

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamas objektas: Teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 2001 m. vasario 1 d. sprendimu Nr. 52, koregavimas kvartale tarp Šaltkalvių g., Turgaus a., Aukštosios g. ir Daržų g.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija; adresas: Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius: UAB „Vėjų energija“; kodas 300870666, adresas: Žeimenos g. 25, 50116, Kaunas.

Detaliojo plano korektūros rengėjas: UAB Andrijausko architektų biuras; adresas: Turgaus a. 25, LT-91246 Klaipėda, tel.: 8 (46) 411956; el. paštas: architektubiuras@partneriai.com

Projekto vadovas: Edmundas Andrijauskas (architekto kvalifikacijos atestato Nr.: A 056)

Planuojamos teritorijos adresas : teritorija tarp Šaltkalvių g., Turgaus a., Aukštosios g. ir Daržų g., Klaipėdoje.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,8463 ha

Planavimo pagrindas:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. rugsėjo 21 d. įsakymas Nr. AD1-2350 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 16 d. įsakymas Nr. AD1-2574 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų.“
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 19 d. įsakymas Nr. AD1-2608 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Vėjų energija“ pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis. 2017.11.02, Nr. J9-2514

Atliekant teritorijų planavimo ir statybos darbus remtis:

- UAB „Restauravimo centro“ parengtu „Klaipėdos senamiesčio teritorija, ribojama gynybinių įtvirtinimų, Takos pr., Sausio 15-osios ir Pilies g. bei Danės upės sklypų suplanavimo projekto“ sprendiniais Nr. 5156, 1996m.

Teritorijų planavimo sąlygas išdavusios institucijos:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Klaipėdos m. sav., Liepų g. 11, 2018-02-01, Nr. : REG58118
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento paveldosaugos skyrius. Klaipėdos m. sav., Liepų g. 11, 2018-01-25, Nr. VS-634
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento žemėtvarkos skyrius. Klaipėdos m. sav., Liepų g. 11, 2018-01-25, Nr. VS-618
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento aplinkos kokybės skyrius. Klaipėdos m. sav., Liepų g. 11, 2018-01-26, Nr. VS-571
- AB „Energijos skirstymo operatorius“, Vilniaus m. sav., Aguonų g. 24. 2018-01-22, Nr.:REG57271
- Aplinkos apsaugos agentūra. Vilniaus m. sav., A. Juozapavičiaus g.9; 20148-02-01, Nr.: REG58591
- UAB „Gatvių apšvietimas“. Klaipėdos m. sav., Rūtų g. 6. 2018-01-31, Nr.: REG58443
- AB „Klaipėdos energija“. Klaipėdos m. sav., Danės g.8, 2018-02-01, Nr.: REG58600
- AB „Klaipėdos vanduo“, Klaipėdos m. sav., Ryšinių g. 11, 2018-01-23, Nr.: REG57507
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, Vilniaus m. sav., Šnipiškių g. 3, 2018-01-31, Nr.: REG58106

- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav., Kalvarijų g. 153. 2018-01-29, Nr.: REG58039

Rengimo tikslai : nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti dalies žemės sklypų naudojimo būdą bei nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, patikslinti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiame detalajame plane, nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus (jei jie nenustatyti), taip pat pertvarkyti esamų žemės sklypų ribas ir suformuoti naują žemės sklypą.

Planavimo uždaviniai: nekeičiant pagrindines žemės naudojimo paskirties, patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus, spręsti sklypų ribų pertvarkymo bei sklypo formavimo klausimus.

Atliekami tyrimai ir galimybių studijos: nebūtinai

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas: neatliekamas

Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti : nerengiamas

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: nebūtinai

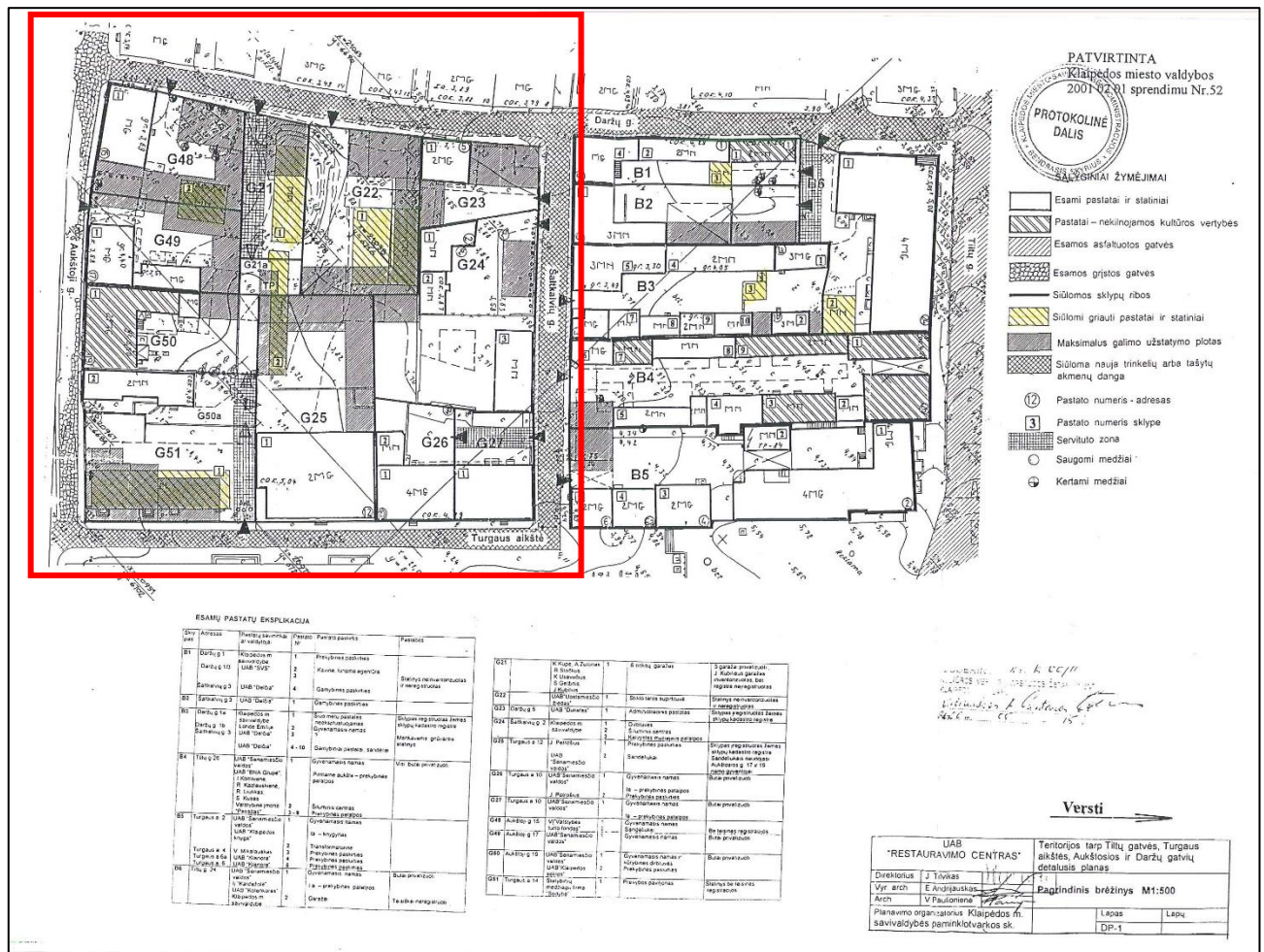
Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: neatliekamas

Teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 2001 m. vasario 1 d. sprendimu Nr. 52, koregavimas kvartale tarp Šaltkalvių g., Turgaus a., Aukštosios g. ir Daržų g.

2. REMIANTIS PATVIRTINTOMIS SALYGOMIS DETALIAJAM PLANUI RENGTI, BEI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TEISĖS AKTAIS IR KITA SURINKTA GRAFINE, BEI JURIDINE MEDŽIAGA NUSTATOMI ŠIE DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

1. Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.
2. Rengiamu detalioju planu koreguojami Teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 2001 m. vasario 1 d. sprendimu Nr. 52, sprendiniai, kvartale tarp Šaltkalvių g., Turgaus a., Aukštosios g. ir Daržų g.



3. Tikslas- nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, pakeisti dalies žemės sklypų naudojimo būdą bei nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, patikslinti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiame detaliojame plane, nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus (jei jie nenustatyti), taip pat pertvarkyti esamų žemės sklypų ribas ir suformuoti naują žemės sklypą.

4. Planuojamoje teritorijoje numatyta gyvenamosios, viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų, mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos paskirties pastatai, bei automobilių saugyklos, ryšio linijos, inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai.

5. Teritorijos naudojimo tipas- mišri centro teritorija

6. Žemės naudojimo paskirties lieka esama-kitos paskirties žemė.

7. Žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos (K); vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), visuomeninės paskirties teritorijos (V), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

8. Užstatymo tipas- perimetrisinis – posesijinis, remiantis Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtų teritorijos ribų planu. Užstatymo tipų schema.

9. Aukštingumas – detaliojo plano sprendiniuose nurodomas esamų pastatų esamas ir naujo užstatymo aukštingumas, kuris svyruoja nuo 1 aukšto iki 3 + mansarda. *Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus.*

10. Planuojama teritorija susideda iš 10 registruotų sklypų ir trys sklypai galimi remiantis 2001m. vasario 1d. sprendimu Nr. 52, patvirtintu teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detalioju planu (G26, G27, G21a). Sklypai atitinkamai pažymėti numeriais 11, 12 ir 13.

- Nr.1 - Aukštoji g. 15, kad. Nr.: 2101/0003:391, sklypo plotas- 729 m²
- Nr.2 - Daržų g. 9A, kad. Nr.: 2101/0003:637, sklypo plotas- 418m²
- Nr.3 - Daržų g. 7, kad. Nr.: 2101/0003:664, sklypo plotas- 943m²
- Nr.4 - Daržų g. 5, kad. Nr.: 2101/0003:11, sklypo plotas- 421m²
- Nr.5 - Turgaus a.12, kad. Nr.: 2101/0003:150, sklypo plotas- 1248m²
- Nr.6 - Turgaus a.14, kad. Nr.: 2101/0003:750, sklypo plotas- 786m²
- Nr.7 - Aukštoji g. 19A, kad. Nr.: 2101/0003:410, sklypo plotas- 400m²
- Nr.8 - Aukštoji g. 19, kad. Nr.: 2101/0003:740, sklypo plotas- 667m²
- Nr.9 - Aukštoji g. 17, kad. Nr.: 2101/0003:569, sklypo plotas- 647m²
- Nr.10 - Šaltkalvių g. 2, kad. Nr.: 2101/0003:865, sklypo plotas- 1268 m²
- Nr. 11 – Turgaus a. 10, pastatas, kurio unikalus Nr.: 2188-5000-1017. Numatomas sklypo plotas- 402,7 m²
- Nr. 12 – Turgaus a. 10, pastatas, kurio unikalus Nr.: 2188-5000-1017 ir pastatas, kurio unikalus Nr.: 2195-6011-3014 (pastato esančio Turgaus a. 12 priklausinys). Numatomas sklypo plotas- 423,6 m²
- Nr. 13 – Numatomas sklypo plotas – 110 m²

11. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su teritorijoje esančių sklypų ribomis

12. Sklypų ribos lieka esamos ir nauji sklypai teritorijoje nėra formuojami, atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento žemėtvarkos skyriaus išduotas sąlygas, kuriuose rašoma, jog „Žemės sklypų ribų keitimas ir žemės sklypų formavimas negali būti vykdomas laisvoje valstybinėje žemėje“. Sklypų Nr. 11, Nr. 12 ir Nr. 13 ribos yra rekomendacinio pobūdžio.

13. Detaliojo plano sprendiniai perkelti iš 2010m. vasario 1d. sprendimu Nr. 52 patvirtinto Teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detaliojo plano. Pagal šiuo metu galiojantį teritorijų planavimo įstatymą ir teritorijoje esančią dabartinę situaciją tikslinami ir nustatomi senuoju teritorijos planavimo dokumentu nenustatyti reglamentai, užstatymo rodikliai koreguojami atsižvelgiant į esamą situaciją. Esamų pastatų aukštingumas nedidindamas.

Pagrindiniai sprendiniai:

Sklypas Nr. 1 / 729 – Aukštoji g. 15

- Teritorijos naudojimo tipas - *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos (K)*
- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:

1.1 *Esamo pastato dalis* 11,20 m. altitudė – 14,40m; aukštų skaičius 3*

1.2 *Esamo pastato dalis * 13,00 m, altitudė- 16,20 m; aukštų skaičius 3*

*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą. Pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. Pastatas yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys - saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.

Vidutinė sklypo altitudė – 3,20m.

- Užstatymo tankis - 73 %, padidintas pagal esamą sklypo užstatymo plotą
- Užstatymo intensyvumas- 1,6%
- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, pagal Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtų teritorijos ribų planą. Užstatymo tipų schemą.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 0%.
- Pastatų paskirtis – *prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos*- atsižvelgiant į žemės naudojimo būdą ir *viešbučių paskirties pastatai* - atsižvelgiant į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklype stovintis pastatas, kurio unikalus daikto Nr.: 2190-0000-2012, yra įregistruotas, kaip viešbutis su baru ir komercinėmis patalpomis.

▪ Servitutai. Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.

"222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

"92" Kiti servitutai- žemei po ūkiniu pastatu, iki jis bus nugriautas, taikoma servituto teisė (tarnaujantis).

▪ Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos: *V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos.*

Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.*

- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077) Sklype esantis pastatas yra pažymėtas kaip kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys. (Pagrindinių sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr.: 1.1 ir 1.2).*

- Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui, kuris yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys - saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. (Pagrindinių sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr.: 1.1 ir 1.2)

- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdam projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais.*

Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.

- Paveldosauginiai reikalavimai. Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.

Sklypas Nr. 2 / 418- Daržų g. 9A

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorija (K)*, keičiama iš infrastruktūros teritorijos, atsižvelgiant į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklypas yra įregistruotas, kaip komercinės paskirties objektų teritorija.
- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius - *esamo pastato aukštis* 10.70 m, altitudė- 13.90 m. aukštų skaičius 3 aukštai*

*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.

Vidutinė sklypo altitudė – 3,20m.

- Užstatymo tankis- *50 %*
- Užstatymo intensyvumas – *1,30 %*,
- Užstatymo tipas- *perimetrinis - posesijinis*, siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - *0%*.
- Pastatų paskirtis - *prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos*- atsižvelgiant į žemės naudojimo būdą ir *viešbučių paskirties pastatai*, atsižvelgiant į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklype stovintis pastatas, kurio unikalus daikto Nr.: 4400-3080-6216, yra įregistruotas, kaip svečių namai.
- Servitutai - *Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.*
"222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius.
"92" (S3 – išskirtas grafiniu žymėjimu brėžinyje) Kiti servitutai - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per sklypo dalį (tarnaujantis). 85m²

▪ *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Esamos : V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.*

Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.*

▪ *Nekilnojamas kultūros paveldas- Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077) Sklypo ribose buvo vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jų dalių vietos.*

- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą*

tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.

- Paveldosauginiai reikalavimai. Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.

Sklypas Nr.3 / 943 – Daržų g. 7

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorija (K)*
- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:

3.1 *esamo pastato aukštis* 9,50 m, altitudė- 13,30 m; aukštų skaičius 2.*

* Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą. Pastatas yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys- saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.

3.2 *nauja statyba – iki karnizo 6,00m, altitudė – 9,80m; iki kraigo - 9,00m, altitudė – 12,80m; aukštų skaičius 2+mansarda.*

Siūlomas naujas aukštis neviršija Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių užstatymui nustatytų reikalavimų 53 kvartalui (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, **iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...**).

Vidutinė sklypo altitudė – 3,80m.

- Užstatymo tankis- *60 %*
- Užstatymo intensyvumas – *1,70 %*,
- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą.

- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- *10%*. Esamos.

- Pastatų paskirtis- *prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos*- atsižvelgiant į žemės naudojimo būdą ir *administracinės paskirties pastatai*, atsižvelgiant į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklype stovintis pastatas, kurio unikalus daikto Nr.: 4400-1947-7790, yra įregistruotas, kaip biurų pastatas.

- Servitutai. Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.

"222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

"92" Kiti servitutai-teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per žemės sklypo savininko naudojamą žemės sklypo dalį prie jiems nuosavybės teise priklausančių arba jų naudojamų pastatų ir įrenginių, taip pat naudotis žemės sklypo dalimi aptarnaujant bei remontuojant šiuos pastatus bei įrenginius. (tarnaujantis)

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : *V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos.*

Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.*

- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077) Sklype esantis pastatas yra pažymėtas kaip kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 3.1).*

- Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui, kuris yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys- saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 3.1).
- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdant projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.*

Sklypas Nr.4 / 421 – Daržų g.5

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)* ir komercinės paskirties objektų teritorija (K)***

*G1 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – esamas, nurodomas kaip prioritetas.

** K – komercinės paskirties objektų teritorija - nustatomas, atsižvelgiant į sklype vykdomą komercinę veiklą.

- Leistas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:

4.1. *esamas pastatas* - 11,90 m; altitudė- 15,50 m; aukštų skaičius 3.*

*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą. Pastatas yra pažymėtas kaip vertingų savybių požymių turintis objektas. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.

4.2 *Nauja statyba - iki karnizo 7,00 m; altitudė – 10,60m; iki kraigo - 11,00m, altitudė – 14,60m; aukštų skaičius 2+M.*

4.3 *Nauja statyba - iki karnizo 3,50 m, altitudė- 7,10m; iki kraigo - 7,50m, altitudė – 11,10m; aukštų skaičius 1+M.*

Siūlomas naujas aukštis neviršija Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių užstatymui nustatytų reikalavimų 53 kvartalui (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, **iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...**).

Vidutinė sklypo altitudė – 3,60m

- Užstatymo tankis*- 70 %
- Užstatymo intensyvumas* – 1,90 %,

*Pastaba. Užstatymo tankis ir intensyvumas detaliojo plano reglamentuose nustatomas didesnis nei pateiktas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede, remiantis to paties priedo 1^{1.3}. pastaba, kuri sako:

„Sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas gali būti didinamas miestų centruose (jei nustatyti teritorijų planavimo dokumentuose) ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal istorinių ir natūrinių tyrimų duomenis atkuriant vertingą urbanistinę struktūrą arba baigiant formuoti užstatymo erdvines struktūras, jeigu 1 punkte nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvines struktūros.“

Remiantis „Fridricho priemiesčio dalies tarp Aukštosios ir Šaltkalvių gatvių bei Turgaus aikštės urbanistine – istorine analize“ sklype Nr. 4 numatoma atkurti iki II pasaulinio karo buvusį užstatymą.

- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, pagal Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtą teritorijos ribų planą. Užstatymo tipų schemą.

- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 6%. Esamos.

- Pastatų paskirtis-

G1 prioritetiniam žemės naudojimo būdai - *Gyvenamosios paskirties (vieno - dviejų) butų pastatai*.

K žemės naudojimo būdai - *Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos*.

- Servitutai - Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą. "222" *Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)*.

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : *III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.*

Nustatomos naujos : *V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.*

- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077) Sklype esantis pastatas yra pažymėtas kaip vertingų savybių požymių turintis objektas. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 4 .1).*

- Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui, kuris yra pažymėtas kaip vertingų savybių požymių turintis objektas. Prieš projektuojant tvarkymo darbus turi būti kreipiamasi į nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybą. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 4 .1).

- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.*

Sklypas Nr.5 / 1248, Turgaus a. 12

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*

- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
 - Žemės naudojimo būdas* – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)***; *komercinės paskirties objektų teritorija (K)****
- *Pastaba : Žemės naudojimo būdas keičiamas iš komercinės paskirties teritorijos į:
- **G2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – nurodant kaip prioritetingą
- ***K komercinės paskirties objektų teritoriją - paliekant, atsižvelgiant į pastate vykdomą komercinę veiklą.
- Leistas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:
 - 5.1 *esamas pastatas* 16,70m, altitudė – 21,10m; aukštų skaičius 3+M.* Pastatas yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys- saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.
 - 5.2 *esamas pastatas* 9,40m, altitudė- 13,80; aukštų skaičius 2+M.*
 - 5.3 *esamas pastatas* 9,00m, altitudė -13,40; aukštų skaičius 2+M*
 - 5.4 *esamas pastatas* 8,90m, altitudė – 13,30m; aukštų skaičius 2+M.*
- *Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.
Vidutinė sklypo altitudė – 4,40m
- Užstatymo tankis- 70 %
 - Užstatymo intensyvumas – 1,80 %,
 - Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą.
 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 4% Esamos
 - Pastatų paskirtis:
- G2 prioritetingam žemės naudojimui būdai - *Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai.*
- K žemės naudojimui būdai - *Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.* (atsižvelgiant į žemės naudojimo būdą). *Viešbučių paskirties pastatai* (atsižvelgiant į tai, jog sklype registruotas pastatas, kurio unikalus Nr.: 2195-6011-3014 yra registruotas kaip svečių namai).
- Servitutai. Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.
 - "222" *Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).*
 - "103" *Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis). Įvažiavimu naudosis sklypas Turgaus a. 12*
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : *V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.*
- Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.*
- Nekilnojamasis kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077) Sklype esančio pastato dalis ties Turgaus a. yra pažymėtas kaip kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 5.1).*
 - Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui, kuris yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys- saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 5.1).
 - Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
 - Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.*

Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.

- Paveldosauginiai reikalavimai. Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.

Sklypas Nr. 6 / 786. Turgaus a. 14

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas* – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)**;* *komercinės paskirties objektų teritorija (K)****

*Pastaba : Žemės naudojimo būdas keičiamas iš komercinės paskirties teritorijos į:

**G2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – nurodant kaip prioritetinę

***K komercinės paskirties objektų teritoriją - paliekant, atsižvelgiant į projektuojamame pastate numatomą komercinę veiklą.

- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius : *nauja statyba iki karnizo - 7,20 m, altitudė- 11,60m; iki kraigo - 12,60 m, altitudė- 17,00 m. Aukštų skaičius 2 aukštai + mansarda*

Siūlomas naujas aukštis remiantis buvusiu prieškariniu užstatymu (2 aukštai su mansarda) ir neviršijant Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių užstatymui nustatytų reikalavimų 53 kvartalui (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, **iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...**).

Vidutinė sklypo altitudė – 4,40m.

- Užstatymo tankis- *50 %*
- Užstatymo intensyvumas – *1,40 %*,
- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- *9% pagal 2016 metais parengto techninio projekto „Parduotuvės su gyvenamosios patalpomis Turgaus a.14, Klaipėdoje statybos projektas“ patvirtintu statinio rodikliu.*

- Pastatų paskirtis:

G2 prioritetiniam žemės naudojimo būdui - *Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai.*

K žemės naudojimo būdui - *Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.*

- Servitutai. Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.

"222" Servitutas- *teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).*

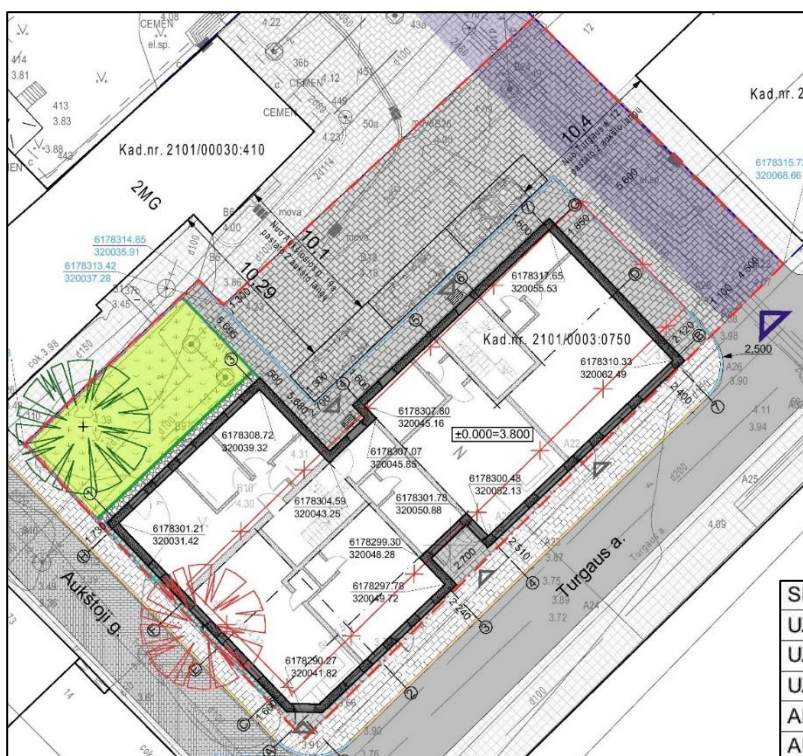
"215" (S1, išskirtas grafiniu žymėjimu brėžinyje) *Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (89m²).*

"92" (S1, išskirtas grafiniu žymėjimu brėžinyje) *Kiti servitutai - teisė naudotis sklypo dalimi aptarnaujant bei remontuojant pastatus Turgaus a. 12. (tarnaujantis) (89m²)*

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : *V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos. IIIsk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.*

Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.*

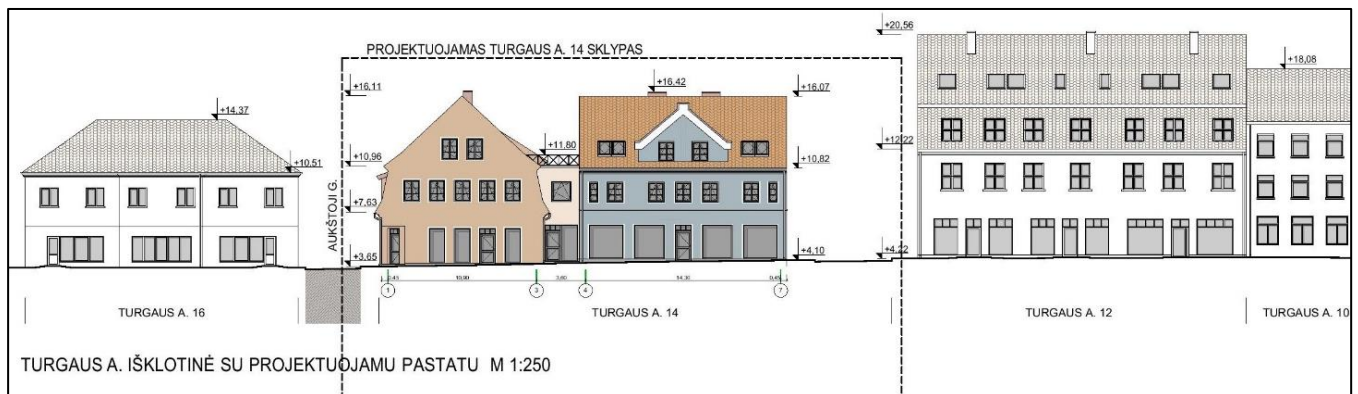
- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077)*
- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.*
- Šiuo metu sklype stovintį pastatą numatyta nugriauti (jis išskirtas grafiniu žymėjimu).
- Planavimo iniciatorius sklype numatomo naują statyba. Pridedamas 2016 metais parengto techninio projekto „Parduotuvės su gyvenamosios patalpomis Turgaus a.14, Klaipėdoje statybos projektas“ sklypo planas su rodikliu ir nužymėtomis sklypo struktūros dalimis : želdiniais, automobilių stovėjimo vietomis, privažiavimais ir priėjimais prie pastato.



Sklypo planas

SKLYPO PLOTAS	786 m ²
UŽSTATYTAS PLOTAS	379 m ²
UŽSTATYMO TANKUMAS	0.49
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	0.94
APŽELDINTAS SKLYPO PLOTAS	67 m ² (8.5%)
AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO VIETŲ SKAIČIUS	3 vnt

Pridedama Turgaus a. išsklotinė su projektuojamu pastatu



*Aukščių altitudės nurodytos metrais. Atskaitos taškas – Baltijos jūros lygis.

Sklypas Nr. 7 / 400 – Aukštoji g. 19A

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas* – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)**; komercinės paskirties objektų teritorija (K)****

*Pastaba: Žemės naudojimo būdas keičiamas iš komercinės paskirties teritorijos į:

**G2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – nurodant kaip prioritetingą

***K komercinės paskirties objektų teritoriją - paliekant, atsižvelgiant į pastate vykdomą komercinę veiklą.

- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius *esamas pastatas 10.50m, altitudė – 14,50m. Aukštų skaičius – 2 aukštai + mansarda**

*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą. Pastatas yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys- saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.

Vidutinė sklypo altitudė – 4,00m.

- Užstatymo tankis- *43 %* Padidinamas, pagal esamą sklypo užstatymo plotą.
- Užstatymo intensyvumas – *0,80 %*,
- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, pagal Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtų teritorijos ribų planą. Užstatymo tipų schemą.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- *0%*
- Pastatų paskirtis :

G2 prioritetingam žemės naudojimui būdai - *Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.*

K žemės naudojimo būdai - *Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.*

- Servitutai. Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.
"222" Servitutas- *teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). "92" ir "215" (S2, išskirtas grafiniu žymėjimu brėžinyje) Kiti servitutai. Kelio servitutas. Aprašymas- Teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per žemės sklypo dalį (plane pažymėta štrichu) prie jiems nuosavybės teisę priklausančių ar jų naudojamų pastatų ir įrenginių, taip pat aptarnaujant bei remontuojant statinius. (tarnaujantis) (53,55m²).*

Nustatomas naujas. "115" Kelio servitutas - *teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)*

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : *V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.*

Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.*

- Nekilnojamas kultūros paveldas - *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077). Sklypo dalis patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės (esančios registre ir valstybės saugomos) ribą. Sklype esantis pastatas yra pažymėtas kaip kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys.*
- Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui kuris yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys- saugoma tokio statinio vieta ir tūris, todėl esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.
- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.*

Sklypas Nr. 8 / 667, Aukštoji g. 19

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
 - Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
 - Žemės naudojimo būdas* – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)**;* *komercinės paskirties objektų teritorija (K)****
- *Pastaba: Žemės naudojimo būdas keičiamas iš G1 paskirties teritorijos į:
- **G2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – nurodant kaip prioritetingą, atsižvelgiant į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklype stovintis pastatas, kurio unikalus daikto Nr.: 2185-0000-1022, yra įregistruotas, kaip gyvenamasis namas (trijų ir daugiau butų- daugiabučiai pastatai).
- ***K komercinės paskirties objektų teritoriją – nustatant, atsižvelgiant į pastate vykdomą komercinę veiklą.
- Leistas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:
8.1 *esamas pastatas* 13,70 m, altitudė 17,70 m; aukštų skaičius 2+mansarda.* Pastatas yra nekilnojamojo kultūros paveldo saugomas objektas. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami
8.2 *esamas pastatas* 5,00m, altitudė 9,00; aukštų skaičius 1+mansarda.*
* Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.
8.3 *Nauja statyba : iki karnizo 3,50m, altitudė 7,50, iki kraigo – 6,10m, altitudė 10,10; aukštų skaičius 1+mansarda.*
Siūlomas naujas aukštis neviršija Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių užstatymui nustatytų reikalavimų 53 kvartalui (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, **iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...**).

Vidutinė sklypo altitudė – 4,00

- Užstatymo tankis- 43 % Sumažinamas, atsižvelgiant į esamą situaciją- dalis sklypo yra šilumos tinklų trasos apsauginėje zonoje, kur statyba negalima.

- Užstatymo intensyvumas – 1,30 %,

- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis* pagal Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtą teritorijos ribų planą. Užstatymo tipų schemą.

- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 11%. Esamos

- Pastatų paskirtis :

G2 prioritiniam žemės naudojimo būdai - *Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai*. Pagal žemės naudojimo būdą ir atsižvelgiant į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklype stovintis pastatas, kurio unikalus daikto Nr.: 2185-0000-1022, yra įregistruotas, kaip gyvenamasis namas (trijų ir daugiau butų- daugiabučiai pastatai).

K žemės naudojimo būdai - *Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos*.

- Servitutai. Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.

"218" *Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)*.

"103" *kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis)*

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : V sk., 1 skirsnis- *Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos*. III sk., 4 skirsnis - *Elektros tinklų apsaugos zonos*.

Nustatomos naujos : VI sk., 11 skirsnis- *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos*. III sk., 12 skirsnis- *Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos*.

- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077) Sklype registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo saugomas objektas - Namai (unikalus objekto kodas: 15801, vertingosios pastato savybės aprašytos atskirai). Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. Sklypas patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės (esančios registre ir valstybės saugomos) ribą.*

- Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui, kuris yra nekilnojamojo kultūros paveldo saugomas objektas. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 8.1).

- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienšlaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.*

Sklypas Nr. 9/ 647, Aukštoji g. 17

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas* – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)**;*
*komercinės paskirties objektų teritorija (K)****

*Pastaba: Žemės naudojimo būdas keičiamas iš G1 paskirties teritorijos į:

**G2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – nurodant kaip prioritetingą, atsižvelgiant į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklype stovintis pastatas, kurio unikalus daikto Nr.: 2188-0000-1015, yra įregistruotas, kaip gyvenamasis namas (trijų ir daugiau butų- daugiabučiai pastatai).

***K komercinės paskirties objektų teritoriją – nustatant, atsižvelgiant į pastate vykdomą komercinę veiklą.

- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:

9.1 *esamas pastatas* 8,40m; altitudė 12,00, aukštų skaičius – 2.* Pastatas yra pažymėtas kaip vertingų savybių požymių turintis objektas. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.

9.2 *esamas pastatas* 4,50; altitudė 8,10; aukštų skaičius - 1.*

* Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.

9.3 *nauja statyba pastatas iki karnizo 5,50; altitudė 9,10; iki kraigo 9,50; altitudė 13,10; aukštų skaičius - 2.* Siūlomas naujas aukštis neviršija Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių užstatymui nustatytų reikalavimų 53 kvartalui (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, **iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...**).

Vidutinė sklypo altitudė- 3,60

- Užstatymo tankis- 66 % Sumažinamas, atsižvelgiant į esamą situaciją- dalis sklypo yra šilumos tinklų trasos apsauginėje zonoje, kur statyba negalima.
- Užstatymo intensyvumas – 1,00 %,
- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, pagal Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtų teritorijos ribų planą. Užstatymo tipų schemą.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 10%. Esamas
- Pastatų paskirtis:

G2 prioritetingam žemės naudojimui būdai - *Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai.* Atsižvelgiant į žemės naudojimo būdą ir į tai, jog pagal nekilnojamojo turto išrašus sklype stovintis pastatas, kurio unikalus daikto Nr.: 2188-0000-1015, yra įregistruotas, kaip gyvenamasis namas (trijų ir daugiau butų- daugiabučiai pastatai).

K žemės naudojimo būdai - *Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.*

- Servitutai. Nustatomi nauji. "222" *Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).*
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : *III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos. III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.* Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos. V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.*
- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077) Sklype esantis pastatas yra pažymėtas kaip vertingų savybių požymių turintis objektas.*
- Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui, kuris yra pažymėtas kaip vertingų savybių požymių turintis objektas. Prieš projektuojant tvarkymo darbus turi būti kreipiamasi į nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybą. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 9.1).
- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdam projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo*

darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.

- Architektūriniai reikalavimai. Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Paveldosauginiai reikalavimai. Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.
- Vieną pastatą sklype numatoma nugriauti, jis išskirtas grafiniu žymėjimu.

Sklypas Nr.10 / 1268, Šaltkalvių g. 2

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas- *visuomeninės paskirties teritorija (V)*
- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:

10.1 *esamas pastatas* 8,70m; altitudė 12,60m; aukštų skaičius 1+mansarda.* Pastatas yra nekilnojamojo kultūros paveldo saugomas objektas. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami.

10.2 *esamas pastatas* 6,60m; altitudė 10,50m; aukštų skaičius 1.*

10.3 *esamas pastatas* 10,50; altitudė 14,40m; aukštų skaičius 1+mansarda.*

*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.

Vidutinė sklypo altitudė – 3,90

- Užstatymo tankis- 25 % Sumažinamas, atsižvelgiant į esamą situaciją- dalis sklypo yra šilumos tinklų trasos apsauginėje zonoje, kur statyba negalima.
- Užstatymo intensyvumas – 0,60 %,
- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, pagal Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtą teritorijos ribų planą. Užstatymo tipų schemą.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 30%. Esamas
- Pastatų paskirtis – *administracinės paskirties pastatai; mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatai*- atsižvelgiant į žemės naudojimo būdą.
- Servitutai. Esami pagal NT išrašą ir žemės sklypo planą.
"222" *Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (59,9m²).*
"91" *Kiti servitutai (viešpataujantis).*
"205" *(S4, išskirtas grafiniu žymėjimu brėžinyje). Statinių servitutas (tarnaujantis) (23m²)*
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esamos : V sk., 1 skirsnis- *Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos. VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.*

- Nekilnojamas kultūros paveldas - *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiaus teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077). Sklype registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo saugomas objektas - Gustavo Katzkės kalvė (unikalus objekto kodas: 31143, vertingosios savybės aprašytos atskirai). Kiti sklype esantys pastatai yra vietovės urbanistinės struktūros statiniai. Statinių užstatymo rodikliai negali būti keičiami. Sklypo dalis yra nekilnojamosios kultūros vertybės (esančios registre) riba.*
- Nustatoma skirtingų režimų riba pastatui, kuris yra nekilnojamojo kultūros paveldo saugomas objektas. Esami pastato užstatymo rodikliai negali būti keičiami. (Pagrindiniame sprendinių brėžinyje užstatymo zonos Nr. 10.1).
- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*
- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.*

Sklypas Nr. 11 / 402, Turgaus a. 10*

- Teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
 - Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
 - Žemės naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)*;*
*komercinės paskirties objektų teritorija (K)***
- *G2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – esama, nurodant kaip prioritetinę*
***K komercinės paskirties objektų teritoriją - nustatant, atsižvelgiant į pastate vykdomą komercinę veiklą.*
- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius: *esamas pastatas* 15.40m, altitudė – 19,90m. Aukštų skaičius 3.*
- *Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.*
- Vidutinė sklypo altitudė- 4,50
- Užstatymo tankumas – *51%*, koreguotas pagal esamą sklypo užstatymo plotą
 - Užstatymo intensyvumas- *2%*
 - Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą.
 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- *2%*. Esamas
 - Pastatų paskirtis :
- G2 prioritetiniam žemės naudojimo būdui - Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai.*
- K žemės naudojimo būdui - Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.*

- Servitutai. Nustatomi nauji.
"222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).
"215" (S5, išskirtas grafiniu žymėjimu brėžinyje) kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (95m²).
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Nustatomos naujos : VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos. V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.
- Nekilnojamas kultūros paveldas- Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077).
- Sklypo tvarkymo darbai. Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkymo reglamentus.
- Architektūriniai reikalavimai. Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkymo reglamentus.
- Paveldosauginiai reikalavimai. Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.

Sklypas Nr. 12 / 423,6 Turgaus a. 10*

- Nustatomas teritorijos naudojimo tipas- mišri centro teritorija (GC)
 - Žemės naudojimo paskirtis – kita
 - Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)*; komercinės paskirties objektų teritorija (K)**.
- *G2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – esama, nurodant kaip prioritetingą
**K komercinės paskirties objektų teritoriją - nustatant, atsižvelgiant į pastate vykdomą komercinę veiklą.
- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – sklypas yra sudalintas į užstatymo zonas pagal aukštingumus:
12.1 esamas pastatas* 15.40m, altitudė – 19,90m; aukštų skaičius – 3.
12.2 esamas pastatas* 4.00m, altitudė – 8,50m; aukštų skaičius- 1.
*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.
Vidutinė sklypo altitudė- 4,50
 - Užstatymo tankumas – 58% , koreguotas pagal esamą sklypo užstatymo plotą
 - Užstatymo intensyvumas- 2%
 - Užstatymo tipas- perimetrinis- posesijinis, siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą.
 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 6%. Esamas
 - Nustatoma pastatų paskirtis :

G2 prioritetiniam žemės naudojimo būdai - *Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai.*

K žemės naudojimo būdai - *Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.*

- Servitutai. Nustatomi nauji.

"222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

"7" Servitutas- teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu. Bus naudojamas pastatui, kurio unikalus Nr.: 2195-6011-3014 (Pastato, esančio Turgaus a. 12 priklausinys).

"115" Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos . Nustatomos naujos : VI sk., 11 skirsnis- *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos. V sk., I skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.*

- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077).*

- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme.*

- Sklype yra pastatas (unikalus Nr.: 2195-6011-3014), kuris yra pastato esančio Turgaus a. 12 priklausinys (unikalus Nr.: 2101-0003-0150), todėl jam nustatomas 7 kodo servitutas.

***PASTABA Sklypų Nr. 11 ir Nr. 12 ribos yra rekomendacinio pobūdžio.**

- Nauji sklypai teritorijoje nėra formuojami, atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos žemėtvarkos skyriaus išduotas sąlygas, kuriuose rašoma, jog „Žemės sklypų ribų keitimas ir žemės sklypų formavimas negali būti vykdomas laisvoje valstybinėje žemėje“.

- Remiantis Registrų centro duomenimis šiuo metu Turgaus a. 10 sklypas nėra suformuotas. Apytiksliai sklypų ribos ir teritorijos naudojimo reglamentai yra perkelti iš „2010m. vasario 1d. sprendimu Nr. 52 patvirtinto Teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detaliojo plano.“ Pateiktos sklypo ribos yra pritaikytos esamai situacijai (sklypo ribos sutampa su kaimyninių sklypų ribomis ir esamu pastatu).

- Pagal šiuo metu galiojančią teritorijų planavimo įstatymą ir teritorijoje esančią dabartinę situaciją tikslinami ir nustatomi senuoju teritorijos planavimo dokumentu nenustatyti reglamentai, užstatymo rodikliai koreguojami atsižvelgiant į esamą situaciją.

- Norint suformuoti naują valstybinės žemės sklypą reikia vadovautis RL Žemės ūkio ministro ir RL Aplinkos ministro įsakymu „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimu“

Sklypas Nr. 13 / 110*

- Nustatomas teritorijos naudojimo tipas- *mišri centro teritorija (GC)*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės naudojimo būdas – *susisiekimo inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II)*

- Leistinas pastatų aukštis ir aukštų skaičius – *nauja statyba, iki karnizo 3,50, altitudė – 7,70; iki kraigo 6,10m, altitudė – 10.30m. aukštų skaičius – 1.*

Siūlomas naujas aukštis neviršija Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių užstatymui nustatytų reikalavimų 53 kvartalui (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...).

Vidutinė sklypo altitudė- 4,20m

- Užstatymo tankumas – *30%*
- Užstatymo intensyvumas- *0,30%*
- Užstatymo tipas- *perimetrinis- posesijinis*, siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- *0%*.
- Nustatoma pastatų paskirtis – *automobilių saugyklos, ryšių linijos, inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai*
- Servitutai. Nustatomi nauji.

"222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

"115" Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Nustatomos naujos : *VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos. V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.*

- Nekilnojamas kultūros paveldas- *Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos senamiesčio, teritorijoje (unikalus objekto kodas: 16075) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077).*

- Sklypo tvarkymo darbai. *Vykdam projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Architektūriniai reikalavimai. *Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Taikyti šiai senamiesčio daliai būdingus architektūros reikalavimus pastatų tūriams, aukštingumui, stogams ir jų nuolydžių formavimui (šlaitiniai stogai), langų dekorui. Fasadų apdailai naudoti geltoną, pilką, rusvą tinką, fragmentiškai raudonų plytų dekoras, stogų dangos- čerpės. Bendras aukštingumas negali kisti, turi būti išsaugomas esamas ir projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus. Projektuojami pastatai turi atitikti Klaipėdos senamiesčio užstatymo bruožus ir užstatymo tipą, nepažeisti nustatytų Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.*

- Paveldosauginiai reikalavimai. *Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienšlaičiai. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės*

čerpės. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių aprašyme..

***PASTABA Sklypo ribos yra rekomendacinio pobūdžio.**

- Nauji sklypai teritorijoje nėra formuojami, atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos žemėtvarkos skyriaus išduotas sąlygas, kuriuose rašoma, jog „Žemės sklypų ribų keitimas ir žemės sklypų formavimas negali būti vykdomas laisvoje valstybinėje žemėje“.
- Remiantis Registrų centro duomenimis šiuo metu sklypas Nr. 13 nėra suformuotas ir jam nesuteiktas adresas. Apytiksliai sklypo riba ir teritorijos naudojimo reglamentai yra perkelti iš „2010m. vasario 1d. sprendimu Nr. 52 patvirtinto Teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detaliojo plano.“ Pateiktos sklypo ribos yra pritaikytos esamai situacijai (sklypo ribos sutampa su kaimyninių sklypų ribomis).
- Pagal šiuo metu galiojančią teritorijų planavimo įstatymą ir teritorijoje esančią dabartinę situaciją tikslinami ir nustatomi senuoju teritorijos planavimo dokumentu nenustatyti reglamentai, užstatymo rodikliai koreguojami atsižvelgiant į esamą situaciją.
- Norint suformuoti naują valstybinės žemės sklypą reikia vadovautis RL Žemės ūkio ministro ir RL Aplinkos ministro įsakymu „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimu“

Remiantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-8: „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 2 priedą :

Kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, o kitais detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Sklypo tvarkymo darbai ir sklypo struktūros dalys:

- Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus. Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendimais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Tvarkant sklypus, kuriuose numatytas G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdas, techninių projektų rengimo metu vadovautis STR 2.02.01:2004, „Gyvenamieji pastatai“.
- Tvarkant sklypus, kuriuose numatytas G1 - vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdas, techninių projektų rengimo metu vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- Tvarkant sklypus, kuriuose numatytas K - komercinės paskirties objektų ir visuomeninės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdai, techninių projektų rengimo metu vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
- Statinių išdėstymas sklype turi neprieštarauti teritorijų planavimo dokumentuose ir statinio specialiuosiuose architektūros reikalavimuose nustatytiems statinio architektūros ir sklypo tvarkymo reikalavimams bei apribojimams.
- Techninių projektų rengimo metu, pasitvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius, nurodyti visas privalomas sklypo struktūros dalis, kurios yra pateiktos reglamentuose, išlaikyti nurodomus privažiavimų ir priėjimų ribinius dydžius, išlaikyti privalomus atsitraukimus nuo sklypo ribų ir kitų pastatų, spręsti pastato patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo klausimus.
- Teritorijoje vykdamas statybos ar rekonstrukcijos darbus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos atskirai kiekvieno sklypo ribose techninių projektų metu, patvirtinus projektuojamo pastato

rodiklius, remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriumi.

- Sklypuose, kuriuose numatytas G2 žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (sklypai Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr.9, Nr. 10 ir Nr. 11), įrengti ir vaikų žaidimo aikštelės. Galimos žaidimo aikštelių vietos nurodytos pagrindiniame sprendinių brėžinyje sutartiniu žymėjimu.
- G2 žemės naudojimo būdo sklypuose, kur galimas naujas užstatymas, statinių statybos atsisiraukimai nuo sklypo ribų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai turi būti spendžiami atskirai kiekvienam pastatui techninių projektų rengimo metu, pasitvirtinus projektuojamų pastatų tūrius ir rodiklius, bei vadovaujantis galiojančiu techniniu normatyvu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Tačiau to paties reglamento VIII skyriaus X skirsnio 193 punktą sako : „... Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.“ Taip pat, to paties skirsnio 193¹ punktą sako : „Šio Reglamento 193 punkto **reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas [3.49] ir (ar) statybos zona numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, patvirtintuose iki 2014 m. lapkričio 18 d., jei po šių dokumentų patvirtinimo žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais žemės sklypai nebuvo padalyti, atidalyti, sujungti ar perdalyti.**“ Taigi, remiantis „Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtų teritorijos ribų planu. Užstatymo tipų schema“ Planuojama teritorija schemoje pažymėta 53 kvartalo numeriu ir patenka į teritoriją, kuriai būdingas **Perimetrinis- posesijinis užstatymo tipas**. Likusi kvartalo dalis yra pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros. Siekiant išlaikyti vientisą užstatymo struktūrą likusiems sklypams planuojamoje teritorijoje priskiriamas tas pats (perimetrinis -posesijinis) užstatymo tipas. Perimetriniui – posesijiniui užstatymui būdinga savo išorės perimetru uždara, dažniausia stichiško plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę ir kvartalo vidinėje dalyje palei posesijų ribas.

Sprendinių įgyvendinimo programa:

- Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangų kokybės, pabloginus -atstatyti.
- Detalioju planu numatomi nauji servitutai gali būti nustatomi/įregistruojami kadastrinių matavimų metu arba techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neterminuotą sutartį su žemės savininkais. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo. Nustatant servitutus vadovautis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsniu ir Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289, bei Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatyto žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr.1541.
- Pastatų statybos ar remonto metu išsaugoti sveikus medžius, o esant būtinybei medžius kirsti ir atsodinti vadovaujantis LR įstatymų numatyta tvarka.
- Pastatų statybos ar remonto metu sutvarkyti prieigas prie pastatų, esamus įvažiavimus į sklypus prijungti prie esamų gatvių.
- Atnaujinti esamas planuojamo kvartalo gatvių ir šaligatvių dangas (Aukštoji, Šaltkalvių, Turgaus a.), aplinkotvarkos įrangą, apšvietimą, želdinius, mažąją architektūrą, įrengti trūkstantis ar atnaujinti esamus inžinerinius tinklus, yra numatoma sutvarkyti atskiru Klaipėdos miesto savivaldybės inicijuotu projektu – Turgaus aikštės su prieigomis sutvarkymas, pritaikant verslo, bendruomenės poreikiams.
- Sklype Nr. 6, Turgaus a. 14, iniciatorius savo lėšomis numato naują statybą, pagal 2016 metais parengtą techninį projektą - „Parduotuvės su gyvenamosios patalpomis Turgaus a.14, Klaipėdoje statybos projektas“. Kartu su pastato statyba numatoma sutvarkyti ir pastato prieigas : privažiavimus, šaligatvius, įrengti apšvietimą ir mažosios architektūros alimentus.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis *LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166* ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos, bei išlaikomi normuojami atstumai.

1. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis *LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166*

2. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas

Vadovaujantis *LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“* pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

3. Poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis *LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu 1996-08-15, Nr. I-1495* ir visais galiojančiais pakeitimais.

4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis *LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166*. Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas

Inžineriniai tinklai :

Planuojamoje teritorijoje arba gretos jo yra šie inžineriniai tinklai: elektros tinklai, vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, lietaus nuotekų tinklai, ryšių tinklai, dujotiekio tinklai.

Vykdamas statybos darbus, pagal inžinerinių tinklų savininkų išduotas projektavimo sąlygas, numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus -atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Inžinerinių tinklų koridoriai** - Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatymas (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343, aktuali redakcija):

1. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies;

2. Dujotiekio tinklų - po 2,0 metrus į abi puses nuo iki 16 barų slėgio dujotiekio vamzdyno ašies. Dujų reguliavimo punkto apsaugos zona - 10 metrų pločio žemės juosta aplink šio punkto sienas;

3. Elektros oro linijų - po 10,0 metrų į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa 6-10 kV, po 2,0 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kV;

4. Požeminių elektros kabelių - po 1,0 metrą į abi puses nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;

5. Ryšių linijų - po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3,0 metrus aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą;

6. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos;

7. Drenažo surinktuvai - po 5,0 metrus nuo vamzdynų ašies.

- Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas – Esami tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto magistralinių tinklų – vandentiekio, ūkių nuotekų, lietaus vandens nuotekų, šilumos, elektros ir ryšių pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas (žr. Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų scheme). Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Detalioju planu planuojama užstatyta (urbanizuota) teritorija, kurioje yra susiformavusi visa esamų pastatų funkcionavimui ir eksploatavimui reikalinga inžinerinė infrastruktūra, kuri yra dalis bendros Klaipėdos miesto infrastruktūros. Kadangi planinė teritorijos struktūra nėra keičiama, tai ir inžinerinė sistema paliekama esama.

Esamus inžinerinius tinklus, įrenginius eksploatuoti, teritorijas jų apsaugos zonose naudoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, kitais, tam tikrų tinklų eksploataciją, priežiūrą ir apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Baigus inžinerinių tinklų pertvarkymo, statybos darbus, atstatyti prieš statybos darbus buvusias dangas, želdinius ar įrengti gerbūvio elementus (dangas, kita), numatytus šiame detaliojame plane, statybos techniniuose projektuose.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Grafinėje dalyje (žr. Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų scheme) nurodytus sprendinius dėl inžinerinių tinklų privaloma tikslinti rengiant statybos techninius projektus atsižvelgiant į faktinę ir projektinę situaciją, kitus objektyvius faktorius. Techninių projektų rengimo stadijoje atskirų inžinerinių tinklų įrengimo atkarpos, komunikacinių koridorių ribos ir teritorijos turi būti tikslinamos, suderinus tai su tinklų eksploatuojančiomis organizacijomis; jei įtakojami trečiųjų asmenų interesai – suderinus su trečiaisiais asmenimis.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detaliojame plane pateikta inžinerinių tinklų įrengimo principinė schema atlikta pagal detaliojo plano architektūrinį-urbanistinį išplanavimą, įvertinant esamų inžinerinių tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano dokumentui rengti.

Detalioju planu projektuojamos inžinerinės infrastruktūros įrengimas sprendžiamas projektuojamų sklypų savininkų (taip pat nuomininkų ar naudotojų), Klaipėdos miesto savivaldybės ir inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančių organizacijų bendru susitarimu techninių projektų rengimo stadijoje.

Detaliojame plane pateikta inžinerinių tinklų įrengimo principinė schema.

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

- Vandens tiekimas - planuojami sklypai yra prijungtas prie Klaipėdos miesto centralizuotų vandentiekio tinklų. Nauji vandentiekio tinklai neplanuojami. Gaisriniais vandens poreikiams gretimybėse (200m spinduliu) yra du gaisriniai hidrantai su uždaromąja armatūra visomis kryptimis. Daržų - Šaltkalvių gatvių susikirtimo kampe ir Daržų - Aukštosios gatvių susikirtimo kampe. Konkrečių objektų vandentiekio tinklų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

- Buitinės nuotekos – esamų sklypų buitinių nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Nauji buitinių nuotekų tinklai neplanuojami. Konkrečių objektų buitinių nuotekų tinklų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

- Lietaus nuotekos - esamų sklypų lietaus nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Nauji lietaus tinklai neplanuojami. Konkrečių objektų lietaus nuotekų tinklų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas. Išleidžiamų lietaus nuotekų užterštumas neturi viršyti išleidžiamų į atvirus vandens telkinius nuotekų užterštumo normų:

pagal naftos produktus 1 mg/l (max. - 3 mg/l); pagal bds7 15mg/l ir pagal skendinčias medžiagas (sm) 30 mg/l. Techninio projekto rengimo metu, atsiradus kriterijams, įrengiami lietaus nuotekų valymo įrenginiai ir/arba lietaus nuotekų gaudyklės (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

○ Šilumos tiekimo tinklai – planuojama teritorija pagal „Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialųjį planą ir reglamentą“ patenka į centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Prioritetinis pastatų šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų.

○ Elektros tinklai - elektros įvadas esamas. Nauji elektros tinklai neprojektuojami. Vartotojų leistosios naudoti galios ir apšvietimo elektros energija patikimumo kategorija bus tikslinamos techninio projekto sprendiniuose. Konkretų objektų elektros pajungimas ir AB "ESO" priklausančių elektros kabelių iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

○ Gatvių apšvietimo tinklai - esama įranga Daržų g., Šaltkalvių g. apšvietimo linijos su sieniniais šviestuvais bei Aukštosios g. apšvietimo linija su apšvietimo atrama ir šviestuvu. Nauji tinklai neprojektuojami. Naujai projektuojamiems tinklams būtina išsiimti atskiras technines sąlygas ir projektavimo darbus vykdyti techninių projektų rengimo metu.

○ Dujotiekis – Daržų, Aukštojoje ir Šaltkalvių g. praeina AB "Energijos skirstymo operatoriaus" (ESO) mažo slėgio dujotiekio tinklai. Nauji prisijungimai detalioju planu nenumatomi.

○ Telekomunikacijų tinklai - telekomunikacijų tinklų įvadas esamas. Nauji telekomunikacijų tinklai neprojektuojami. Konkretų objektų pajungimas ir AB "TEO LT" priklausančių tinklų ar įrangos iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje esamiems ir nustatyta tvarka suprojektuotiems, pastatytiems ir atiduotiems naudoti inžineriniams tinklams taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Įrengus inžinerinius tinklus būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis įvedant naujus apribojimus. Servitutai nustatomi esamų, perkeliamų, statomų tinkle ir įrenginių apsaugos zonų ribose (sprendžiama techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiame (-iuose), konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

1. Automobilių transporto infrastruktūra

1.1 Gatvių, vietinės reikšmių kelių ir automobilių statymo vietų techninius parametrus reglamentuoja - *STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"*

1.2 Šalia planuojamos teritorijos gatvių tinklas suformuotas, automobilių eismas nėra intensyvus. Planuojama teritorija yra apsupta keturių D kategorijos gatvių:

- Daržų gatvė (atstumas tarp RL: 6,43 - 8,82), gatvės danga- tašytų akmenų (būklė- gera). Vertingosios savybės – gatvės trasa
- Šaltkalvių gatvė (atstumas tarp RL: 7,63- 8,20), gatvių danga- asfaltas (patenkinamos būklės), bortai – tašyto akmens (būklė - gera), pjauto akmens (gera), betoninių bortų (prasta). Vertingosios savybės- gatvės trasa.
- Turgaus aikštė (atstumas tarp RL: 8,83 – 9,42), gatvės danga- asfaltas, bortai - betoniniai (patenkinamos būklės)
- Aukštosios gatvė (atstumas tarp RL: 5,80 - 8,07), gatvės danga- tašytų akmenų (būklė patenkinama, vietomis bloga), gatvė išklota vėduoklės tipo raštu, bortai- tašyto akmens, būklė gera. Vertingosios savybės – gatvės trasa, gatvės danga ir borto tipas.

1.3 Privaziavimai į planuojamą teritoriją lieka esami. Jie nurodyti brėžinyje.

1.4 Dalyje planuojamos teritorijos esančių sklypų užstatymas yra suformuotas ir pagal tai nustatytos automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos, kurios rengiamu detaliu planu nekeičiamos.

Teritorijoje vykdant statybos ar rekonstrukcijos darbus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos atskirai kiekvieno sklypo ribose techninių projektų metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius, remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriumi“:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1. Gyvenamosios paskirties pastatai		
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties (įvairioms socialinėms grupėms) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
2. Viešbučių paskirties pastatai		
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriu)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3. Poilsio paskirties pastatai		
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriu)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriu)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5. Prekybos paskirties pastatai		
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto

5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
6. Paslaugų paskirties statiniai		
6.1.	automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
6.2.	automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai
7.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
8. Kultūros paskirties pastatai		
8.1.	teatrai, konferencijų, koncertų salės, kino teatrai	1 vieta 10 m ² salės ploto
8.2.	muziejai, meno galerijos, parodų rūmai	1 vieta 40 m ² salės ploto
8.3.	bibliotekos	1 vieta 40 m ² salės ploto
9. Mokslo paskirties pastatai		
9.1.	aukštosios mokyklos	1 vieta 10 studentų
9.2.	profesinės mokyklos	1 vieta 30 mokinių
9.3.	bendrojo lavinimo mokyklos	1 vieta 30 mokinių
9.4.	vaikų darželiai, lopšeliai	1 vieta 40 vaikų
10. Gydyimo paskirties pastatai		
10.1.	ligoninės, klinikos	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
10.2.	poliklinikos	3 vietos konsultaciniam kabinetui
10.3.	sanatorijos	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
10.4.	veterinarijos gydyklos	2 vietos konsultaciniam kabinetui
11. Sporto paskirties statiniai		
11.1.	stadionai, arenos, aikštelės	1 vieta 10 m ² tribūnų ploto
11.2.	sporto klubai, baseinai	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto

* Remiantis to pačio STR XII skyriaus 108. ir 108.1. punktu, lentelėje nurodytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius savivaldybės tarybos sprendimu gali būti mažinamas arba didinamas šiais atvejais: suskirstant miestų (miestelių) teritorijas į zonas ir jose nustatant automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus.

Remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. balandžio m. 12d. sprendimu Nr. T2-82- „Kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas“ planuojama teritorija patenka į 1 miesto zoną (miesto senamiestį), kur nustatytas 0,25 automobilių stovėjimo vietų koeficientas.

Statytojas, nustatęs, kad projektuojamam naujam statiniui, rekonstruojamam ar kapitališkai remontuojamam statiniui (statinio ar jo dalies paskirties keitimo atveju) dėl fizinių sąlygų nebuvimo ar dėl

ekonominių priežasčių trūksta reikalingų automobilių stovėjimo vietų, sudaro su Savivaldybe sutartį pagal Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą tipinę sutartį.

1.5 Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti atstumus reglamentuoja STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

32^l lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;

Pastaba. Elektromobiliams šie atstumai netaikomi.

2. Dviračių takai.

Remiantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, Turgaus aikštėje, atkarpoj nuo Tiltų g. iki Pilies g. numatoma vietinės reikšmės dviračių tako eismo juosta pėsčiųjų take. Ir Daržų gatvėje, atkarpoje nuo Tiltų g. iki Pilies g. vietinės reikšmės dviračių trasa bendrame transporto sraute, (sutartiniais ženklais išskirta detaliojo plano brėžinių sprendinyje).



Senamiesčio gatvėse, kuriose danga yra saugoma, galimas dangos pritaikymas užpildant plyšius tarp grindinio akmenų specialia mastika, sumažinančia paviršiaus nelygumą.

3. Pėsčiųjų takų infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje pėsčiųjų takų tinklas, kaip ir gatvių, yra suformuotas. Pėsčiųjų eismas yra atskirtas nuo automobilių. Šaligatvių dangos ir jų būklės įvairios :

- Daržų gatvės šaligatviai- akmens trinkelės (būklė – gera).
- Šaltkalvių gatvė – tašyto akmens trinkelių (būklė - gera), betoninių trinkelių (būklė-bloga), vietomis šaligatvio išvis nėra.
- Turgaus aikštė- betoninės plytelės (būklė- patenkinama)
- Aukštosios gatvė - betoninių plytelių ir trinkelių (būklė - patenkinama); tašyto akmens trinkelių (vėduoklės raštas) (būklė - gera), tašyto akmens trinkelių (reguliarus) (būklė- patenkinama), lauko akmenų (būklė- patenkinama)

Sprendiniai

- Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos atskirai kiekvieno sklypo ribose techninių projektų metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius
- Atnaujinti esamas planuojamo kvartalo gatvių ir šaligatvių dangas (Aukštoji, Šaltkalvių, Turgaus a.), aplinkotvarkos įrangą, apšvietimą, želdinius, mažąją architektūrą, įrengti trūkstumus ar atnaujinti esamus inžinerinius tinklus, yra numatoma sutvarkyti atskiru Klaipėdos miesto savivaldybės inicijuotu projektu – Turgaus aikštės su prieigomis sutvarkymas, pritaikant verslo, bendruomenės poreikiams.
- Pastatų statybos ar remonto metu sutvarkyti prieigas prie pastatų, esamus įvažiavimus į sklypus prijungti prie esamų gatvių

Želdiniai ir želdynų teritorijos:

1. Želdinių inventorizacijos duomenis žiūrėti detaliojo plano korektūros sprendinių brėžinyje.
2. Urbanistinis ir gamtinis kraštovaizdis - planuojama teritorija beveik pilnai užstatyta, žalių plotų nedaug, auga 13 medžių. Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos esamam kraštovaizdžiui.
3. Dauguma želdinių auga inžinerinių tinklų apsaugos zonose ir nekilnojamos kultūros vertybės teritorijoje.
4. Rengiant techninius projektus atskirai vertinti augančių medžių ir krūmų būklę, bei jų priskyrimą saugotiniams, pagal *Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą: "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams"*.
5. Remiantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, želdiniai, augantys Kultūros paveldo teritorijose, turi būti saugomi, nes yra vertingi kaip sudarantys vieningą visumą su užstatymu, kuriam būdinga žmogaus veikla, gamtinės ir istorinės aplinkos dermė. Vadovaujantis galiojančia paskutine redakcija - *Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas: "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams"* nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje saugomi didesnio kaip 20 cm skersmens medžiai (ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės).
6. Medžiai šalinami remiantis LR AM 2008.01.31 įsakymu Nr. D1-87 "Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo".
7. Vadovaujantis LR AM 2007.12.21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" priklausomų želdynų

apželdinimo procentas žemės sklype, esančiame senamiestyje, didmiesčių pagrindinio centro zonoje, priklausomųjų želdynų norma (plotas), nurodyta priede (toliau - želdynų norma), neprivaloma, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą. Atsižvelgiant į šia išimti planuojamoje teritorijoje išsaugomas esamas želdinių plotas, bet naujos želdinių teritorijos neišskiriamos.

Servitutai:

1. Planuojamos teritorijos brėžinyje išskirti ir grafiškai pažymėti šie servitutai:

- **S1** (sklype Nr.6). 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 89m²
92 Kiti servitutai - teisė naudotis sklypo dalimi aptarnaujant bei remontuojant pastatus Turgaus a. 12. (tarnaujantis) 89m²
- **S2** (sklype Nr.7) 92 ir 215 Kiti servitutai. Kelio servitutas. Aprašymas- Teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per žemės sklypo dalį (plane pažymėta štrichu) prie jiems nuosavybės teise priklausančių ar jų naudojamų pastatų ir įrenginių, taip pat aptarnaujant bei remontuojant statinius. (tarnaujantis) 53,55m².
- **S3** (sklype Nr.2) 92 Kiti servitutai - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per sklypo dalį (tarnaujantis). 85m²
- **S4** (sklype Nr.10) 205 Statinių servitutas (tarnaujantis) 23m²
- **S5** (sklype Nr. 11) 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 95m²

2. Kiti servitutai, remiantis NT išrašais, aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

3. Naujai nustatomi šie servitutai:

- sklypui Nr.7 "115" Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).
- sklypui Nr. 9. "222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).
- sklypui Nr. 11 "222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). "215" (S5) kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 95m².
- sklypui Nr. 12. "222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). "7" Servitutas- teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu. Bus naudojamas pastatui, kurio unikalus Nr.: 2195-6011-3014 (Pastato, esančio Turgaus a. 12 priklausinys). "115" Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)
- servitutai sklypui Nr. 13 "222" Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). "115" Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).

4. Esami servitutai Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose: kodas 206*, kodas 207** ir kodas 208*** projektu sujungiami į vieną bendrą - kodas 222 Servitutas - teisė **tiesti, aptarnauti, naudoti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

206* Servitutas - teisė **tiesti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),

207** Servitutas - teisė **aptarnauti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

208*** Servitutas - teisė **naudoti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Planuojamoje teritorijoje yra taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III sk., 11 skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

III sk., 4 skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos.

V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.

VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

III sk., 10 skirsnis- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

2. Kiekvienam sklypui priskirtos specialiosios žemės naudojimo sąlygos aprašytos teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.
3. Sklypams Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13 nustatomos VI sk., 11 skirsnis- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.
4. Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos miesto I vandenvietės apsaugos zonos 3 cheminės taršos apribojimo juostą. Vandenviečių (gręžinių) apsaugos zonų nustatymą reglamentuoja „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas“.
5. Sklypui Nr. 4, 9,11,12,13 nustatomos V sk., 1 skirsnis- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.
6. Sklypui Nr. 8, 9,11,12,13 nustatomos III sk., 12 skirsnis- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.
7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos aprašytos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Gamtos ir nekilnojamųjų kultūros paveldo objektai :

1. Planuojamame žemės sklype nėra gamtos objektų.
2. Remiantis nekilnojamųjų kultūros vertybių registru planuojama teritorija patenka į ***Klaipėdos senamiesčio teritoriją*** (unikalus objekto kodas: 16075) ir ***Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais*** (unikalus objekto kodas: 270077).

Klaipėdos senamiesčio teritorijai (16075) nustatytos vertingosios savybės:

- Planinės struktūros tipas – sudėtinis, sudarytas iš stačiakampio plano senamiesčio ŠV dalies tarp Danės upės ir Galinio Pylimo g. su išskirtina Salos miesto - senamiesčio dalies, susiformavusios XVI a. pr.-XVII a. pr. tarp Danės upės ir Senosios Danės vagos - dabartinės Didžiosios Vandens gatvės - reguliaria, stačiakampės formos kvartalais planine struktūra; Fridricho priemiesčio - senamiesčio dalies tarp Didžiosios Vandens gatvės ir XVII-XVIII a. miesto gynybinio bastiono liekanų prie Galinio Pylimo g. - XVII a. pr.-XVIII a. pab. susiformavusi planinė struktūra su mažiau taisyklingais kvartalais, laisvesniu užstatymu.

- Planinės struktūros tinklas - istorinio miesto branduolio su Fridricho priemiesčiu - zonos tarp Danės upės iki gynybinių pylimų liekanų - už Senosios Danės, Fridricho priemiestyje - netaisyklingai stačiakampio plano

- Kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai

- Keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos Aukštosios, Daržų, Šaltkalvių.

- Gatvių dangos: skirtingų, įvairiai išdėstytų – lauko akmenų, tašytų akmenų, lauko akmenų komponuotų su tašytais akmenimis, tašytų akmenų su lauko akmenų eilėmis - grindinių tipas, tašytų akmenų gatvių bortų tipas- Aukštosios gatvėje.

- Gamtiniai elementai – lygus reljefas

- Tūrinės erdvinės struktūros sandara - nevienalytė tūrinė-erdvinė struktūra, formuojama dviejų centrinių ašinių, statmenai susikertančių Tiltų ir Turgaus gatvių.

- Užstatymo tipas- senamiesčio dalies tarp Didžiosios Vandens ir Galinio Pylimo gatvių - Fridricho priemiesčio užstatymo tipai: perimetrinis posesijinis XVIII-XIX a. užstatymas su atskiromis XX a. I p. užstatymo struktūromis, XX a. II p.-XXI a. pr. intarpais 1-2 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose Nr. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, **53**, 54, 56,

- 53 kvartalui: „senamiesčio dalies <.....> Fridricho priemiesčio užstatymo tipai: perimetrinis posesijinis XVIII-XIX a. užstatymas su atskiromis XX a. I p. užstatymo struktūromis, XX a. II p.-XXI a. pr. intarpais 1-2 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose Nr. 53 ... (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...)

- Gatvių užstatymo išsklotinės - Daržų g. ŠV pusės atkarpos nuo sankryžos su Vežėjų g. iki pastato Daržų g. Nr. 12 (išskyrus Daržų g. Nr. 6 užmūrytą I a. lango angą).

- Užstatymo bruožai - senamiesčio dalies už Senosios Danės vagos - Fridricho priemiesčio - gatvių tinklas su didesniais pagal perimetrą užstatytais kvartalais (lyginant su reguliariai suplanuota senamiesčio Š dalimi); Klaipėdos kraštui būdingų fachverkinės architektūros pastatų iš medžio karkaso ir mūro užpildo konstrukcijų gausa, unikalūs fachverkinių sandėlių kompleksai, sutelkti tarp Didžiosios Vandens ir Daržų gatvių, taip pat kvartale, ribojamame Tiltų ir Šaltkalvių gatvių; vienslaičiai lenkti fachverkinių sandėlių stogai; pažymėtinas daugiaaukštis sandėlis su mansardiniu stogu Aukštojoje g., kiek prakišta į kiemo pusę sandėlių viršutinė dalis - ertikis; santūrios, racionalios meninės išraiškos, neperkrauta dekoru kitų teritorijos pastatų architektūra; pastatų plokštuminiai fasadai, pavieniai tūriniai fasadų elementai: balkonai, portalai, mezoninai; langinės pastatų architektūroje; tinkuotos plytų mūro sienos, pavieniai netinkuoto plytų mūro pastatai; aukšti dvišlaičiai, mansardiniai pastatų stogai, dalis pastatų su paaukštintomis pastogėmis - ertikiais; vienslaičiai, dvišlaičiai, lenkti, kartais dekoruoti tūriniai stoglangiai; tinkuoti plytų mūro dūmtraukiai, čerpių stogų danga

Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (270077) nustatytos vertingosios savybės:

- Žemės ir jo paviršiaus elementai – kultūrinis sluoksnis Šv. Jono bažnyčios vietoje (Turgaus g. 24)

3. Taip pat planuojamoje teritorijoje yra registruoti du saugomi pavieniai objektai: ***Gustavo Katzkės kalvė*** (unikalus objekto kodas: 31143; adresas- Šaltkalvių g.2) ir ***Namas*** (unikalus objekto kodas: 15801; adresas- Aukštoji g.19).

Gustavo Katzkės kalvei (31143) nustatytos vertingosios savybės

Adresas – Šaltkalvių g. 2, Sklypas Nr. 10

Vertingųjų savybių pobūdis: Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

- Kapitalinės sienos - L raidės formos plano išorės kapitalinių sienų tinklas (būklė patenkinama); sienų angos - lango anga (būklė patenkinama)
 - Konstrukcijos - XIX a. pab. raudonų plytų mūro sienos (būklė patenkinama); stalių ir kiti gaminiai - metalinių langų rėmų medžiagos ir jų skaidymo tipai (būklė patenkinama); funkcinė įranga-pirminė istoriškai susiklosčiusi funkcija;
 - Technologinė įranga - žaizdras (būklė patenkinama); spaustuvas (aukštis apie 95 cm, plotis - apie 62 cm, pagrindo ilgis - apie 44 cm; būklė gera); priekalas (aukštis - apie 33 cm, ilgis - 82 cm, pagrindo plotis - apie 32 cm, pagrindo ilgis - apie 36 cm; būklė gera); rankinės gręžimo staklės (aukštis apie - 182 cm, smagračio diametras - apie 75 cm, rankenos diametras - apie 44 cm; būklė gera); metalo kirpimo žirkklės (aukštis - apie 100 cm, ilgis - apie 60 cm, plotis - apie 25 cm, pagrindo plotis - apie 55 cm; būklė gera); elektrinės gręžimo staklės (aukštis - apie 152 cm, plotis - apie 65 cm, pagrindo diametras - apie 45 cm; būklė gera).
 - Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis - kalvė.
- Prieš tvarkymo darbus atlikti istorinius- fizinius tyrimus
 - Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tarybos tvarkybos reglamentus.
 - Prieš atliekant tvarkybos darbus kreiptis į nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybą.

Namui (15801) nustatytos vertingosios savybės

Adresas – Aukštoji g. 19, sklypas Nr. 8.

Vertingųjų savybių pobūdis : Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

- Tūris - sudėtinio, „L“ raidės formos plano, susidedančio iš 1 a. stačiakampio plano PV ir ŠV korpusų, su pusrūsiu ir mansarda (prie pastato ŠV ir PR pusių priblokuoti pastatai Aukštoji g. 19a ir Aukštoji g. 17); stogo forma - PV korpuso - laužtos formos keturšlaitė, ŠV korpuso - vienslaitė, frontono -

dvišlaitė; stogo dangos medžiaga - čerpių dangos tipas būklė patenkinama); kiti stogo elementai - plytų mūro dūmtraukių tipas (būklė bloga)

- Aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas; sienų angos - stačiakampės langų angos (dalis angų rekonstruotos, iškirstos naujai; būklė bloga); PV korpuso ŠR fasado frontono apskrita švieslangio anga (būklė gera);

- Fasadų architektūros tūrinės detalės - PV korpuso ŠR fasado trikampis plytų mūro frontonas (būklė gera); PV korpuso ŠR fasado medinės karkasinės konstrukcijos prieangis - veranda (netyrinėta); ŠV korpuso PR fasado stačiakampio plano plytų mūro prieangiai (netyrinėta); fasadų apdaila ir puošyba - PV korpuso PV ir ŠV fasadų profiliuotų medinių karnizų tipas (būklė bloga); PV korpuso ŠR fasado frontono profiliuoto plytų mūro karnizo tipas (būklė patenkinama); tinko tipas (būklė patenkinama, bloga);

- Konstrukcijos - pamatas (netyrinėtas); PV korpuso ŠR fasado prieangio - verandos raudonų plytų mūro cokolis (būklė patenkinama); tinkuoto plytų mūro sienos (būklė patenkinama); medinė sijinė perdanga (netyrinėta); rūsio cilindrinis plytų mūro skliautas PV korpuso patalpoje Nr. 1 (būklė patenkinama); medinės gegninės stogo konstrukcijos tipas (būklė patenkinama); funkcinė įranga - PV korpuso medinių laiptų su mediniais turėklais, susidedančiais iš medinės kiaurapjūviu drožinės tvorelės ir medinių porankių tipas (būklė bloga); stalių ir kiti gaminiai - PV korpuso I a. medinės įsprūdinės dvivėrės durys su įstiklintu viršulangiū ir metaliniais kalvio darbo vyriais (būklė patenkinama);

- Grindų danga ar jos tipas - PV korpuso pusrūsio patalpos Nr. 1 geltonų plytų grindys (netyrinėta).

- Žemės ir jos paviršiaus elementai - lygus reljefas; kultūrinis sluoksnis (Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais).

4. Prieš atliekant tvarkymo darbus nekilnojamojo kultūros paveldo objektuose atlikti istorinius- fizinius tyrimus
Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tarybos tvarkybos reglamentus.
Prieš atliekant tvarkybos darbus kreiptis į nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybą.
5. Pastatai esantys Aukštoji g.15 (sklypas Nr. 1), Daržų g. 7 (sklypas Nr. 3), Aukštoji g.19A (sklypas Nr. 7) ir pastato dalis Turgaus a.12 (sklypas Nr. 5) yra kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statiniai. Saugoma tokių statinių vieta ir tūris, todėl užstatymo rodikliai, kurias būtų padidinamas ar mažinamas statinio tūris ir keičiama vieta sklype negali būti keičiami.
6. Pastatas esantis Daržų g. 5 (sklypas Nr. 4) ir pastatas Aukštoji g. 17 (sklypas Nr. 9) yra vertingų savybių požymių turintys objektai. Prieš projektuojant tvarkymo darbus šiose pastatuose turi būti kreipiamasi į nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybą. Esami pastatų užstatymo rodikliai negali būti keičiami.
7. Sklypas Daržų g. 9A (sklypas Nr. 2) yra vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vieta.
8. Sklypas Aukštoji g. 19 ir dalis sklypo Aukštoji g. 19A (sklypai Nr. 7 ir 8) patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės „*Namo*“ (15801), esančios registre ir valstybės saugomos ribą.
9. Dalis sklypo Šaltkalvių g. 2 (sklypas Nr. 10) patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės *Guztavo Katzkės kalvė* (31143) , esančios registre ribą.
10. Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų ir teritorijų apsaugą reglamentuoja- *LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas 1994.12.22 Nr. I-733*
11. Nekilnojamojo kultūros paveldo pastatuose, urbanistinės struktūros pastatuose ir vertingųjų savybių turinčiuose pastatuose tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
12. Plačiau apie nekilnojamųjų kultūros vertybių vertingąsias savybes skaityti registre.

Detaliojo plano sprendiniai pagrįsti atliktų archeologinių tyrimų išvadomis

- Vykdamas projektavimo ir statybos darbus remtis atliktais atskirų pastatų : Daržų g. 5, Aukštoji g. 15, 17 ir 19 archeologiniais tyrimais; 2009m 05-17 Žilvino Čėsnos atliktais Daržų g.7 sklypo archeologiniais tyrimais, 1980 m E. Paleckio atliktais 173nr kvartalo kompleksiniais archeologiniais tyrimais; 2014m archeologo Egidijaus Abromavičiaus atliktais Turgaus aikštės 12 archeologinių žvalgymų tyrimais ir 2014 m archeologo Edvino Ubio atliktais Turgaus aikštės 14 žvalgomaisiais archeologiniais tyrimais.
- Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose atlikti archeologinius tyrimus.

Detaliojo plano sprendiniai pagrįsti atliktų istorinių urbanistinių tyrimų pagrindu

Detaliojo plano sprendiniai ir tolimesni statybos ir projektavimo darbai vertinami remiantis „Fridricho priemiesčio dalies tarp Aukštosios ir Šaltkalvių gatvių bei Turgaus aikštės urbanistine – istorine analize“, parengta 2018m architekto – eksperto Edmundo Andrijausko.

Sprendiniai: (ištrauka iš Fridricho priemiesčio dalies tarp Aukštosios ir Šaltkalvių gatvių bei Turgaus aikštės urbanistines – istorines analizės išvadų ir rekomendacijų)

„Kvartalo tarp Šaltkalvių, Daržų, Aukštosios gatvių ir Turgaus aikštės užstatyme rekomenduojama:

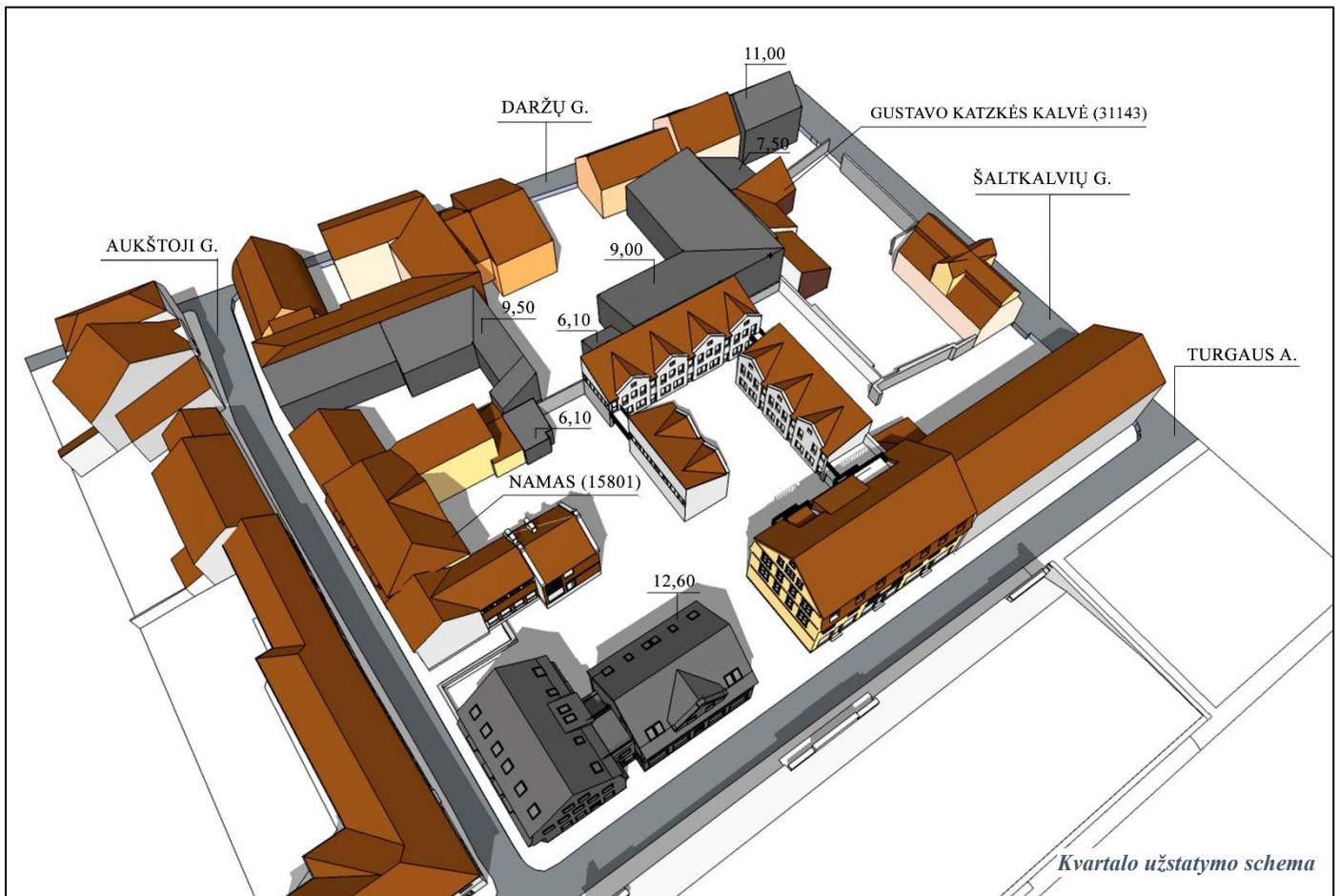
- realizuoti Klaipėdos senamiesčio teritorijos sklypų suplanavimo projektą, ypač jo dalyje, siūlančioje užstatyti kvartalo vidinę erdvę;
- atstatyti Daržų g. ir Turgaus aikštės perimetrinį užstatymą, nesiekiant ištisinio (be pauzių) užstatymo;
- vidinis posesijų užstatymas stilistiniu požiūriu laisvas, tačiau turi formuoti pasirinktų proporcijų vidinius kiemus. Tūris ir aukštis turi išsaugoti hierarchinio užstatymo pobūdį santykiyje su pagrindiniais posesijos pastatais.“

Detaliojo plano sprendiniai pagrįsti urbanistine – architektūrine analize

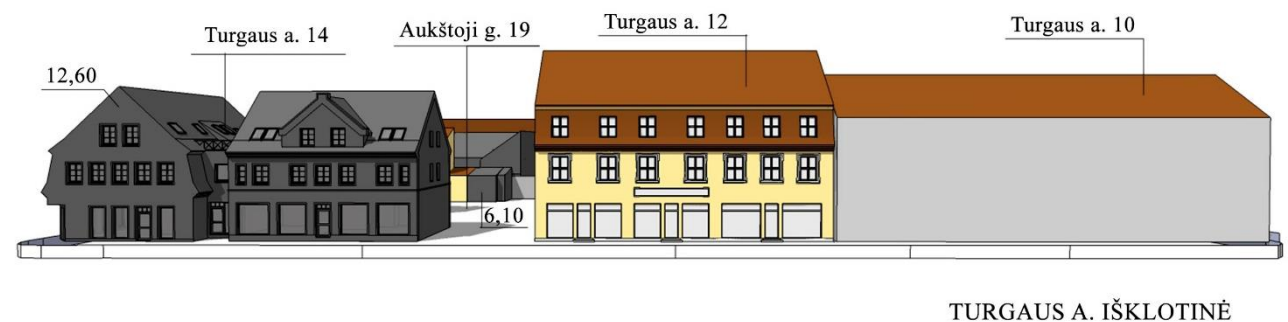
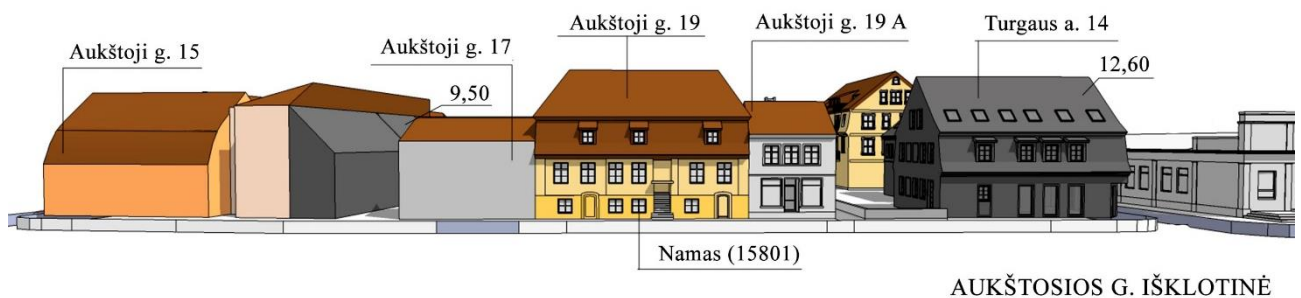
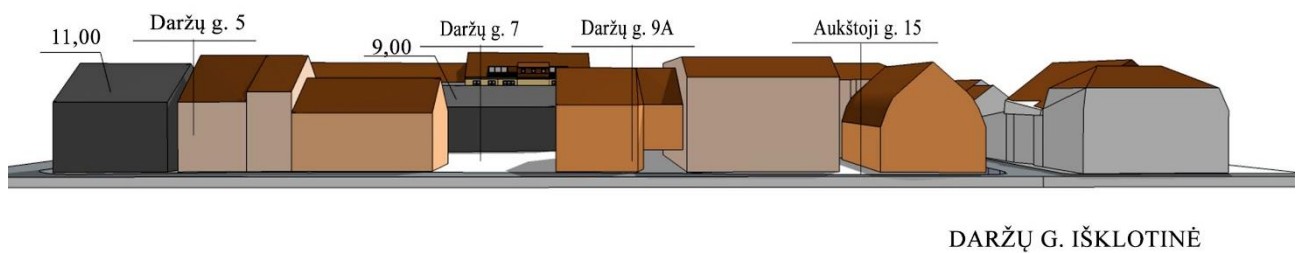
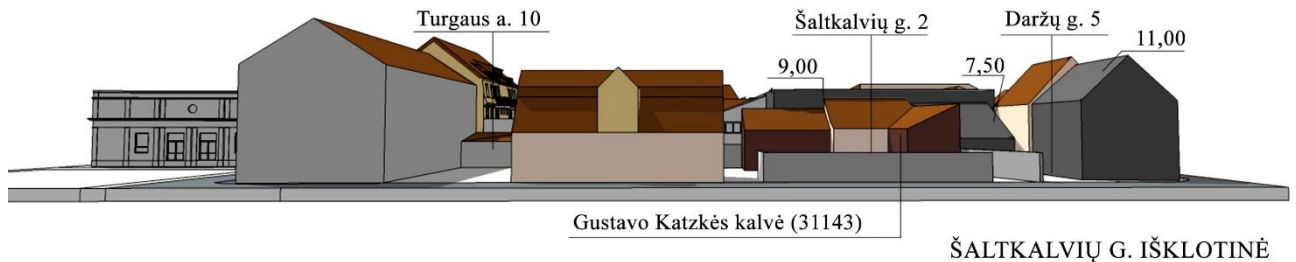
Istorinių urbanistinių tyrimu pagrindu paruošta urbanistinė – architektūrinė analizė. Pateikiamame erdviniame kvartalo vystymo modelyje išskirti esami, bei naujai planuojami statiniai. Naujai planuojamiems pastatams nustatomi paminklosauginiai reikalavimai:

1. Pastatai projektuojami tik atlikus archeologinius tyrimus
2. Pastatų stilistika neturi disonuoti su esamo užstatymo charakteriu
3. Pastatų, kurie statomi prie kaimyninio sklypo ribos stogai dvišlaičiai arba vienslaičiai,
4. Apdailos medžiagos: tinkas dažomas žemės spalvomis (gelsva, pilka, rusva ir pan.), fragmentiškai galimas raudonų plytų naudojimas. Stogų danga – raudonos keraminės čerpės
5. Projektuojami pastatai turi atitikti užstatymo bruožus ir tipą nustatytus Klaipėdos senamiesčio vertybių aprašyme.

Pridedama kvartalo 3D schema ir gatvių užstatymo išklotinės su esama ir planuojama nauja statyba. Naujai statomi objektai (schemeje išskirti pilkai) turi atitikti detaliojo plane nurodytus užstatymo rodiklius, paveldosauginius ir architektūrinius reikalavimus.



Kvartalo gatvių užstatymo išsklotinės

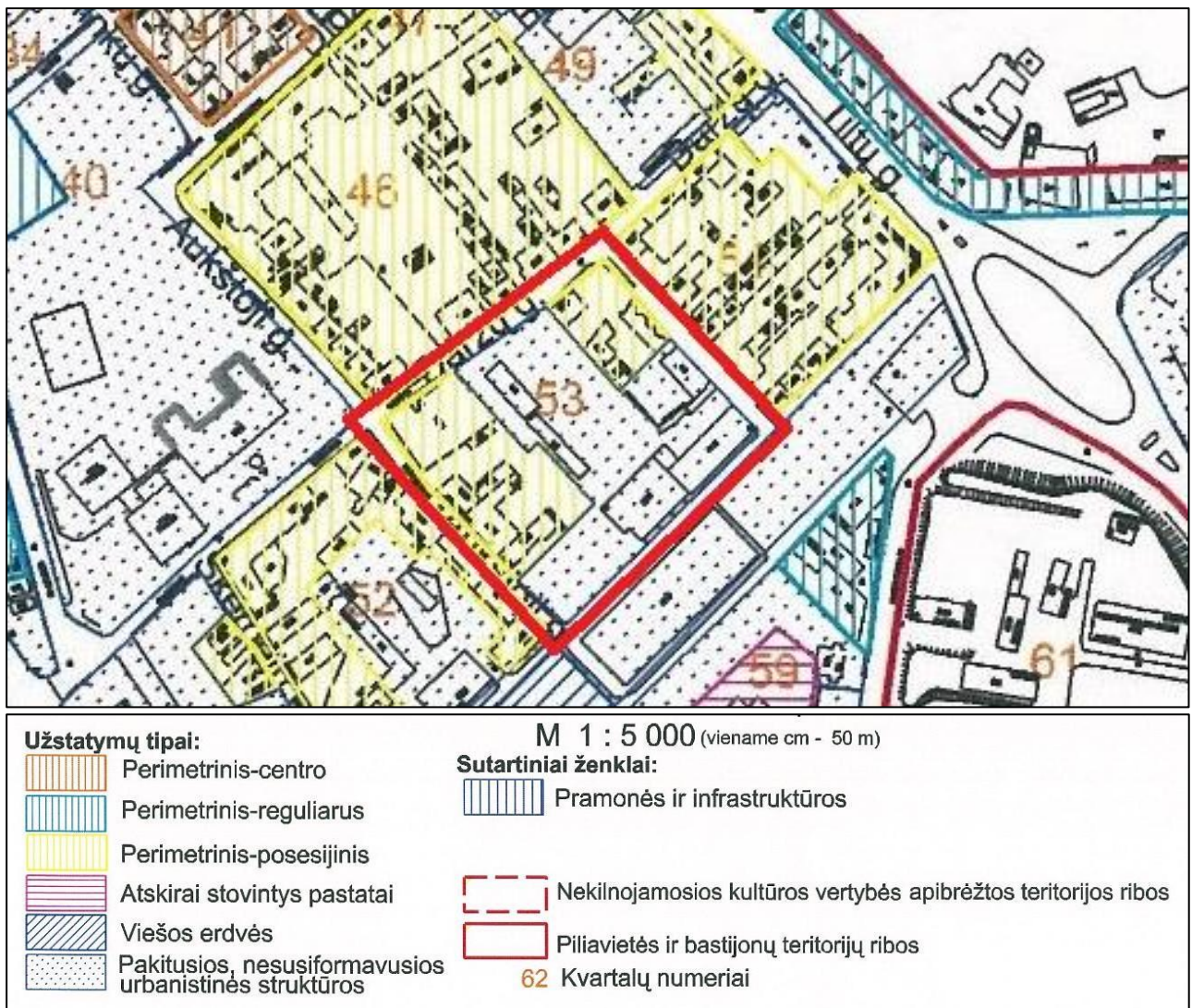


Detaliojo plano sprendinių poveikio įvertinimas paveldosauginiu aspektu:

Detaliojo plano sprendinių poveikio įvertinimas paveldosauginiu aspektu atliekamas remiantis Klaipėdos senamiesčio (unikalus objekto kodas 16075) vertingomis savybėmis:

- **Užstatymo tipas** - senamiesčio dalies tarp Didžiosios Vandens ir Galinio Pylimo gatvių - Fridricho priemiesčio užstatymo tipai: perimetrinis posesijinis XVIII-XIX a. užstatymas su atskiromis XX a. I p. užstatymo struktūromis, XX a. II p.-XXI a. pr. intarpais 1-2 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose Nr. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56,

Ištrauka iš Klaipėdos senamiesčio (16075) apibrėžtų teritorijos ribų plano. Užstatymo tipų schema.



Planuojama teritorija (pažymėta raudona linija) pažymėta 53 kvartalo numeriu ir patenka į teritoriją, kuriai būdingas Perimetris- posesijinis užstatymo tipas (pažymėta geltonai, rengiamu detalioju planu sklypai pažymėti Nr.: 1,4,7,8,9). Likusi kvartalo dalis yra pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros.

Sprendiniai:

1. Siekiant išlaikyti vientisą užstatymo struktūrą likusiems sklypams planuojamoje teritorijoje priskiriamas tas pats (perimetris- posesijinis) užstatymo tipas.

Perimetriniui – posesijiniui užstatymui būdinga savo išorės perimetru uždara, dažniausia stichiško plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę ir kvartalo vidinėje dalyje palei posesijų ribas.

1-2 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose Nr. 53 ... (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 7,2 m, iki kraigo - nuo 6,1 m iki 12,6 m...).

2. **Užstatymo bruožai** - senamiesčio dalies už Senosios Danės vagos - Fridricho priemiesčio - gatvių tinklas su didesniais pagal perimetrą užstatytais kvartalais (lyginant su reguliariai suplanuota senamiesčio Š dalimi); Klaipėdos kraštui būdingų fachverkinės architektūros pastatų iš medžio karkaso ir mūro užpildo konstrukcijų gausa, unikalūs fachverkinių sandėlių kompleksai, sutelkti tarp Didžiosios Vandens ir Daržų

gatvių, taip pat kvartale, ribojamame Tiltų ir Šaltkalvių gatvių; vienslaičiai lenkti fachverkinių sandėlių stogai; pažymėtinas daugiaaukštis sandėlis su mansardiniu stogu Aukštojoje g., kiek prakišta į kiemo pusę sandėlių viršutinė dalis - ertikis; santūrios, racionalios meninės išraiškos, neperkrauta dekoru kitų teritorijos pastatų architektūra; pastatų plokštuminiai fasadai, pavieniai tūriniai fasadų elementai: balkonai, portalai, mezoninai; langinės pastatų architektūroje; tinkuotos plytų mūro sienos, pavieniai netinkuoto plytų mūro pastatai; aukšti dvišlaičiai, mansardiniai pastatų stogai, dalis pastatų su paaukštintomis pastogėmis - ertikiais; vienslaičiai, dvišlaičiai, lenkti, kartais dekoruoti tūriniai stoglangiai; tinkuoti plytų mūro dūmtraukiai, čerpių stogų danga.

Atestato Nr.	UAB ANDRIJAUSKO ARCHITEKTŲ BIURAS Turgaus a. 25, Lt- 91246, Klaipėda; tel.: 8 (46) 411956; el.paštas – architetubiuras@partneriai.com			Teritorijos tarp Tiltų g., Turgaus a., Aukštosios ir Daržų gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 2001 m. vasario 1 d. sprendimu Nr. 52, koregavimas kvartale tarp Šaltkalvių g., Turgaus a., Aukštosios g. ir Daržų g		
A 056	P.V.	E. Andrijauskas		Detaliojo plano sprendinių aiškinamasis raštas	Laida	
	Arch.	K. Vitkauskaitė			0	
DPK	Planavimo organizatorius- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius (Liepų g. 11, LT- 92139, Klaipėda) Planavimo iniciatorius- UAB „Vėjų energija“			DPK-18-001-EA-01	Lapas	Lapų
					39	39

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas. 1995.12.12, Nr. I-1120
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019.06.6, Nr. XIII-2166
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas. 1992.01.21, Nr. I-2223
- LR Žemės įstatymas. 1994.04.26, Nr. I-446
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas. 1998.06.16, Nr. VIII-787
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas. 1994.12.22, Nr. I-733
- LR Saugomų teritorijų įstatymas. 1993.10.9, Nr. I-301
- LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas 2002-05-16, Nr. IX-886
- LR Statybos įstatymas. 1996.03.19, Nr. I-1240
- LR Kultūros ministro įsakymas Dėl paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:20011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ patvirtinimo. 2011.08.16, Nr. IV-538
- LR Kultūros ministro įsakymas Paveldo tvarkybos reglamentas PTR 2.12.01:2006 :Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“. 2006.05.4, Nr.: IV-183
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų patvirtinimo“. 2013.11.05, Nr. 1025
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“. 2008.03.12, Nr.206
- LR AM įsakymas „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 2008.01.31, Nr. D1-87
- LR AM įsakymas „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 2007.12.21, Nr. D1-694
- LR AM įsakymas „Dėl želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“. 2008.01.8, Nr. D1-5
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 2004.08.18, Nr.: 967
- LR įstatymas „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas“. 1996.08.15, Nr.: I-1495
- LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 2005.01.20 Nr. 3D-37/D1-40
- LR SAM įsakymas „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“. 2004.08.19, Nr. V-586
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“. 2004.10.14, Nr. 1289
- LR AM įsakymas „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“. 2013.12.31, Nr. D1-1009
- LR AM įsakymas „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“. 2017.01.2, Nr. D1-7
- LR vyriausybės nutarimas Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo. 1996.09.18, Nr. 1079
- LR AM įsakymas „Dėl teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklių patvirtinimo“. 2004.05.7, Nr. D1-262
- LR AM įsakymas „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“. 2014.01.02, Nr.D1-8.
- LR AM ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“. 2013.12.31 Nr.D1-995/1-312;
- LR elektroninių ryšių įstatymas 2004-04-15, Nr. IX-2135
- LR EM įsakymas : „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“. 2010-03-29, Nr. 1-93
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“.
- STR 202.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys