



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL DETALIOJO PLANO KEITIMO PATVIRTINIMO

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2020 m. lapkričio 13 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG159573 bei 2020 m. gruodžio 10 d. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartį Nr. J9-3259:

1. Tvirtinu žemės sklypo Bangų g. 4 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269 „Dėl žemės sklypo Bangų g. 4, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, keitimą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – brėžiniai, aiškinamasis raštas, iš viso – 10 lapų).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano keitimo sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269 „Dėl žemės sklypo Bangų g. 4, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius;

2.2. detaliojo plano keitimas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

3. Į p a r e i g o j u Urbanistikos ir architektūros skyrių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Gintaras Neniškis

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

20.....m.....d. įsakymu Nr.

47

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

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

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

PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

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

Atestato Nr.	UAB "PROJUS"			Žemės sklypo Bangų g. 4, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269, keitimas		
ATP 385	PV	A. Sviderskas		AIŠKINAMASIS RAŠTAS SPRENDINIAI	Laida	
ATP 385	ARCH.	A. Sviderskas			0	
3345	PDV(KP)	M. Ramanauskienė				
LT	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos m. sav. administracijos direktorius		1903-DPK-AR	Lapas	Lapų
	Planavimo iniciatorius:	UAB „Bangų gatvės viešbutis“			1	9

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

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

Siekiant užtikrinti vertingasias savybes „Klaipėdos senamiesčio su priemiesčiais – žemės ir jos paviršiaus“ kultūrinį sluoksnį bei surinkti kuo daugiau archeologinių žemių statybvietyje, tam reikalingi archeologiniai tyrimai turi būti atlikti statybos metu prieš pradėdant žemės judinimo darbus. Priklausomai nuo rezultatų, turės būti pakoreguojami techninio projekto sprendiniai.

Kad išvengtų galimų didelių projekto pakeitimų ir su tuo susijusių išlaidų, siūloma prieš rengiant statybos techninį projektą, atlikti žvalgomojus archeologinius tyrimus ir techninį projektą rengti vadovaujantis jų išvadamis. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, statytojas turi sudaryti detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartį su miesto savivaldybe ir tarp Bangų gatvės ir šiaurės vakarinės sklypo ribos suprojektuoti ir savo lėšomis įrengti „Žemės sklypų Bangų g. 7, Gluosnių g. 8 ir juos supančios aplinkos detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos m. savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 1-355, sprendinių keitimo teritorijos daliai prie Bangų gatvės detaliojame plane“, patvirtintame Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 1 d. įsakymu Nr. AD1-730 numatytus dviračių ir pėsčiųjų takus. Reikalui esant, perstatyti šalia esančią atraminę sienutę.

INŽINERINIAI TINKLAI

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

Pastabos: 1. Numatomo pastato šiaurės rytiniame gale turi būti ir įrengtas praeinamas techninis koridorius esamai šiluminei trasai apsaugoti.

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

GAISRINĖ SAUGA

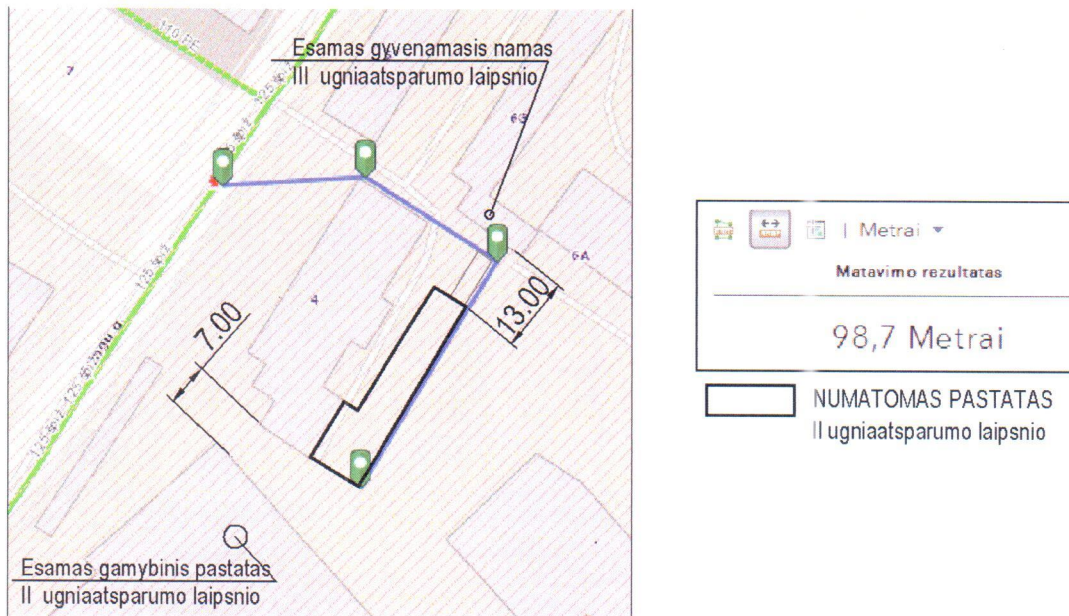
Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Bangų gatvėje yra pirmos kategorijos AB „Klaipėdos vanduo“ žiediniai vandentiekio tinklai. Į esamą viešbučio pastatą yra įrengtas Ø110 mm įvadas. Priešais esamą pastatą minėtoje gatvėje yra įrengtas priešgaisrinis hidrantas. Naujo statinio gesinimui reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio tinklų parametrai bus nustatyti rengiant techninį projektą.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	2	9

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

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



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

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

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

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

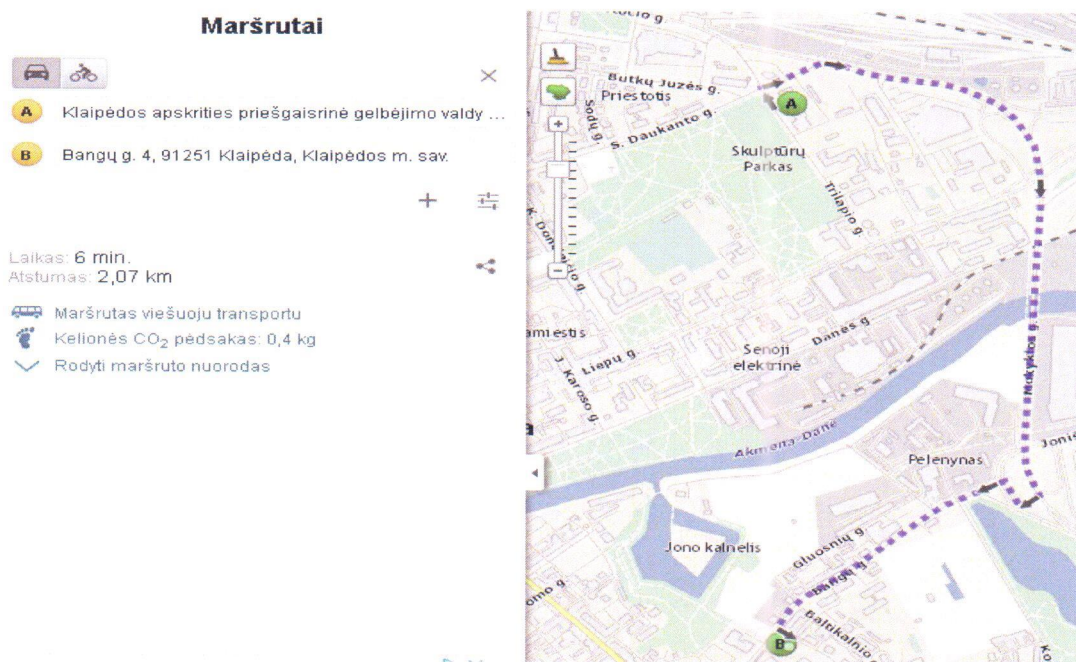
Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

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

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	3	9

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

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



ATLIEKŲ TVARKYMAS

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

ŽMONIŲ SVEIKATOS IR APLINKOS APSAUGA

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

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	4	9

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

Žemės sklypas Bangų g.4 patenka į Klaipėdos m. pirmos požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-ąją juostą, todėl visame sklype nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus 11-to skirsnio 106 straipsnyje „Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos“ nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

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

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ VERTINIMAS

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

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

2. Poveikis ekonominei aplinkai.

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

3. Poveikis socialinei aplinkai.

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

4. Poveikis visuomenės sveikatai.

Numatomas naujas užstatymas nekeičia esamos sklype vykdomos veiklos, todėl nesukels jokių prieštaravimų ar, juo labiau, pavojaus aplinkinės teritorijos ir jos gyventojų atžvilgiu, o visos

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	5	9

komunikacijos bus prijungtos prie esamų miesto tinklų, todėl galima daryti išvadą, kad sprendinių įgyvendinimas neturės neigiamo poveikio visuomenės sveikatai.

5. Poveikis gamtinei aplinkai, kraštovaizdžiui ir gretimoms teritorijoms.

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

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

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius. Teritorijų planavimo dokumento iniciatorius – UAB „Bangų gatvės viešbutis“.
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas - UAB „Projus“.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	6	9

3	<p>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas - Žemės sklypo Bangų g. 4, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269, keitimas</p>
4	<p>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16075, buvęs kodas U17) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, T00053710 (100002000411), 2012-04-19; - Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00028324 (000212000600), 2005-07-28; - Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema – specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28; - Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estatinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07; - Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, T00028216 (000212000575), 2005-03-31; - Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08; - Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29; - Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros specialusis planas, T 00077194, 2015-10-20.
5	<p>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00028124 (000212000708), 2007-04-05.
6	<p>Status quo situacija - Planuojamas sklypas yra centrinėje miesto dalyje, urbanizuotoje, su seniai susiformavusiu užstatymu.</p> <p>Vadovaujantis „Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu“ <u>pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, esamo pastato naudojimo paskirtis – viešbučių.</u></p> <p>Ties planuojamo sklypo šiaurės vakarine kraštine yra „C1“ kategorijos Bangų gatvė, ties šiaurės rytine yra pravažiavimo kelias. Pietrytine kraštine ribojasi su Viešosios įstaigos „Respublikinė Klaipėdos ligoninė“ sklypu, o pietvakarine – su UAB „Švyturys – Utenos alus“ sklypu, sudaryta nuomos sutartis (2101/0003:131 Klaipėdos m. k.v.).</p> <p>Sklype yra viešbučio pastatas, todėl čia yra visi normaliai šio pastato ir jo teritorijos eksploatavimui reikalingos inžinerinės komunikacijos: vandentiekio, ūkio ir lietaus nuotekų, ryšių, elektros, gatvių apšvietimo ir centralizuotų miesto šilumos tinklai.</p> <p>Planuojamame sklype esantys vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, šilumos tiekimo, elektros, telekomunikacijų ir teritorijos apšvietimo tinklai pagal prijungimo vietas numatytus poreikius užtikrina dabar esamus poreikius.</p> <p>Yra du patekimai į sklypą: tiesioginis privažiavimas iš minėtos gatvės prie pagrindinio esamo viešbučio fasado ir antras - į už pastato esantį ūkinį kiemą yra ties šalia šiaurės rytine sklypo riba esančio privažiavimo kelio į Respublikinės Klaipėdos ligoninės teritoriją.</p>

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	7	9

Sklype yra dvi automobilių stovėjimo aikštelės.

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

Ir antra – už pastato esančiame ūkiniame kieme.

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

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

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

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

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

Sklypas patenka į Klaipėdos m. požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-ąją juostą.

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

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

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

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

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

- 7 **Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius** – detaliojo plano keitimo tikslas yra nurodytas planavimo darbų programoje ir kituose dokumentuose ir yra: nekeičiant žemės sklypo ribų, ploto, pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar


Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	8	9

specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, nustatant naujo užstatymo vietą. Tuo siekiama nepažeidžiant esamo pastato vertingųjų savybių bei Senamiesčio vertingųjų savybių, kuo racionaliau išnaudoti planuojamo sklypo užstatymo galimybes ir sudaryti optimaliausias sąlygas esamo viešbučio eksploatavimui.

8 Galimo sprendinių poveikio vertinimas

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

Projekto vadovas
Atestato Nr. ATP 385



Algirdas Sviderskas

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
1903-DPK-AR	9	9

PRINCIPINĖ NAUJO PASTATO KOMPONAVIMO SCHEMA, ŠIAURĖS RYTŲ FASADO SCHEMA

NAUJAI UŽSTATYMOJE SKLYPO DALYJE AUGANČIŲ MEDŽIŲ VERTINIMAS

MEDŽIO NR.	RŪŠIS	KAMIENŲ SKERSMUO	BŪKLĖ	SPRENDIMAS
1	Liepa	30	Gera	Saugoti
2	Klevas	25	Gera	Saugoti
3	Klevas	30	Gera	Saugoti
4	Kaštonas	40	Gera	Saugoti
5	Kaštonas	35	Gera	Saugoti
6	Kaštonas	30	Gera	Saugoti
7	Kaštonas	38	Gera	Saugoti
8	Kaštonas	23	Gera	Saugoti
9	Klevas	60	Patenkama. Susipynusi su šalia esančio klevo laja	Šalinți ryšium su nauju užstatymu, kompensuojant įstatymu nustatyta tvarka
10	Klevas	25	Užstatytas greitųjų medžių natasyklinga, susipynusi su šalia esančio klevo laja	Šalinți ryšium su nauju užstatymu, kompensuojant įstatymu nustatyta tvarka
11	Uoslėpis klevas	35	Invazinis, nesaugotinas	Šalinți ryšium su nauju užstatymu, kompensuojant įstatymu nustatyta tvarka

SUTARTINAI ŽYMEJIMAI

n	n - Sklypo numeris	SKIRTINGŲ STATINIŲ AUKŠČIŲ REGLAMENTŲ RIBA
m	m - Sklypo plotas, m²	
T	Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:	A
1	1 - Teritorijos naudojimo tipas;	B
2	2 - Žemės naudojimo būdas;	C
3	3 - Leistinas pastatų aukštis (metrais);	D
4	4 - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;	E
5	5 - Užstatymo tipas;	
6	6 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %;	
a, b, c, d, e, f	a, b, c, d, e, f - Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.	
1	ESAMOS PASTATAS ĮRAŠYTAS Į KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRĄ, UNIKALUS OBJEKTO KODAS 31831	ŠALIA NAUJOS STATYBOS ZONOS AUGANTYS SAUGOMI MEDŽIAI
2	ESAMOS PASTATAS	K - KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
3	ESAMA SKLYPO RIBA kad. Nr. 2101/0003.571	ĮVAŽIAVIMAS - IŠVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTIS
4	ESAMOS SKLYPŲ RIBOS	NAUJOS STATYBOS ZONOJE AUGANTYS ŠALINIAI MEDŽIAI - 3 VNT
5	SANTARINĖ APSAUGOS ZONA, PAGAL ŽEMĖS SKLYPO KŪLIŲ VARTŲ G. 7, KLAIPĖDOJE, DETALIJŲ PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIŠTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2006 M. SPALIO 26 D. ĮSAKYMU NR. AD1-2191, KOREGAVIMAS	ARDOMA TERASOS STOGINĖ
6	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA (sutaupa su sklypo ribomis)	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
7	STATYBOS RIBA	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS ŽMONĖMS SU NEGALIA
8	PĖSČIŲ JUDĖJIMO TRASA, PAGAL ŽEMĖS SKLYPŲ BANGŲ G. 7, GLUOSNIŲ G. 8 IR JUOS SUPANČIOS APLINKOS DETALIJŲ PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIŠTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2004 M. RUGSĖJO 30 D. SPRENDIMU NR. 1-355, SPRENDINIŲ KEITIMO TERITORIJOS DALIAI PRIE BANGŲ GATVĖS DETALIJŲ PLANA, PATVIRTINTA KLAIPĖDOS M. SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016 M. KOVO 10 D. ĮSAKYMU NR. AD1-730.	BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLŲ KORIDORIUS
9	DVIRAČIŲ JUDĖJIMO TRASA, PAGAL ŽEMĖS SKLYPŲ BANGŲ G. 7, GLUOSNIŲ G. 8 IR JUOS SUPANČIOS APLINKOS DETALIJŲ PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIŠTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2004 M. RUGSĖJO 30 D. SPRENDIMU NR. 1-355, SPRENDINIŲ KEITIMO TERITORIJOS DALIAI PRIE BANGŲ GATVĖS DETALIJŲ PLANA, PATVIRTINTA KLAIPĖDOS M. SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016 M. KOVO 10 D. ĮSAKYMU NR. AD1-730.	ATLIEKŲ KONTEINERINĖ AIKŠTELĖ

TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMŲJI LENTELĖ

Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m²)	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai								
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leistinas pastatų aukštis, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Galimi žemės sklypo dydžiai	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys, %	Pastatų aukštį skaičius	Statinių paskirtis	Kiti reglamentai	Servitutai	Papildomi darbai už sklypo ribų	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialią žemės naudojimo sąlygų įstatymą	
"n"	"m"	"T"	"K"	"B"	"A"	"U"	"I"	"m ²	"d ²	"a ²	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"		
1	2121	GC Mišri centro teritorija	KT Kita	K Komeracinės paskirties objektų teritorijos	Esamas bokštelis 21,00 Stogo kraigas 14,00	Esamas bokštelis 29,50 Stogo kraigas 22,50	60	0,95	pr_a perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)	2121	2121	10	2 aukštai su mansarda	Negyvenamieji pastatai: 7.1. Viešbučių paskirties pastatai; 7.2. Administracinės paskirties pastatai; 7.4. Paslaugų paskirties pastatai.	1. Esamas pastatas yra įrašytas į Kultūros vertybių registrą kaip savivaldybės saugomas pavienis objektas, kurio vertė archeologinė istorinė, unikalus objektas kodas 31831. 2. Sklypas yra Klaipėdos Senamiesčio teritorijoje (U17). Restaurojančiam, remontuojančiam ar rekonstruojančiam esamą pastatą, turi būti išsaugotos objekto vertingosios savybės. 3. Sklypas yra Senojo miesto vietoje su priemiesčiais (A 1704). Vykstant žemės ūkinio darbus, privaloma atlikti archeologinius tyrimus. 4. Tvarkymo darbai: 4.1. Teritorijai: dangų tvarkymas; inžinerinių tinklų klojimas; nauja statyba; 4.2. Esamiems pastatams: restauravimas, remontas, rekonstravimas; 4.3. Želdiniai: želdinių priežiūra ir tvarkymas. 5. Automobilinių parkavimosi sklypo ribose: esamos aikštelės prie pastatą prie Bangų g. ir rytinėje sklypo dalyje numatomo pastato pirmo aukšto lygįje.	Pastatai neužstatytame sklypo plote: Servitutas 222 - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).	1. Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos (III skyrius XI skirsnis) - 0,0067 ha (po 1 m abi pusės nuo kabelinės linijos) 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius IV skirsnis) - 0,0222 ha (po 1 m abi pusės nuo kabelinės linijos) 3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zonos (III skyrius X skirsnis) - 0,102 ha (po 2,5 m abi pusės nuo vamzdžio) 4. Šilumos tinklų apsaugos zonos (III skyrius XII skirsnis) - 0,0306 ha (po 5 m abi pusės nuo vamzdžio) 5. Požeminio vandens vandenvežių apsaugos zonos (VI skyrius XI skirsnis) - 0,2121 ha (visame sklype) 6. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų apsaugos zonos (V skyrius I skirsnis) - 0,2121 (visame sklype)

PASTABOS:

- Esamo pastato stogo elementų aukštis nekeičiamas.
- Naujo statinio aukštis negali viršyti esamo pastato stogo kraigo aukščio.
- Statybos zonos dalyje, patenkanti į UAB "Švyturio-Utenos alus" sklypo sanitarinę apsaugos zoną, negali būti projektuojamos gyvenamos patalpos.
- Naujo statinio stogai - šlaitiniai.
- Numatomo pastato šiaurės rytiniame gale turi būti suprojektuotas ir įrengtas praeinamas techninis koridorius esamai šiluminei trasei apsaugoti.
- Reglamentų lentelėje nurodyti apsaugos zonų plotai gali keistis atnaujinus kadastrinius matavimus.

Atestato Nr. UAB "PROJUS" įmonės kodas 142000036 Žemės sklypo Bangų g. 4, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1269, keičimas

ATP 385	PV	A. Sviderskas	TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMŲ	Laida
ATP 385	Arch.	A. Sviderskas	BREŽINYS, M1:500	0
3345	PDV(KP)	M. Ramanauskienė		
LT	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos m. sav. administracijos direktorius	1903-DPK-B-01	Lapas Lapų
	Planavimo iniciatorius:	UAB "Bangų gatvės viešbutis"		1 1

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL DETALIOJO PLANO KEITIMO PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-12-11 Nr. AD1-1446
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintaras Neniškis, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Sertifikatas išduotas	GINTARAS NENIŠKIS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-12-11 15:32:51 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-12-11 15:32:53 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-24 11:19:56 – 2022-05-23 11:19:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k.188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2018-12-27 13:29:47 iki 2021-12-26 13:29:47
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.34.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2020-12-11 15:39:32)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2020-12-11 15:39:33 Dokumentų valdymo sistema Avilys