugos zonos – 0.0067 ha;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 0.0232 ha;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0.102 ha.
- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – 0.2121 ha;
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 0.0306 ha.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	20	29

2. Esamos teritorijos (sklypo) vertinimas.

21

Planuojamas sklypas yra centrinėje miesto dalyje, urbanizuotoje, su seniai susiformavusiu užstatymu.

Vadovaujantis „Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu“ pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, esamo pastato naudojimo paskirtis – viešbučių.

Ties planuojamo sklypo šiaurės vakarinė kraštine yra „C1“ kategorijos Bangų gatvė, ties šiaurės rytine yra pravažiavimo kelias. Pietrytinė kraštine ribojasi su Viešosios įstaigos „Respublikinė Klaipėdos ligoninė“, panaudos teise valdomu sklypu (kad. Nr. 2101/0003:488 Klaipėdos m. k.v.), o pietvakarinė – su UAB „Švyturys – Utenos alus“ sklypu, sudaryta nuomos sutartis (2101/0003:131 Klaipėdos m. k.v.).

3. Inžinerinės infrastruktūros būklė.

Sklype yra viešbučio pastatas, todėl čia yra visi normaliai šio pastato ir jo teritorijos eksploatavimui reikalingos inžinerinės komunikacijos: vandentiekio, ūkio ir lietaus nuotekų, ryšių, elektros, gatvių apšvietimo ir centralizuotų miesto šilumos tinklai.

Per patį pietvakarinį sklypo kampą tranzitu praeina du aukštos įtampos elektros tinklai.

Visi minėti inžineriniai tinklai (išskyrus šilumos trasą ir dalį kiemo lietaus nuotekų tinklų) yra vakarinėje sklypo dalyje tarp esamo pastato ir Bangų gatvės. Šioje sklypo dalyje neplanuojamas joks naujas užstatymas ar jos perplanavimas, todėl jokie tų tinklų pertvarkymai nenumatomi.

Naujas priestatas numatomas esamo pastato kieme, esančioje automobilių parkavimo aikštelėje, todėl ryšium su tuo gali tekti pertvarkyti dalį čia esančių kiemo lietaus nuotekų tinklų.

Visi numatomo priestato vidaus tinklai bus prijungiami prie esamo pastato vidaus tinklų. Tik ūkio nuotekoms gali būti įrengti nauji kiemo tinklai, kurie pagal gautas technines sąlygas bus prijungti prie atitinkamų miesto tinklų.

Išvados. Planuojamoje teritorijoje esantys vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, šilumos tiekimo, elektros, telekomunikacijų ir teritorijos apšvietimo tinklai pagal prijungimo vietas numatytus poreikius užtikrina teritorijos dabar esamų vartotojų poreikius.

Tiek sklype, tiek esamame pastate įrengti inžineriniai tinklai ir esami energetiniai pajėgumai yra pakankami, kad prie jų būtų galima prijungti numatomo priestato vidaus tinklus.

4. Susisiekimo infrastruktūros įvertinimas.

Sklypas yra teritorijoje su susiformavusių gatvių tinklu, susisiekimo atžvilgiu patogioje vietoje šalia Bangų gatvės. Yra du patekimai į sklypą: tiesioginis privažiavimas iš minėtos gatvės prie pagrindinio esamo viešbučio fasado ir antras - į už pastato esantį ūkinį kiemą yra ties šalia šiaurės rytine sklypo riba esančio privažiavimo kelio į Respublikinės Klaipėdos ligoninės teritoriją.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	21	29

Sklype yra dvi automobilių stovėjimo aikštelės.

22

Viena – keletos vietų priešais pagrindinį įėjimą į viešbutį. Čia taip pat ir vieta autobusui viešbučio svečiams išlaipinti ir įlaipinti.

Ir antra – už pastato esančiame ūkiniame kieme.

5. Želdiniai.

Sklypas yra palyginti mažas. Didžiąją jo dalį užima viešbučio ir nedidelis ūkinis pastatai bei pėstiesiems ir transportui skirtos technogeninės dangos.

Pagal patvirtintą sklypo detalų planą žalieji plotai turi sudaryti ne mažiau kaip 15% sklypo. Realiai žaliųjų plotų yra 443 m², t.y. 21 % sklypo.

Esamo viešbučio pastato sklypas yra „padalintas“ į dvi dalis: reprezentacinę – tarp Bangų g. ir pagrindinio fasado bei ūkinę – pietrytinę, esančią už viešbučio pastato. Pirmojoje esančius želdinius sudaro didesni ar mažesni vejų plotai, kuriuose auga keletas dekoratyvinių medžių ir krūmų. Čia yra įrengti nedideli gėlynai. Šioje sklypo dalyje nebus jokio naujo užstatymo.

Kita – sklypo dalis iš esmės yra ūkinis kiemas, kurio didžiąją dalį užima privažiavimas ir automobilių stovėjimo aikštelė.

Tik siauros 1,5 – 2,0 m pločio juostos palei dvi kiemo kraštines yra skirtos vejai, kuriose auga dideli brandūs medžiai:

Esamų medžių ir jų būklės įvertinimo lentelė.

Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Skersmuo	Būklė
1	Liepa	30	Gera
2	Klevas	25	Gera
3	Klevas	30	Gera
4	Kaštonas	40	Gera
5	Kaštonas	35	Gera
6	Kaštonas	30	Gera
7	Kaštonas	38	Gera
8	Kaštonas	23	Gera
9	Klevas	60	Patenkinama. Netaisyklinga, susipynusi su šalia esančio klevo laja.
10	Klevas	25	Užstelbtas gretimų medžių, netaisyklinga, susipynusi su šalia esančio klevo laja
11	Uosialapis klevas	35	Invazinis, nesaugotinas.

Visas naujas užstatymas yra numatomas šioje – ūkinėje sklypo dalyje. Jis formuojamas taip, kad būtų išsaugota visa palei pietrytinę kiemo kraštinę esanti veja su joje augančiais medžiais lentelėje (Nr. 1 – Nr. 8 medžių įvertinimo lentelėje).

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	22	29

Trys likę medžiai r yšium su numatomu užstatymu numatomi iškirsti. Du klevai (Nr. 9 ir Nr. 10) bei uosialapis klevas (Nr. 11).

Taip pat su nauju užstatymu gali būti pašalinama ir nedidelė dalis vejų, tačiau likę žalieji plotai turi sudaryti ne mažiau kaip 15 % sklypo ploto. Uosialapis klevas (Nr.11) gali būti kertamas sklypo valdytojo sprendimu. Kiti medžiai ir veja gali būti šalinami, numatant įstatymų tvarka nustatyta kompensaciją.

Saugomos teritorijos.

Planuojamas sklypas yra valstybės saugomoje Klaipėdos senamiesčio (kodas 16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su senamiesčiais (kodas 27077) teritorijoje. Sklype esantis viešbučio pastatas yra registruota kultūros vertybė (kodas registre 31831). Todėl rengiant detaliojo plano keitimo projektą, būtina vadovautis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento paveldosaugos skyriaus išduotame rašte Nr. VS-2452 nurodytais reikalavimais, t.y.: vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros apsaugos įstatymo 17, 19 straipsnių nuostatomis, paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2013:01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (planuojant žemės judinimo darbus numatyti archeologinius tyrimus). Nepažeisti Kultūros paveldo departamento pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2013-12-10 aktu Nr. KPD-RM-2050 nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių, Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2019-03-29 aktu Nr. KL-RM-30/1 nustatytas pastato Bangų g. 4 vertingąsias savybes (<http://kvr.kpd.lt/heritage>). Paveldosaugos aspektu įvertinti detaliojo plano sprendinių poveikį pastatui Bangų g. 4 ir Klaipėdos senamiesčio urbanistinei struktūrai pagal atliktų archeologinių, istorinių – urbanistinių tyrimų išvadas. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kultūros paveldo dalies sprendiniais (Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 balandžio 5 d. sprendimas Nr. T2-110).

7. Gamtos paveldo objektai.

Jokių gamtos paveldo objektų (saugomų gamtos vertybių ar istorinių želdynų, pripažintų reikšmingais, kuriems būdinga žmogaus veikos, gamtinės ar istorinės aplinkos dermė) planuojamame sklype ar gretimoje teritorijoje nėra užfiksuota.

8. Situacija visuomenės sveikatos saugos ir aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos požiūriu.

Sklypas yra sutvarkytas, gerai prižiūrimas ir eksploatuojamas. Jame esančio viešbučio pastato šildymo, vandentiekio ir nuotekų tinklai yra prijungti prie atitinkamų miesto tinklų. Lietaus nuotekos

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	23	29

nuo stogų ir sklypo taip pat yra nuvestos į miesto lietaus nuotekų tinklus. Nei sklype, nei pastate nėra vykdoma kenksminga ar pavojinga aplinkai ir žmonėms veikla. Todėl situacija visuomenės sveikatos saugos ir aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizinės taršos požiūriu yra visiškai gera. Tik labai nedidelė sklypo dalis pietiniame jo kampe patenka į UAB „Švyturio – Utenos alus“ sklypo sanitarinę apsaugos zoną. Vienintelis galimas neigiamas aspektas galėtų būti aplinkos triukšmas. Tačiau pagal Klaipėdos miesto „triukšmo žemėlapių“, patvirtintų 2019-02-21 tarybos sprendimu Nr. T2-52 duomenis, planuojamo sklypo dalis tarp Bangų gatvės ir esamo viešbučio pastato patenka į teritoriją, kurioje max triukšmo lygis L_{dvn} yra 60 – 65 dBA. Sklypo dalyje, kuri yra už esamo pastato ir kurioje planuojamas naujas užstatymas, max triukšmo lygis neviršys 35 – 40 dBA. Taigi visame sklype triukšmo lygis neviršija pagal HN 33:2011 didžiausio leistino L_{dvn} 65dBA lygio.

Teritorijos apsaugos statusas.

Sklypas nepatenka į saugomų teritorijų statusą turinčių teritorijų ar teritorijų, priskirtų Europos ekologinio tinklo Natūra 2000 teritoriją. Artimiausia tokia teritorija yra už 2 kilometrų į vakarus – Kuršių Nerija.

Tokiu būdu Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos Poveikio reikšmingumo „Natūra 2000“ teritorijoms išvada nereikalinga ir neteikiama.

Saugomos gyvūnų ar augalų rūšys, natūralios būveinės, saugotinos gamtos ar kultūros paveldo vertybės.

Planuojamas sklypas yra visiškai urbanizuotoje teritorijoje, yra palyginti labai mažas, nenumatoma keisti nei jame ir šiuo metu vykdomos veiklos pobūdžio, jame nėra jokių saugomų augalų bei gyvūnų rūšių ar jų būveinių, todėl ir žalos ar kitos neigiamos įtakos numatomų sprendinių įgyvendinimas natūralūs.

Apsauginės ir sanitarinės zonos, teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimas.

Nedidelė pietinio sklypo kampo dalis patenka į UAB „Švyturio – Utenos alus“ sklypo adresu Kulių vartų 7 sanitarinę apsaugos zoną. Toje sklypo dalyje negali būti planuojamos gyvenamosios patalpos. Kitų numatomus sprendinius įtakojančių ar ribojančių vieksnių nėra. Dėl sklype vykdomos ar numatomos veiklos jokios apsaugos ar sanitarinės zonos nebus nustatomos.

Informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, pasekmes sumažinti ar kompensuoti.

Projektavimo, o ypač statybos darbai bus vykdomi taikant LR teisės aktuose numatytus stebėsenos ir kontrolės priemones, todėl ir neigiama įtaka ar pasekmės aplinkai dėl planuojamų sprendinių įgyvendinimo nėra tikėtinos.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	24	29

Informacija apie galimą visuomenės nepasitenkinimą planu.

Apie numatomą detaliojo plano keitimo rengimą, jo tikslus ir pan. visuomenė buvo informuota nustatyta tvarka. Lygiai taip pat apie galutinius sprendinius bus informuojama sprendinių konkretizavimo. Taip pat sprendiniai bus pateikti viešam svarstymui ir aptariami viešojo svarstymo susirinkime. Bus įvertintos visos gautos pastabos ar pasiūlymai. Kadangi planuojami sprendiniai nėra tokie, kad turėtų kokių nors neigiamų pasekmių, todėl tikėtina, kad ir visuomenės nepasitenkinimo jie nesukels.

Dirvožemis.

Statybos darbai bus vykdomi pagal suderintą ir patvirtintą projektą. Kadangi beveik visas naujas užstatymas numatomas betoninėmis trinkelėmis užklotoje sklypo dalyje, tai ir didelių žemės darbų, o ypač – juodžemio nukasimo ir saugojimo nebus.

Numatomos ūkinės veiklos sąlygojamo fizinio poveikio dirvožemiui nebus, todėl ir jo sumažinimo priemonių nenumatoma. Potencialiai pavojingos paviršinės nuotekos nuo technogeninių kiemo dangų kaip ir dabar bus surenkamos į esamus tinklus. Jokių papildomų taršos šaltinių nenumatoma.

Žemės gelmės.

Nei sklype, nei aplinkinėje teritorijoje tokių geologinių procesų kaip nuošliaužos, erozija, sufozija ar karsto reiškiniai nėra. Eksploatacijos metu ūkinės veiklos objektas jokių geologinių procesų neįtakos. Žemės gelmių apsauga nenumatoma, nes žemės gelmių ir gruntinio vandens taršos nebus.

Žemės gelmių telkinių išteklių nebus eksploatuojami ar žvalgomi.

Planuojamoje ūkinės veiklos teritorijoje kartografavimo grėžinių nėra.

Teritorija nepatenka į jautrias aplinkos apsaugos požiūriu teritorijas – vandens pakrančių zonas, potvinių zonas, karstinį regioną, gėlo ir mineralinio vandens vandenvietes, jų apsaugos zonas ir juostas ir pan.

Biologinė įvairovė.

Sklypas nepatenka į NATURA 2000 ar kitos saugomos teritorijas. Čia nėra į Lietuvos Raudonąją knygą įrašytų augalų, gyvūnų ar grybų, todėl ir galimas poveikis biologinei įvairovei nenagrinėjamas.

Kraštovaizdis.

Teritorijai, kurioje planuojamas sklypas, būdingas urbanistinis miesto kraštovaizdis ir jo pobūdis pastačius numatomą priestatą, esmingai nepasikeis. Aplink nėra kokių nors vaizdingų panoramų ar ypatingų objektų, kurių apžvalgai trukdytų numatomas statinys arba jis pats taptų vizualinės taršos objektu. Sklypas nepatenka į gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio natūralumo apsaugos

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	25	29

zonas, todėl numatomi sprendiniai negali sumenkinti teritorijos rekreacinį potencialą ar kitaip neigiamai įtakoti esamo kraštovaizdžio estetinę vertę.

Atliekų tvarkymas.

Komunalinės atliekos rūšiuojamos ir laikinai saugomos ūkiniame kieme įrengtoje konteinerių aikštelėje.

Maisto atliekos laikinai saugomos šaldymo įrenginiuose pastato rūsyje.

Visos atliekos pagal patvirtintą grafiką yra išvežamos atliekas tvarkančių organizacijų.

Statybinės atliekos bus tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo nustatyta tvarka ir LR aplinkos apsaugos ministro 2006 gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637 patvirtintomis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“.

Visos susidariusios atliekos bus rūšiuojamos ir perduodamos licenzijuotiems atliekų tvarkytojams. Bus nurodytos vietos atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei įrengti.

Poveikio aplinkai vertinimas.

Kadangi ūkinė veikla, kuri ir bus vykdoma toliau planuojamame sklype nėra įtraukta į „Planuojamos ūkinės veikos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą“, todėl šis vertinimas nebus atliekamas.

9. Viešo saugumo reikšmių analizė.

Planuojami sprendiniai nėra tokie, kuriems įgyvendinti būtų kad ir mažiausias papildomų viešo saugumo priemonių poreikis.

10. Teritorijos vystymo tendencijos.

Keisti sklype vykdomos ūkinės veikos nenumatoma.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto Bendrojo plano sprendiniams. Kadangi keitimo sprendiniai – naujo užstatymo vietos nustatymas – kaip nurodyta patvirtintoje planavimo programoje, numatomi „nekeičiant žemės sklypo ribų, ploto, pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių“.

11. Probleminių situacijų nustatymas.

Planuojama naujo užstatymo vietoje pastatyti priestatą, kuriame būtų įrengti papildomi viešbučio numeriai. Pastato eksploatavimo metu pasirodė, kad yra labai didelis viešbučio užimtumo skirtumas žiemos ir vasaros sezono metu. Skirtingas ir svečių kontingentas: ne sezono metu tai daugiausia pavieniai gyventojai arba labai nedidelės jų grupės. Kadangi šio viešbučio specifiška tokia, kad be apnakvindinimo jis nėra skirtas teikti daug kitų papildomų paslaugų. Todėl gana specifinis ir jo

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	26	29

svečių kontingentas. Neturistinio sezono metu tai daugiausiai pavieniai gyventojai arba labai nedidelės grupės.

Daugiausia tai yra labai trumpam apsigyvenantys žmonės. Dalis atvyksta savo transportu, kuriam visiškai pakanka sklype esančių automobilių parkavimo vietų.

Gi turistinio sezono metu yra kitaip: daug svečių yra didelės organizuotos grupės: vakarais atvykstančios ir rytais išvykstančios sutartu laiku atvažiuojančiais turistinių agentūrų autobusais. Kadangi tie autobusai nėra paliekami viešbučio teritorijoje, nežiūrint į padidėjantį svečių kiekį viešbutyje, nekyla papildomų parkavimo vietų poreikis.

Kaip buvo minėta, šis papildomas apgyvendinimo vietų poreikis iškyla turistinio sezono metu, todėl ir priestatas bus skirtas eksploatuoti tik šiltuoju metų laiku ir statomas iš atitinkamų konstrukcijų ir medžiagų. Toks sprendimas sudarys sąlygas racionalesniam ir rentablesniam viešbučio eksploatavimui.

12. Gaisrinės sauga.

Vertinant situaciją, vadovautasi:

- Priešgaisrinės saugos užtikrinimo standartu (Žin., 2013, Nr.44-2180);
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (Žin., Nr. 25-953 „galiojanti suvestinė redakcija 2016-03-03“);
- STR 2.06.04.2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai. (galiojanti redakcija 12019-04-27);
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (TAR, 2014-02-01, Nr.1364).

Detaliojo plano keitimo projekte nagrinėjama:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas;
- esamo artimiausio priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija.

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Bangų gatvėje yra pirmos kategorijos AB „Klaipėdos vanduo“ žiediniai vandentiekio tinklai. Į esamą viešbučio pastatą yra įrengtas Ø110 mm įvadas. Priešais esamą pastatą minėtoje gatvėje yra įrengtas priešgaisrinis hidrantas.

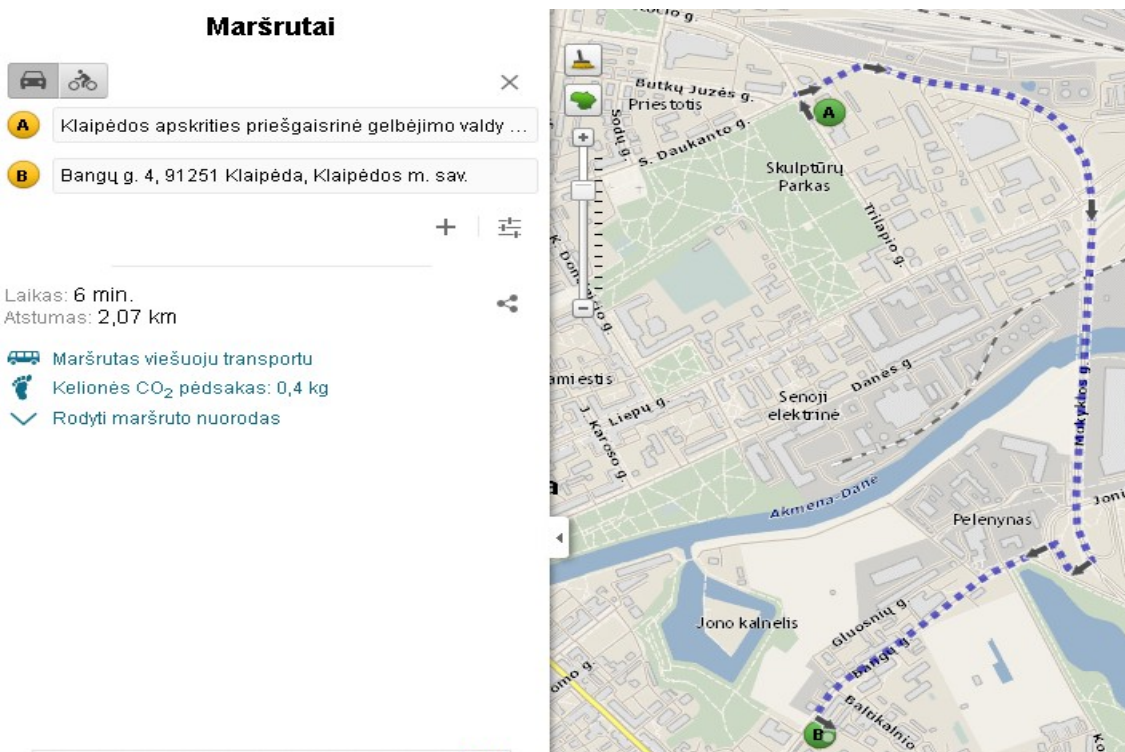
Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	27	29

Naujo statinio gesinimui reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio tinklų parametrai bus nustatyti rengiant techninį projektą.

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų dislokacija.

Artimiausia valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda, kuri yra Trilapio g. 4, yra už 2,07 km nuo planuojamo sklypo. PGT yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems ekstremaliems įvykiams objekte likviduoti, turi visą reikiamą techniką gaisrų gesinimo ir gelbėjimo darbams atlikti.

Apytikris atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių judėjimo greitis - 40 km/val.) yra $2,07 / 40 \times 60 = 3,10$ min. įvertinant gaisro aptikimo laiką (5 min.), normatyvinį pranešimo priėmimo – perdavimo laiką (3,75 min.), normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (1 min.) ir kovinio išsidėstymo laiką (3 min.), gelbėjimo darbai ir pirmosios gesinimo priemonės į gaisrą gali būti pristatytos per 15,85 - min.



13. Gretimybės.

Planuojamo sklypo, kuris yra šalia Bangų g. esamo pravažiavimo kelio, gretimybėje yra UAB „Švyturio – Utenos alus“ ir VšĮ „Respublikinė Klaipėdos ligoninė“ žemės sklypai. Nežiūrint į tai, kad planuojami sprendiniai nepadarys jokios neigiamos įtakos minėtose gretimybėse vykdomai veiklai,

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	28	29

planavimo iniciatorius, renkdamasis pradėti planavimo procedūras, paklausė šių įstaigų nuomonės apie numatomus sklypo Bangų g. 4 detaliojo plano keitimus ir gavo principinius pritarimus.

Tuo pačiu klausimu buvo kreiptasi į Klaipėdos visuomenės sveikatos centrą, Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybą bei Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos skyrių ir taip pat gavo teigiamus atsakymus.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	29	29

Vadovaujantis Klaipėdos administracijos direktoriaus 2016 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. AD1-2531 patvirtintos planavimo darbų programos p. 11, planuojamos teritorijos vystymo koncepcija turėtų būti rengiama, jei tai būtų numatyta institucijų išduotose planavimo sąlygose. Kadangi tokio reikalavimo jokiose išduotose sąlygose nėra, tai teritorijos vystymo koncepcija nėra rengiama.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasėkmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, planuojama plėtra neatitinka LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimo aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytos veiklos, tai, remiantis tos pačios planuojamos darbų programos p. 9, taip pat nėra atliekamas ir strateginio pasėkmių aplinkai vertinimas.

Kadangi vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento - „Žemės sklypo Bangų g. 4, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20d. įsakymu Nr. AD1-1269, keitimas” tikslai neprieštaruoja miesto Bendrojo plano sprendiniams ir kitiems galiojantiems dokumentams, o taip pat remiantis minėtos „planavimo darbų programos“ p. 8, nurodytose planavimo sąlygose nėra specialaus reikalavimo, tai ir atskiri specialūs tyrimai sprendinių formavimui nebuvo atliekami ir galimybių studijos nebuvo rengiamos. Tačiau, vadovaujantis Klaipėdos m. savivaldybės paveldosaugos skyriaus 2019-05-08 rašte Nr. VS-2452 nurodytu reikalavimu, buvo atlikta planuojamo sklypo istorinė – urbanistinė analizė (tyrimai), kad būtų galima **„paveldosaugos aspektu įvertinti detaliojo plano sprendinių poveikį pastatui Bangų g. 4 ir Klaipėdos senamiesčio urbanistinei struktūrai“**.

Kaip nurodyta detaliojo plano keitimo tiksluose, planuojama nekeičiant žemės sklypo ribų, ploto, pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, pakeisti sklypo naudojimo reglamentus kitais, nustatant naujo užstatymo vietą. Naujas iki dviejų aukštų su mansarda užstatymas numatomas pietrytinėje sklypo dalyje esančio ūkiniame kieme.

Atestato Nr.	UAB "PROJUS"			Žemės sklypo Bangų g. 4, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269, keitimas		
ATP 385	PV	A. Sviderskas	[Signature]	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
ATP 385	ARCH.	A. Sviderskas		Bendrųjų sprendinių formavimas		0
3345	PDV(KP)	M. Ramanauskienė				
LT	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos m. sav. administracijos direktorius	[Signature]	1903-DPK-AR	Lapas	Lapų
	Planavimo iniciatorius:	UAB „Bangų gatvės viešbutis“			1	2

Naujas užstatymas planuojamas taip, kad pirmojo aukšto lygyje būtų išsaugotos čia esančios automobilių stovėjimo vietos ir pagal pietrytinę sklypo kraštinę augantys medžiai. Ryšium su numatomu nauju užstatymu sklypo suplanavimas, o tai reiškia, jo eksploataavimo sąlygos, pėsčiųjų ir transporto judėjimo schema, atliekų tvarkymo sąlygos ir kt. nebus keičiamos.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	2	2

Sprendiniai yra parengti vadovaujantis Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. AD1-2531 patvirtinta planavimo programa, 2019 m. liepos 20 d. patvirtintų teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG 104810 bei jose nurodytų dokumentų, o taip pat kitų suinteresuotų institucijų išduotų planavimo sąlygų reikalavimais.

Šio planavimo dokumento tikslai yra: nekeičiant žemės sklypo ribų, ploto, pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, nustatant naujo užstatymo vietą.

Visa tai, kas išdėstyta skyriuose „sklypo istorinė – urbanistinė analizė (tyrimai)“ ir „esamos būklės įvertinimas“ rodo, kad planuojamos teritorijos (sklypo) situacija ir būklė visais požiūriais palanki nustatytiems tikslams parengti ir numatytų sprendinių įgyvendinimas nepažeis Kultūros paveldo departamento pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2013-12-10 akte Nr. KPD-RM-2050 nustatytų Klaipėdos Senamiesčio vertingųjų savybių, Klaipėdos m. savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2019-03-29 akte Nr. KL-RM-30/1 nustatytų pastato Bangų g. 4 vertingųjų savybių ir neturės neigiamų pasėkmių gretimybėms, aplinkos kokybei ar gyventojų sveikatai.

PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimo pagrindiniai sprendiniai yra: nekeičiant žemės sklypo ribų, ploto, pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeičiami esami teritorijos naudojimo reglamentai kitais, nustatant naujo užstatymo vietą, kuri suplanuota pietrytinėje sklypo dalyje esančiame viešbučio pastato kieme. Čia numatomo pastato patalpos projektuojamos antrame aukšte ir mansardoje, pirmo aukšto erdvę paliekant laisvą, taip išsaugant čia esančias automobilių parkavimo vietas.

Atestato Nr.	UAB "PROJUS"			Žemės sklypo Bangų g. 4, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269, keitimas	
ATP 385	PV	A. Sviderskas		AIŠKINAMASIS RAŠTAS SPRENDINIAI	Laida
ATP 385	ARCH.	A. Sviderskas			0
3345	PDV(KP)	M. Ramanauskienė			
LT	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos m. sav. administracijos direktorius		1903-DPK-AR	Lapas
	Planavimo iniciatorius:	UAB „Bangų gatvės viešbutis“			1

Visi nustatyti sklypo naudojimo reglamentai pateikti pagrindiniame brėžinyje ir „teritorijos naudojimo aprašomojoje lentelėje“.

Pastaba: Rengiant naujo pastato techninį projektą pietrytiniame fasade turi būti numatytos techninės priemonės ir medžiagos, užtikrinančios kuo mažesnę patalpų apžvalgą iš kaimyninio sklypo.

Siekiant užtikrinti vertingąsias savybes „Klaipėdos senamiesčio su priemiesčiais – žemės ir jos paviršiaus“ kultūrinį sluoksnį bei surinkti kuo daugiau archeologinių žemių statybvietyje, tam reikalingi archeologiniai tyrimai turi būti atlikti statybos metu prieš pradėdant žemės judinimo darbus. Priklausomai nuo rezultatų, turės būti pakoreguojami techninio projekto sprendiniai. Kad išvengtų galimų didelių projekto pakeitimų ir su tuo susijusių išlaidų, siūloma prieš rengiant statybos techninį projektą, atlikti žvalgomuosius archeologinius tyrimus ir techninį projektą rengti vadovaujantis jų išvadomis.

Igyvendinant detaliojo plano sprendinius, statytojas turi sudaryti detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartį su miesto savivaldybe ir tarp Bangų gatvės ir šiaurės vakarinės sklypo ribos suprojektuoti ir įrengti „Žemės sklypų Bangų g. 7, Gluosnių g. 8 ir juos supančios aplinkos detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 1-355, sprendinių keitimo teritorijos daliai prie Bangų gatvės detaliojame plane“, patvirtintame Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 1 d. įsakymu Nr. AD1-730 numatytus dviračių ir pėsčiųjų takus. Reikalui esant, perstatyti šalia esančią atraminę sienutę.

INŽINERINIAI TINKLAI

Visi planuojamo naujo pastato vidaus inžineriniai tinklai bus prijungti prie esamo pastato vidaus tinklų. Lietaus nuotekos nuo naujo pastato stogo bus nuvedamos į esamus kiemo tinklus. Ir tik buitines nuotekoms bus įrengtas naujas išleidėjas į šalia sklypo esančiame pravažiavime paklotus nuotekų tinklus. Šiam išleidėjui įrengti turi būti gautos minėtų tinklų savininko techninės sąlygos.

Pastaba: Visame pastatais neužstatytame sklypo plote nustatomas servitutas 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

GAISRINĖ SAUGA

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

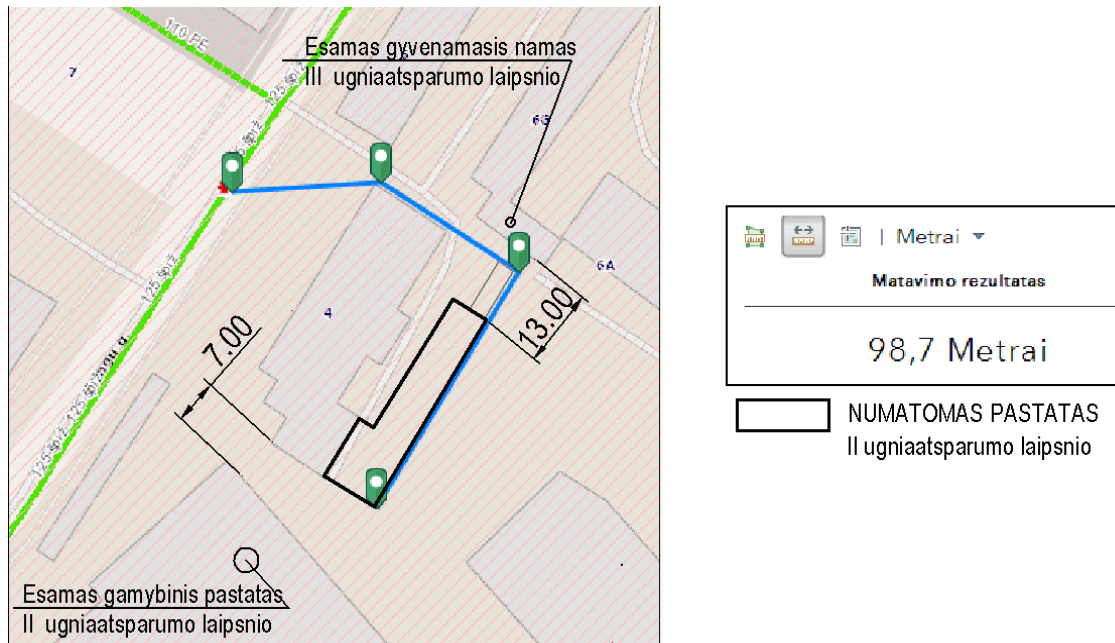
Bangų gatvėje yra pirmos kategorijos AB „Klaipėdos vanduo“ žiediniai vandentiekio tinklai. Į esamą viešbučio pastatą yra įrengtas Ø110 mm įvadas. Priešais esamą pastatą minėtoje gatvėje yra įrengtas priešgaisrinis hidrantas.

Naujo statinio gesinimui reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio tinklų parametrai bus nustatyti rengiant techninį projektą.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	2	9

Numatomas antro ugniaatsparumo laipsnio pastatas bus projektuojamas kaip atskiras gaisrinis skyrius.

Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Bangų gatvėje už 20 m nuo esamo pastato fasado. Atstumas, kurį reiktų nutiesti gaisrinę žarną nuo hidranto iki tolimiausio numatomo pastato, o tai reiškia iki tolimiausio gaisrinio skyriaus patalpos taško yra 98,7 metrų.



Kadangi šis atstumas yra mažesnis kaip 100 metrų, todėl pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų taisyklės minimalus leistinas atstumas nuo projektuojamo iki gretimų pastatų gali būti sumažinamas dvidešimčia procentų.

Atstumas nuo numatomo pastato iki esamo artimiausio gyvenamojo namo yra 13 m. Jei laikysime, kad jis yra trečio ugniaatsparumo laipsnio, minimalus atstumas iki jo turėtų būti 10 m. Tačiau šiuo atveju jis gali būti: $10\text{ m} - 20\% = 8\text{ metrai}$.

Atstumas nuo numatomo pastato iki gretimame sklype esančio II ugniaatsparumo laipsnio pastato yra 7 m. Bendroju atveju minimalus atstumas turėtų būti 8 m. Šiuo atveju jis gali būti $8\text{ m} - 20\% = 6,4\text{ metrai}$.

Išvada: numatomo statinio atstumai iki gretimybių leistinus normatyvinius atstumus atitinka.

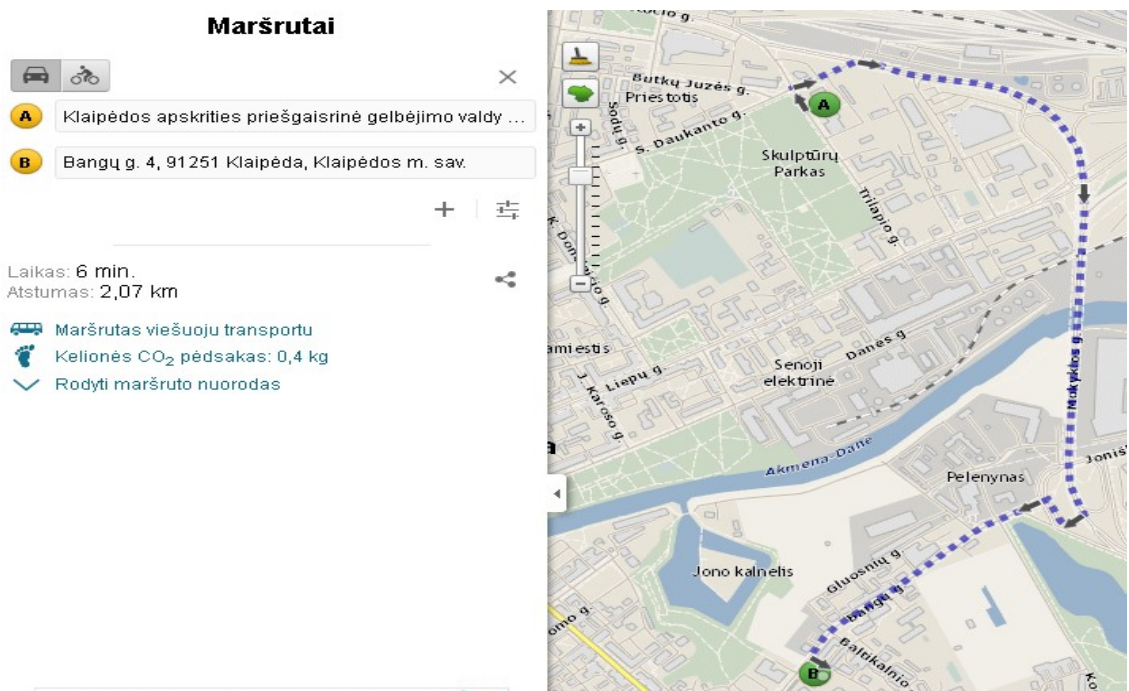
Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

Gaisro gesinimui iš Bangų gatvės prie numatomo pastato bus galima privažiuoti prie pat iš abiejų išilginių fasadų: prie vakarinio fasado – esamu kiemu, o prie rytinio – neužstatyta gretimų ligoninės sklypo dalimi.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	3	9

Artimiausia valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda, kuri yra Trilapio g. 4, yra už 2,07 km nuo planuojamo sklypo. PGT yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems ekstremaliems įvykiams objekte likviduoti, turi visą reikiamą techniką gaisrų gesinimo ir gelbėjimo darbams atlikti.

Apytikris atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių judėjimo greitis - 40 km/val.) yra $2,07 / 40 \times 60 = 3,10$ min. įvertinant gaisro aptikimo laiką (5 min.), normatyvinį pranešimo priėmimo – perdavimo laiką (3,75 min.), normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (1 min.) ir kovinio išsidėstymo laiką (3 min.), gelbėjimo darbai ir pirmosios gesinimo priemonės į gaisrą gali būti pristatytos per 15,85 - min.



ATLIEKŲ TVARKYMAS

Kaip ir šiuo metu, susidariusios atliekos bus ir toliau tvarkomos pagal LR Aplinkos ministro 2011 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtintų „Atliekų tvarkymo taisyklių“ ir kitų teisės aktų reikalavimus. Esama atliekų konteinerių aikštelės vieta nekeičiama.

ŽMONIŲ SVEIKATOS IR APLINKOS APSAUGA

Sklype esančių pastatų šildymo, vandentiekio ir nuotekų tinklai prijungti prie atitinkamų miesto tinklų. Lietaus nuotekos nuo stogų ir sklypo taip pat nuvedamos į miesto lietaus nuotekų tinklus. Nei sklype, nei pastate nebus vykdoma kenksminga ar pavojinga aplinkos higieninei būklei ar žmonių sveikatai veikla. Todėl situacija visuomenės sveikatos saugos ir aplinkos apsaugos, oro, vandens,

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	4	9

dirvožemio fizikinės taršos požiūriu nepakis ir bus visiškai gera. Labai nedidelė sklypo dalis pietiniame jo kampe patenka į UAB „Švyturio – Utenos alus“ sklypo sanitarinę apsaugos zoną. Į ją patenkančioje pastato dalyje negali būti projektuojamos gyvenamos patalpos.

Pagal Klaipėdos miesto „triukšmo žemėlapių“, patvirtintų 2019-02-21 tarybos sprendimu Nr. T2-52 duomenis, planuojamo sklypo dalis tarp Bangų gatvės ir esamo viešbučio pastato patenka į teritoriją, kurioje max triukšmo lygis L_{dvn} yra 60 – 65 dBA. Sklypo dalyje, kuri yra už esamo pastato ir kurioje planuojamas naujas užstatymas, max triukšmo lygis neviršys 35 – 40 dBA. Taigi visame sklype triukšmo lygis neviršija pagal HN 33:2011 didžiausio leistino L_{dvn} 65 dBA lygio.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ VERTINIMAS

1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.

Planuojamas sklypas ir jame numatomas naujas užstatymas, šiek tiek išplečiant esamo viešbučio patalpas yra tiesiog fiziškai per mažas, kad galėtų daryti bent kiek reikšmingesnę poveikį aplinkinės teritorijos vystymo darnai ir joje vykdomai veiklai.

2. Poveikis ekonominei aplinkai.

Planuojamame sklype yra eksploatuojamos viešbučio pastatas. Čia nėra vykdoma kokia nors žymesnė ekonominė veikla. Todėl numatytų sprendinių įgyvendinimas ir naujas sklypo užstatymas, kuriame bus įrengtos tokios pat viešbučio paskirties patalpos nepakeis aplinkinės teritorijos pobūdžio, o tai reiškia, kad ir poveikio ekonominei aplinkai nepadarys.

3. Poveikis socialinei aplinkai.

Dėl planuojamos veiklos pobūdžio ir jos apimties, šių sprendinių įgyvendinimas tiesioginio poveikio socialinei aplinkai, turint omenyje miesto bendrąją socialinę būklę plačiaja prasme (gyventojų užimtumą, o juo labiau - savivaldos ir bendruomenės raidą, švietimą, kultūrą, sveikatos apsaugą ir pan.) — neturės.

4. Poveikis visuomenės sveikatai.

Numatomas naujas užstatymas nekeičia esamos sklype vykdomos veiklos, todėl nesukels jokių prieštaravimų ar, juo labiau, pavojaus aplinkinės teritorijos ir jos gyventojų atžvilgiu, o visos komunikacijos bus prijungtos prie esamų miesto tinklų, todėl galima daryti išvadą, kad sprendinių įgyvendinimas neturės neigiamo poveikio visuomenės sveikatai.

5. Poveikis gamtinei aplinkai, kraštovaizdžiui ir gretimoms teritorijoms.

Įvertinant planuojamos ūkinės veiklos pobūdį, galima daryti išvadą, kad tos veiklos poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui įvairiais aspektais bus:

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	5	9

a) oro kokybei	Kadangi sklype vykdoma veikla nėra pavojinga aplinkos taršos požiūriu, naujas užstatymas niekaip nekeičia esamos veiklos pobūdžio, tai ir neigiama įtaka oro kokybei neprognozuojama.
b) paviršinio ir požeminio vandens ir lietaus kokybei	Kadangi būsimas pastatas bus prijungtas prie miesto vandentiekio, ūkio nuotekų tinklą, tai nei paviršinio, nei požeminio vandens kokybei neigiama įtaka dėl planuojamos ūkinės veiklos neprognozuojama.
c) dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms	Kadangi vykdoma ūkinė veikla nepavojinga ir nebus keičiama, tai dirvožemio tarša neprognozuojama.
d) saugomoms gamtos vertybėms	Planuojama teritorija nėra priskirta saugotinoms teritorijoms, joje nėra saugomų gamtos vertybių sąrašė įrašytų objektų, todėl ir jokio poveikio jiems nebus.
e) kraštovaizdžio estetinei kokybei	Numatomas statinys yra per mažas fiziškai, kad būtų galima kalbėti apie galimą didelę įtaką aplinkai. Tačiau, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius ir pastačius architektūrinį požiūriu kokybišką pastatą, esamas urbanistinis kraštovaizdis tik pagerės.
f) kultūros paveldo objektams	Kadangi šalia planuojamo sklypo nėra kultūros paveldo objektų ar kokių nors archeologiškai vertingų struktūrų, tai ir neigiamo poveikio jokiems kultūros paveldo objektams dėl numatomų sprendinių įgyvendinimo nebus.
g) gretimoms teritorijoms	Planuojamame sklype vykdoma nepavojinga aplinkai veikla dėl naujo užstatymo nebus keičiama, todėl jokio neigiamo poveikio šalia esančiai teritorijai nebus.

**TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO
VERTINIMO LENTELĖ**

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius. Teritorijų planavimo dokumento iniciatorius – UAB „Bangų gatvės viešbutis“.
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas - UAB „Projus“.
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas - Žemės sklypo Bangų g. 4, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269, keitimas
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais - - Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16075, buvęs kodas U17) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, T00053710 (100002000411), 2012-04-19; - Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00028324 (000212000600), 2005-07-28;

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	6	9

- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema – specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28;
- Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estatinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, T00028216 (000212000575), 2005-03-31;
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08;
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros specialusis planas, T 00077194, 2015-10-20.

5 **Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:**

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00028124 (000212000708), 2007-04-05.

6 **Status quo situacija** - Planuojamas sklypas yra centrinėje miesto dalyje, urbanizuotoje, su seniai susiformavusiu užstatymu.

Vadovaujantis „Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu“ pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, esamo pastato naudojimo paskirtis – viešbučių.

Ties planuojamo sklypo šiaurės vakarine kraštine yra „C1“ kategorijos Bangų gatvė, ties šiaurės rytine yra pravažiavimo kelias. Pietrytine kraštine ribojasi su Viešosios įstaigos „Respublikinė Klaipėdos ligoninė“ sklypu, o pietvakarine – su UAB „Švyturys – Utenos alus“ sklypu, sudaryta nuomos sutartis (2101/0003:131 Klaipėdos m. k.v.).

Sklype yra viešbučio pastatas, todėl čia yra visi normaliai šio pastato ir jo teritorijos eksploatavimui reikalingos inžinerinės komunikacijos: vandentiekio, ūkio ir lietaus nuotekų, ryšių, elektros, gatvių apšvietimo ir centralizuotų miesto šilumos tinklai.

Planuojamame sklype esantys vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, šilumos tiekimo, elektros, telekomunikacijų ir teritorijos apšvietimo tinklai pagal prijungimo vietas numatytus poreikius užtikrina dabar esamus poreikius.

Yra du patekimai į sklypą: tiesioginis privažiavimas iš minėtos gatvės prie pagrindinio esamo viešbučio fasado ir antras - į už pastato esantį ūkinį kiemą yra ties šalia šiaurės rytine sklypo riba esančio privažiavimo kelio į Respublikinės Klaipėdos ligoninės teritoriją.

Sklype yra dvi automobilių stovėjimo aikštelės.

Viena – keletos vietų priešais pagrindinį įėjimą į viešbutį. Čia taip pat ir vieta autobusui viešbučio svečiams išlaipinti ir įlaipinti.

Ir antra – už pastato esančiame ūkiniame kieme.

Sklypas yra sutvarkytas ir gerai eksploatuojamas. Jame esantys žalieji plotai sudaro 21% sklypo ploto.

Planuojamas sklypas yra valstybės saugomoje Klaipėdos senamiesčio (kodas 16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietos su senamiesčiais (kodas 27077) teritorijoje. Sklype esantis viešbučio pastatas yra registruota kultūros vertybė (kodas registre 31831). Todėl rengiant detaliojo plano keitimo projektą, būtina vadovautis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento paveldosaugos skyriaus išduotame rašte

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	7	9

Nr. VS-2452 nurodytais reikalavimais, t.y.: vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros apsaugos įstatymo 17, 19 straipsnių nuostatomis, paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2013:01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (planuojant žemės judinimo darbus numatyti archeologinius tyrimus). Nepažeisti Kultūros paveldo departamento pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2013-12-10 aktu Nr. KPD-RM-2050 nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių, Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2019-03-29 aktu Nr. KL-RM-30/1 nustatytas pastato Bangų g. 4 vertingąsias savybes (<http://kvr.kpd.lt/heritage>). Paveldosaugos aspektu įvertinti detaliojo plano sprendinių poveikį pastatui Bangų g. 4 ir Klaipėdos senamiesčio urbanistinei struktūrai pagal atliktų archeologinių, istorinių – urbanistinių tyrimų išvadas. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kultūros paveldo dalies sprendiniais (Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 balandžio 5 d. sprendimas Nr. T2-110).

Jokių gamtos paveldo objektų (saugomų gamtos vertybių ar istorinių želdynų, pripažintų reikšmingais, kuriems būdinga žmogaus veiklos, gamtinės ar istorinės aplinkos dermė) planuojamame sklype ar gretimoje teritorijoje nėra.

Sklypas nepatenka į saugomų teritorijų statusą turinčių teritorijų ar teritorijų, priskirtų Europos ekologinio tinklo Natūra 2000 teritoriją. Artimiausia tokia teritorija yra už 2 kilometrų į vakarus – Kuršių Nerija.

Planuojamas sklypas yra visiškai urbanizuotoje teritorijoje, jame nėra jokių saugomų augalų bei gyvūnų rūšių ar jų buveinių. Čia nėra į Lietuvos Raudonąją knygą įrašytų augalų, gyvūnų ar grybų, todėl ir galimas poveikis biologinei įvairovei nenagrinėjamas.

Nei sklype, nei aplinkinėje teritorijoje tokių geologinių procesų kaip nuošliaužos, erozija, sufozija ar karsto reiškiniai nėra.

Teritorijai, kurioje planuojamas sklypas, būdingas urbanistinis miesto kraštovaizdis. Aplink nėra kokių nors vaizdingų panoramų ar įpatingų objektų.


Nedidelė pietinio sklypo kampo dalis patenka į UAB „Švyturio – Utenos alus“ sklypo adresu Kulių vartų 7 sanitarinę apsaugos zoną.

Susidariusios atliekos yra tvarkomos pagal LR aplinkos ministro 2011 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtintu „Atliekų tvarkymo taisyklių“ ir kitų teisės aktų reikalavimus. Sklype yra įrengta atliekų konteinerių laikymo vieta.

- 7 **Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius** – detaliojo plano keitimo tikslas yra nurodytas planavimo darbų programoje ir kituose dokumentuose ir yra: nekeičiant žemės sklypo ribų, ploto, pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, nustatant naujo užstatymo vietą. Tuo siekiama nepažeidžiant esamo pastato vertingųjų savybių bei Senamiesčio vertingųjų savybių, kuo racionaliau išnaudoti planuojamo sklypo užstatymo galimybes ir sudaryti optimalesnes sąlygas esamo viešbučio eksploatavimui.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	8	9

8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas	
	Vertinimo aspektai	Sprendinio poveikis
		Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
		Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas ilgalaikis poveikis: baigtas formuoti sklypo užstatymas ir optimizuota viešbučio eksploatacija
		Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statybos metu: triukšmas, statybinio transporto judėjimas
	Ekonominei aplinkai	Neutralus
	Socialinei aplinkai	Sprendinių įgyvendinimas turės ilgalaikį teigiamą poveikį viešbučio darbuotojams ir svečiams. Poveikis miesto atžvilgiu – neutralus.
		Neplanuojamas
	Kraštovaizdžiui	Teigiamas ilgalaikis: pagerės esamas urbanistinis kraštovaizdis
		Neplanuojamas
	Visuomenės sveikatos saugai	Neutralus
		Neplanuojamas
	Siūlomos alternatyvos poveikis: nesvarstomas	
	Teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai	-
		-
	Ekonominei aplinkai	-
		-
	Socialinei aplinkai	-
		-
	Kraštovaizdžiui	-
		-
	Visuomenės sveikatos saugai	-
		-

Projekto vadovas
Atestato Nr. ATP 385  Algirdas Sviderskas

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	9	9