

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Sprendinių konkretizavimo stadijoje pateikiamas sklypų formavimas teritorijoje pagal koncepcijoje numatytą ir patvirtintą zonavimą. Formuojami sklypai komercinei bei gyvenamajai paskirčiai, transporto infrastruktūrai (gatvėms, bendramiestinėms automobilių saugykloms). Formuojamas sklypas Danės g. tęsinui iki Artojo gatvės. Danės upės dešiniajame krante formuojama bendro naudojimo žalioji juosta dviračių ir pėsčiųjų takams bei rekreacijai. Išsaugomas pagrindinis (autentiškas) Elektrinės pastatų kompleksas. Nužymimi koncepcijoje fiksuoti projektiniai pasiūlymai - infrastruktūros plėtros galimybės už detaliojo plano galiojimo ribų.

I. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Nustatyti AB „Klaipėdos energija“, nuomojamo žemės sklypo adresu Danės 8 (sklypo Nr.3) planavimo etapai, vykdant bendrajame plane numatytą elektrinės konversiją (elektrinės išsikėlimas numatomas ir AB „Klaipėdos energijos“, direktyviniuose bei „investicijų“, scenarijuose). Centralizuotos sistemos, kurios yra pas mus ir visoje rytų Europoje suteikia galimybę iš esmės pereiti prie biokuro šilumos gamybai. Pagal „direktyvinį“ scenarijų optimaliausiais sprendimas - statyti 20 MW -30 MW biokuro šiluminę katilinę šiaurinėje miesto dalyje arba Klaipėdos Pramonės parke. Svarstoma ir apie kogeneracinės elektrinės statybos galimybę 60% naudojant vietinį kurą. Medžiaga iš trišalių susitikimų su planavimo organizatoriumi, detaliojo plano rengėju bei AB „Klaipėdos energija“ pateikiama pridedamuose protokoluose, SPAV apimties nustatymo dokumente bei jo prieduose. **Tiksli elektrinės išsikėlimo vieta dar nėra numatyta. Viena iš tokių vietų galėtų būti Kretingos g. ir Šiaurės pr. kampas, nes toje vietoje AB "Klaipėdos energija" turi pastatą t. y. buvusią siurblinę. Atsižvelgiant į tai, kad elektrinės veikla dar tęsis eilę metų, o patvirtinti detaliojo plano sprendiniai (keturi plėtros etapai) skirti ateičiai po elektrinės uždarymo, gali trukdyti bendrovės veiklai iki jos uždarymo, reikalinga numatyti galimybę koncepcijos sprendinius elektrinės daliai detalizuoti atskirais detaliaisiais planais. Numatomi sprendinių įgyvendinimo etapai.**

Pagal AB „Klaipėda energija“, 2012-05-28 raštą Nr. R-02-1588 preliminariai reikėtų

kiekvieno etapo įgyvendinimo metu atlikti žemiau išvardytus darbus sekančiais terminais:

I etapas (sąlyginis teritorijos žymėjimas grafinėje dalyje 3-I, 3-Ia) – mazuto ūkio su rezervinėmis kuro saugojimo talpomis, privažiuojamo geležinkelio atšakos į mazuto ūkio teritoriją demontavimas, žemės sklypo su privažiavimo keliu esamai antžeminei šilumos kamerai „6P-15“, suformavimas, šilumos kameros rekonstravimas, magistralinės šilumos tinklų trasos „6P“ iškėlimas (užkasimas su demontavimo darbais) nuo elektrinės kolektorinės iki šilumos kameros 6P-15. Atsilaisvinusios teritorijos planavimas, sutvarkymas, žemės naudojimo paskirties pakeitimas, ažuūrinės tvoros įrengimas. **Preliminarus atlikimo terminas 2016-2017 metai.**

II etapas (3-II) – magistralinės šilumos tinklų trasos „1p“ iškėlimas, rekonstrukcija priešgaisrinių aikštelių, skirtų gaisrinių mašinų užpildymui Danės vandeniui įrengimas, elektros kabelių, optinio kabelio iškėlimas, teritorijos planavimas, sutvarkymas, žemės naudojimo paskirties pakeitimas, dviračių tako, apėinančio elektrinės kolektorinę bei vandens paėmimo kanalus, virš Danės upės įrengimas, teritorijos palei Danę atsilaisvinimas visuomenės poreikiams (viešajam interesui) atveriant upės pakrantę dviračių takų bei bendro naudojimo rekreacinėms teritorijoms plėsti, žaliajai juostai įrengti, ažuūrinės tvoros įrengimas. **Preliminarus atlikimo terminas 2018-2022 metai.**

III etapas (3-III) – vakarinės sklypo dalies su garažais, sandėliais, valgyklos bei sporto salės pastatais planavimas, žemės paskirties pakeitimas, pastatų griovimas, rekonstrukcija, vandentiekio ir nuotekų tinklų rekonstrukcija, ažuūrinės tvoros įrengimas. **Preliminarus atlikimo terminas -2022-2025 metai.**

IV etapas (3-IV, 3-IVa) – naujo šilumos šaltinio šiaurinėje miesto dalyje statyba, magistralinių šilumos trasų „6P“, „1p“ ir 1Š“ rekonstrukcija, iškėlimas, 10kV ir 0,4 kV kabelių iškėlimas, galutinis elektrinės įrangos išsikėlimas iš pagrindinių gamybinių pastatų. **Preliminarus atlikimo terminas 2025 - 2030 metai.**

Sprendiniuose pateikiamas elektrinės sklypo skaidymas sklypais pagal įgyvendinimo etapus, fiksuojami koncepcijoje siūlyti teritorijos naudojimo tipai, nustatomi žemės naudojimo būdai, detalizuojami planavimo bei užstatymo sprendiniai.

2. Koncepcijoje buvo pateiktas valstybinės žemės ploto adresu Artojo 6, kuris nėra išnuomotas, tačiau pastatai, esantys šioje teritorijoje yra UAB „Prima sensus“ nuosavybė, preliminarus planavimas. UAB „Prima sensus“, atstovai buvo raštu kviešti susipažinti su rengiamais koncepcijos sprendiniais. Projekto rengėjai savo iniciatyva susisiekė su V. Cibausku – teritorinio planavimo komiteto nariu, suinteresuotu asmeniu dėl Artojo 6 teritorijos planavimo, kadangi laiškai, siunčiami UAB „Prima sensus“ adresato nepasiekia. Surengti keli susitikimai, aptarti koncepcijai siūlomi sprendiniai. Raštu pasiūlymų gauta nebuvo. Planavimo schemą, kurią kaip teritorijos Artojo 6 vystymosi viziją pateikė V. Cibauskas, tačiau neregistravo kaip pasiūlymą raštu, buvo įvertinta planuojant tiek, kiek neprieštaravo bendrai planavimo kryptčiai, šioje teritorijoje galiojantiems aukštybinių pastatų išdėstymo specialiam planui, miesto bendrojo plano sprendiniams. Atlikus architektūrinę - urbanistinę analizę, išnagrinėjus ir atsižvelgus į UAB „Prima sensus“, pateiktą medžiagą, išklausus pasiūlymus žodžiu, priimtas sprendimas, planuojant Artojo 6 teritoriją, už Mokyklos g. tilto ties Danės ir Artojo gt. siūlyti didesnio aukštumo užstatymą, numatant ir aukštybinį užstatymą, įvesti kelių lygių (vertikalų) planavimą, atskiriant kvartalų komercinio aptarnavimo ir rekreacijos „kiemus“. Koncepcijos nustatymo stadijoje buvo parengtas maketas, keli užstatymo ir planavimo variantai. V. Cibauskas buvo supažindintas su siūlomasi planavimo pasiūlymais.

Koncepcijos bei SPAV rengimo metu pretenzijų iš UAB „Prima sensus“, nei raštu, nei žodžiu gauta nebuvo.

Koncepcija savivaldybės taryboje patvirtinta 2012-07-26 d. sprendimu Nr. T2-206. Apie tai pranešta savivaldybės tinklapyje, dienraštyje „Vakarų ekspresas“. Išįsti registruoti laiškai.

Baigiamajame teritorijų planavimo proceso etape (sprendinių svarstymo ir derinimo stadija), viešo svarstymo metu gavus pastatų savininko UAB „Prima sensus“ pretenziją, planavimo organizatorius nutarė atsižvelgti į joje išdėstytus reikalavimus ir toliau neplanuoti šios teritorijos (t.y. eliminuoti pateiktus sprendinius iš minėtos teritorijos). Su šia teritorija ribojasi detaliuoju planu visuomenės poreikiams suformuoti sklypai bei kadastrę registruoti sklypai (Artojo 6a ir Artojo 7e - nuomininkas AB „Laivitė“). Visuomenės poreikiams suformuoti sklypai (numatyti viešajam interesui): Danės g. tąsai - C2 kategorijos gatvės infrastruktūros įrengimui (Nr. 16), bendro naudojimo - žaliosios juostos bei pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimui palei Danę (Nr. 12, 14), sklypas Artojo g. infrastruktūrai (Nr. 18), infrastruktūros ir komercinio žemės naudojimo būdo sklypai bendramiestinių antžeminių automobilių saugyklų įrengimui abipus Mokyklos g. tilto (sklypai Nr. 4; 5), bei D2 kategorijos aptarnaujančios gatvės įrengimui (sklypas Nr. 15). Grafiškai pažymėti griautiniai statiniai ir jų išlikusios dalys (nuosavybės teisė UAB „Prima sensus“) suformuotuose bendro naudojimo sklypuose. Sklype Nr. 12 griautiniai statiniai: Kitos paskirties pastatas - perpumpavimo stotis - 42H1p, Un.Nr. 2195-0002-9226; statinys šalia 42H1p (nėra registro pažymoje); statinys (registre ir sklypo plane nesutampa įrašai), pažymėtas prie pastato Un.Nr. 2195-0002-9137. Žemėtvarkos skyrius turi aplinkybių konstatavimo protokolą, kuriame nurodyta į sklypą Nr. 12 patenkančių UAB „Prima sensus“ statinių būklė. Sklypai šiems statiniams neformuojami dėl per didelio nusidėvėjimo. Sklype Nr. 16 griautiniai statiniai, esantys prie pastatų 3P2p (Un.Nr. 2195-0002-9259) ir 1G2p. Sklype Nr. 5 siūloma penkių aukštų bendramiestinės automobilių saugyklos su 5-7 a. komerciniu pastatu statyba. Šių sprendinių įgyvendinimui numatytas į jį patenkančių kiemo statinių (nuosavybės teisė UAB „Prima sensus“): tvoros, aikštelės, bėgių, neišlikusio statinio 4H1p galimų pamatų išmontavimas. Už statinius savininkams atlyginama Civiliniame kodekse nurodytais būdais (iki statybos leidimų pagal techninius projektus minimose teritorijose išdavimo).

3. Numatomas techninės infrastruktūros tinklo vystymas, planuojant Danės g. tęsinį, naujas aptarnavimo gatves, sprendžiant dviračių takų ir pėsčiųjų trasas, automobilių stovėjimo aikšteles (automobilių saugyklas), inžinerinių tinklų koridorius. Siūloma vieta uosteliui - mažųjų laivų priplaukai. Susisiekimo infrastruktūros aptarnavimo branduolį numatoma vystyti abipus Mokyklos

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- g. tilto (ir po tiltu), numatant Paslaugų teritorijos (PA) naudojimo tipą su išvystyta technine infrastruktūra .
4. Konceptijoje buvo pateiktas teritorijos zonavimas pagal teritorijos naudojimo tipus. Teritorijoje planuojamos mišrios centro bei mišrios gyvenamos teritorijos kuriuose numatoma gyvenamosios ir negyvenamosios veiklos funkcijos ; paslaugų teritorijos , kuriuose numatomas komercinis (K1), visuomeninis ir rekreacinis žemės naudojimo būdas. Sprendinius formuojami sklypai ir nustatomi konkrečių sklypų užstatymo reglamentai.
 5. Planuojama bendro naudojimo erdvių ir rekreacinių želdynų sklypai palei Danės upę (**teritorijos naudojimo tipas - BŽ**); Minimalus juostos plotis ~15m. Gretimų naujai formuojamų teritorijų užstatymas atitraukiamas nuo fiksuotos žaliosios zonos ribos – esamų tinklų koridoriams, žolynams bei numatomos komercinės veiklos pirmuose užstatymo aukštuose – kavinių galimam išplėtimui vasaros sezono metu - eksploatuojamų terasų įrengimui . Tokiu būdu funkciškai bei vizualiai praplečiamas žaliosios juostos plotis (iki 20-25 m); Numatomos skersinės bendro naudojimo želdynų juostos su pėsčiųjų ir dviračių takais , jungiančios Danės g. , tuo pačiu ir Liepų g., Mažvydo parką su upės krantinėmis.
 6. Sklypas Danės 6 (Esamas Telekomo pastato sklypas- kadastre inžinerinės infrastruktūros naudojimo sklypas) – keičiamos sklypo ribos. Dalis žemės sklypo paimama visuomenės poreikiams Bastionų g. sankryžos infrastruktūros įrengimui. Siūloma papildyti žemės naudojimo būdą komercinės paskirties žemės naudojimo būdu (paslaugų teritorijos naudojimo tipas) .
 7. Sklypas adresu Artojo g. 6a – inžinerinės infrastruktūros sklypas – nuomininkas AB“ Laivite“ - nekeičiamas ir neplanuojamas .
 8. Planuojant bus išlaikomi norminiai sanitariniai atstumai nuo antžeminių automobilių saugyklų , užtikrinamas gyvenamųjų ir darbo vietų saugumas triukšmo , aplinkos taršos, aplinkosaugos bei kitų higienos normomis bei kitais normatyviniais dokumentais reglamentuojamų rodiklių atžvilgiu. Bus užtikrinami priešgaisriniai atstumai tarp statinių . Techniniuose projektuose bus numatomas tolygus gaisrinių hidrantų išdėstymas planuojamoje teritorijoje – 200 m atstumu. (tinklai detaliojo plano apimtyje neprojektuojami) .
 9. Teritorijai, kuri patenka į Klaipėdos miesto istorinės dalies (KVR22012), pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui , vizualinės apsaugos pozonį pagal 2012m.kovo 27 d. LR kultūros ministro įsakymu Nr. IV-205 patvirtintą Klaipėdos m. istorinės dalies (22012) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą (teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas) nėra reglamentuojami ar nustatyti naudojimo režimai. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir saugomų teritorijų įstatyme teikiama , kad „ vizualinės apsaugos pozonis - už kultūros paveldo objekto teritorijos esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje **veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.**

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19 straipsnyje apibrėžiama viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga.

Detaliajame plane siūlomi sprendiniai nepažeidžia pagrindinių šio straipsnio nuostatų : elektrinės komplekso teritorijoje bei istorinės miesto dalies vizualinės apsaugos pozonyje nenumatomas užstatymas, kuris aukščiau , apimtimi ar išraiška

nustelbtų kultūros paveldo objektus ir trukdytų juos apžvelgti . Naują planuojamą užstatymą siūloma atitraukti nuo Elektrinės pastatų komplekso teritorijos per skersines žaliasias rekreacines juostas (~ 22 rytinėje ir ~ 56m vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje).

19. str. 4 punkto nuostatos dėl draudimo kultūros paveldo objektą pritaikyti kitiems , negu nurodyta nekilnojamosios vertybės pase naudojimo būdams negali būti pilnai įvykdomos, nes pramonės įmonė bus iškeliami ir esami pastatai – kultūros vertybės bus pritaikomos kitai naudojimui paskirčiai.

Kitai planuojamai teritorijai iki Mokyklos g. tilto , patenkančiai į Klaipėdos m. istorinės dalies (KVR 22012) vizualinės apsaugos pozonį siūloma nustatyti universalų tvarkymo ir naudojimo režimus, esamų statinių rekonstrukciją, naują statybą, ribojant aukštingumą 2-4 a(iki 16 ; 18 m iki pastatų kraigo).

Sprendinių konkretizavimo stadijoje formuojami sklypai , nustatomi , tikslinami ir konkretinami konceptijoje pateikti preliminarūs privalomieji teritorijos tvarkymo režimo

reikalavimai. Užstatymo tankumas ir intensyvumas pateikiami reglamentų lentelėje pagrindiniame brėžinyje.

Detalioju planu numatant pastatų aukštingumą aukšto aukštis priimamas 3,6 - 4 m. Įvertinami detaliojo plano realizavimo techniniais projektais terminai, kai bus pereinama iš dabartinio norminio C klasės energinio pastatų naudingumo į B, A ir A+, A++. Tai įtakos grindų bei stogų konstrukcijų termoizoliacinio sluoksnio didėjimą, rekuperacijos panaudojimą, sąlygojantį patalpų aukščio didinimą pakabinamų lubų įrengimui, įvertinamas numatomų apželdintų eksploatuojamų stogų įrengimas (aukštis duodamas iki sutapdinto eksploatuojamo stogo aptvėrimo) bei tai, kad komercinės, gyvenamosios paskirties sklypuose gali būti pusiau dengtų kiemų įrengimas.

II. SKLYPŲ FORMAVIMAS IR ESAMŲ VALSTYBINĖS ŽEMĖS SUFORMUOTŲ SKLYPŲ PERTVARKYMAS. ŽEMĖS IR TURTO PAĖMIMAS VISUOMENĖS POREIKIAMS

Planuojamoje teritorijoje nėra privačių žemės sklypų. Nuomos teise valdomi sklypai, įregistruoti kadastro įmonėje yra Danės g.6, Danės g. 8 ir Artojo g.6a. Tarp sklypų Danės 8 ir Artojo g.6 (valstybinė žemė užstatyta statiniais) yra laisvos valstybinės žemės plotas. Šalia Mokyklos g. tilto valstybinėje žemėje yra kitos paskirties pastatas - šilumos kamera 6P-15(unikalus Nr. 2198-2005-1013), kurią nuosavybės teise valdo AB „Klaipėdos energija“.

Adresu Artojo g.6 įregistruoti UAB 'Prima sensus nuosavybės teise valdomi pastatai ir įrenginiai, kiemo statiniai, aikštelės. Sklypas šiems pastatams nėra suformuotas ir įregistruotas kadastro įmonėje. Šiuo metu UAB "Prima sensus", naudojasi 51932m² valstybinės žemės plotu (nurodytu inventorinėje statinių byloje), kuris pagrindiniame brėžinyje eksplikuojamas sutartiniu žymėjimu.

1. Suformuotų valstybinės žemės sklypų pertvarkymas detalioju planu. :

Planuojamoje teritorijoje yra numatoma dalį valstybinės išnuomos žemės naudoti visuomenės poreikiams. Šiuo tikslu formuojami visuomenės poreikiams paimami sklypai - pertvarkomi esami sklypai, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą, o žemės sklype esančių statinių ir želdinių vertė bei dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams patirti nuostoliai žemės nuomininkams ar kitiems naudotojams atlyginami pagal Žemės įstatymo 47 straipsnį.

1.1. Sklypas Danės g. 8 (valstybinės žemės sklypas, išnuomotas AB "Klaipėdos energijai" iki 2097 m.).

Esamas sklypas pagal numatytus sprendinių įgyvendinimo etapus skaidomas. Numatomas dalies žemės sklypo su esamais statiniais paėmimas visuomenės poreikiams (Danės g. tęsinio įrengimui bei bendro naudojimo žaliosios juostos palei Danę įrengimui) pagal nurodytus planavimo įgyvendinimo etapus. Šiam tikslui formuojami sklypai Nr. 3 - I c; 3- Id ir 3-II. Keičiamos šiaurinė ir pietinė sklypo ribos. Bendras visuomenės poreikiams paimamos žemės plotas - m².

Griautini (visuomenės poreikiams paimami statiniai - AB "Klaipėdos energija nuosavybė) sklype 3-II : 36 G1p; 44 H1p - Un.Nr. 2192-9001-1181- PASTATAS - AKUMULIATORINĖ; išmontuojamos geležinkelio atšakos. Už visuomenės poreikiams paimamą žemę ir pastatus (valstybinio žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą) atlyginama teisės aktų nustatyta tvarka (LR žemės įstatymo (aktuali 2012-06-30 redakcija) 47 straipsnis, žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklės (nauja redakcija nr. 1094, 2012-09-05). Esamų pastatų bendro naudojimo sklype 3- II (antras įgyvendinimo etapas) griovimas numatomas pilnai išsikėlus elektrinei (IV sprendinių įgyvendinimo etapas). Iki elektrinės išsikėlimo pastatų savininkui paliekama teisė naudotis esamais pastatais ir įrenginiais. Vandens paėmimo inžinerinis įrenginys sklype išsaugomas.

Už griaučius statinius savininkams atlyginama Civiliniame kodekse nurodytais būdais (iki statybos leidimų pagal techninius projektus minimose teritorijose išdavimo).

Kadangi pramonės teritorijos (Danės g.8) naudojimo būdas etapais bus keičiamas į II ir III taršai jautrių teritorijų grupę (gyvenamoji, komercinė, rekreacinė), turės būti atlikti ekogeologiniai teritorijos tyrimai pagal galiojančių normatyvinių dokumentų (LR Aplinkos ministro 2008m. balandžio 30 d. įsakymu Nr.D1-230 patvirtinti Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai „ir Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2008 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. 1-104 patvirtino Ekogeologinių tyrimų reglamento (pakeitimai įsigaliojo 2010 -11-07 - 2010m.lapkričio 4d.įsakymu Nr. 1-223) reikalavimus, juose nustatytais galimais terminais.

- 1.2. Sklypas Danės g. 6- valstybinės žemės sklypas, išnuomotas UAB " Ilgalaikių investicijų kompanijai " ir AB " TEO LT iki 2097-11-23. Nuo 2010-05- 12 įkeista nuomos teisė, įkaito davėjas UAB " Ilgalaikių investicijų kompanija" sklypo dalis 0.3559m². Dalis žemės sklypo paimama visuomenės poreikiams - Bastionų gatvės sankryžos įrengimui (formuojamas sklypas 1b). Keičiamos šiaurinės ir vakarinės sklypo ribos.**

Už visuomenės poreikiams paimamą žemę (valstybinio žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą) atlyginama teisės aktų nustatyta tvarka (LR žemės įstatymo (2012 m. redakcija) 47 straipsnis , žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklės (nauja redakcija nr. 1094, 2012-09-05). " Jeigu visuomenės poreikiams paimamas žemės sklypas ,jame esantys statiniai ar įrenginiai yra įkeisti , į sutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už ją turi būti įtraukti papildomi žemės paėmimo visuomenės suinteresuotos institucijos , turto savininko ir kreditoriaus susitarimai" (Žemės įstatymo (2012m.redakcija), 47 straipsnis, 3 punktas) .

2. Laisvos valstybinės žemės sklypų formavimas

Abipus Mokyklos gatvės tilto yra laisvos valstybinės žemės plotas. Prie Mokyklos g. tilto yra esamas šilumos kameros pastatas 6pP-15 (Un.Nr. 2198-2005-1013- nuosavybės teisė AB " Klaipėdos energija"), kuriam eksploatuoti sklypas nėra suformuotas ir išnuomotas. Formuojamas komercinės paskirties sklypas Nr. 4 su išvystyta infrastruktūros dalimi - antžeminėmis aikštelėmis ir 3 a. automobilių saugykla bendramiestinėms reikmėms(sklypo dalis 4c). Dalyje 4 a planuojama 3-4 a komercinio pastato statyba. Sklypo dalyje 4c pirmame atvirame aukšte numatoma rekonstruoti esamą šiluminės kameros pastatą , inkorporuojant jį į automobilių saugyklos tūrį. Sklypo Nr.4 plotas - 5760 m² (dalimis 4a - 1179m², 4b- 1644 m², 4c- 2937m²). Sklypo Nr. 4 (arba jo dalies 4c) nuomos teisė - AB " Klaipėdos energija " .

- 3. Valstybinė žemė , užstatyta pastatais, kurių savininkas (UAB "Prima sensus") , adresu Artojo g.6. Po sprendinių viešo svarstymo procedūrų , gavus UAB " Prima sensus „ ,pretenziją raštu su pageidavimu neplanuoti teritorijos, kuri užstatyta jos nuosavybės teise valdomais pastatais, planavimo organizatorius nusprendė eliminuoti parengtus sprendinius šioje teritorijoje.**

Grafiškai pažymėti griautini (paimami visuomenės poreikiams) statiniai ir jų išlikusios dalys (nuosavybės teisė UAB " Prima sensus") visuomenės poreikiams suformuotuose sklypuose (pateikta aukščiau). Sklypai šiems statiniams neformuojami dėl per didelio nusidėvėjimo. Už statinius savininkams atlyginama Civiliniame kodekse nurodytais būdais (iki statybos leidimų pagal techninius projektus minimose teritorijose išdavimo).

Atliekant SPAV dokumentą teritorijoje buvo nagrinėjama ir Artojo g.6 teritorijos naudojimo galimybės (kadangi dar UAB " Prima sensus" nebuvo pateikusi pretenzijos). SPAV ataskaita buvo atlikta ir suderinta apimant visą planuojamą teritoriją iki Artojo g. Bendro naudojimo krantines , rekreacines zonas , pėsčiųjų – dviračių takus įrenginėja savivaldybė. Galimas lėšų kooperavimas su sklypų – gretimybių savininkais .

Pagal detaliojo plano ir SPAV ataskaitos ruošimo procedūras, visuomenė, planavimo teritorijoje esantys sklypų nuomininkai – savininkai , sklypų gretimybių savininkai pagal planavimo teisės aktus buvo informuojami registruotais laiškais, informacija pateikiama stenduose prie planuojamos

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

teritorijos, paskelbiama spaudoje bei savivaldybės (organizatoriaus) internetiniame tinklapyje. Detaliojo plano „konceptijos“, SPAV ataskaitos rengimo metu nebuvo gauta raštiškų pretenzijų ar pasiūlymų iš suinteresuotos visuomenės dėl konkrečių sprendinių. Visuomenės pasiūlymai ir pretenzijos priimami viso detaliojo plano rengimo metu iki viešo susirinkimo ir jo metu. Pagal visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų II skirsnio 8 punktą : „ Visus gautus pasiūlymus planavimo organizatorius kartu su plano rengėju išnagrinėja, apsvarsto, įvertina ir priima arba atmeta. Sprendimus dėl pritarimo pasiūlymams ar jų atmetimo priima planavimo organizatorius.“ Po viešo susirinkimo pretenzijos ir pasiūlymai nepriimami.

Baigiamojo viešo svarstymo metu ir viešo susirinkimo metu buvo gautos trys pretenzijos. Pretenzijas pateikė UAB“ Prima sensus“ pastatų adresu Artojo g.6 savininkas(2012-12-07) , UAB“ Ilgalaikių investicijų kompanija „(2012-12-20) ir AB „ TEO LT „(2012-12-20 Nr. 01-1-05/498) – kadastrinio sklypo valstybinės žemės nuomininkai .

Pretenzijų turinys buvo aptartas viešo susirinkimo metu. Iš pretenzijas pateikusių suinteresuotų bendrovių dalyvavo tik atstovai iš UAB“ Ilgalaikių investicijų kompanijos „ir AB“ TEO LT“. Detaliojo plano sprendiniuose siūlyta keisti šiaurinę ir rytinę sklypo dalis, nekeičiant sklypo ploto, formuojant infrastruktūros sklypą būsimos Bastionų g. sankryžos įrengimui ir pridodant valstybinės žemės iš pietų - Danės krantinės pusės.

Pagrindiniai pretenzijų teiginiai :

- siūlomas valstybinės žemės sklypas neadekvatus savo verte visuomenei paimamam;
- už visuomenės poreikiams paimamą žemę turėtų būti atlyginama LR žemės įstatymo 47 straipsnyje nustatyta tvarka;
- sprendinys neatitinka 2005 m 12-22 Klaipėdos m. savivaldybės sprendimu Nr. T2-398 patvirtintam Bastionų g. planui;
- Šiaurinė riba perkeliama labiau Danės g.8 sklypo ribų atžvilgiu, priartėjant prie pastato fasado.
- nėra numatyta sklypo paėmimo visuomenės poreikiams tvarka, etapai, bei jų įgyvendinimo terminai.

Pateikiamas siūlomų sprendinių, įvertinimus pretenzijas, apibendrinimas sklypui Danės g.6 :

- UAB“ Ilgalaikių investicijų kompanijos „ir AB „ TEO LT „ – kadastrinio sklypo valstybinės žemės nuomininkai. Kadangi sprendinys keisti ribas , nekeičiant sklypo ploto abiejų suinteresuotų bendrovių netenkino, siūloma suformuoti tik sklypą paimamą visuomenės poreikiams , o nuostolius kompensuoti teisės aktų nustatyta tvarka. Įvertinant , kad daliai sklypo yra įkeista nuomos teisė – pagal žemės įstatymą numatomi papildomi procedūriniai reikalavimai. Planavimo rengėjas savo ruožtu informuodavo hipoteką tomis pačiomis procedūromis (t.y. registruotų laiškų siuntimu), kaip ir žemės sklypo Danės g.6 nuomininkus. Siūloma šiaurinę sklypo ribą koreguoti taip, kad rytinėje dalyje ji sutaptų su Danės g.8 kadastrine sklypo riba, tuo pačiu atsitraukiant daugiau – per 8m nuo pastato šiaurinio fasado (kas buvo paminėta abiejose pretenzijose) . Svarstyti galimybę už sklypo palei numatomą Bastionų gatvę pažymėtas automobilių stovėjimo vietas ateityje (nurodant tai detaliojo plano sprendiniuose) naudoti Danės 6 g. sklypo naudotojų poreikiams.
- Sprendiniai dėl sklypo Artojo 6 aptarti aukščiau.

II. FORMUOJAMI SKLYPAI IR SIŪLOMAS UŽSTATYMAS :

Sklypas Nr. 1 (kadastrinis sklypas Danės g.6) – Numatoma sklypo ribų keitimas, plotas keičiamas. Formuojamas sklypas **1b** Bastionų gatvės infrastruktūrai – žemė paimama visuomenės poreikiams. Kadangi dalis sklypo Danės 6 patenka į jį Klaipėdos senjojo miesto vietą su priemiesčiais (KVR 27077) bei yra miesto istorinės dalies (KVR22012) vizualinės apsaugos pozonyje siūloma nustatyti universalų naudojimo ir tvarkymo režimą, numatant esamų pastatų rekonstrukciją, nedidinant aukštingumo.

Sklypas Nr.2

Formuojamas žemės sklypas – bendro naudojimo rekreaciniai želdynai E1 – įrengia savivaldybė.

Sklypai zonoje Nr. 3 - Sklypo Danės 8 (nuomininkas AB „, Klaipėdos energija „,) planavimas ir jo įgyvendinimo etapai . Kadangi pramonės teritorijos naudojimo būdas etapais bus keičiamas į II ir III taršai jautrių teritorijų grupę (gyvenamoji, komercinė, rekreacinė) turės būti atlikti ekogeologiniai teritorijos tyrimai pagal galiojančių normatyvinių dokumentų (LR Aplinkos ministro 2008m. balandžio 30 d. įsakymu Nr.D1-230 patvirtinti „, Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai „, ir Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2008 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. 1-104 patvirtino Ekogeologinių tyrimų reglamentą (pakeitimai įsigaliojo 2010 -11-07 -2010m.lapkričio 4d.įsakymu Nr. 1-223) reikalavimus, juose nustatytais galimais terminais.

I etapas .Sklypas Nr.3 - I (sklypo dalys Nr.3-Ia, 3-Ib)

Sklypo dalis **NR. 3-Ia**- iškelus rezervinį mazuto ūkį, numatoma **mišri centro teritorija (GC)**. Galimi žemės naudojimo būdai - gyvenamoji G2, komercinė- K1. Galimų statyti pastatų paskirtis – gyvenamieji (daugiabučiai), negyvenamieji ; viešbučiai , administraciniai, prekybos , paslaugų, maitinimo, galimi transporto bei garažų pastatai.

Teritorijoje planuojamas užstatymas - 3- 4 a. gyvenamaisiais pastatais . Automobilių parkavimas numatomas sklype cokolinėje užstatymo dalyje. Ties įvažiavimu į automobilių saugyklą siūlomas komercinis užstatymas. Gyvenamųjų namų pirmi aukštai palei upę bei skersinę žaliąją zoną – komercinės paskirties. Užstatymo tipas – **perimetrisis – reguliarus (nepilnai uždaras)**.Užstatymas atitraukiamas nuo sklypų ribų per 6 - 5 m.

Sklypo dalis Nr. 3-Ib .Vakarinėje zonos dalyje iki esamo elektrinės statinių komplekso, įtraukto į nekilnojamojų vertybių registrą, sklypo ribos numatoma miesto bendro naudojimo želdynų bei rekreacinė teritorija –**BŽ** . Žemės naudojimo būdas – E1. Sklypo 3-I investuotojas įrengia šios sklypo dalies sprendinius. Tiesia pėsčiųjų takus, įrengia apželdinimą , apšvietimą , mažasias architektūros formas pagal parengtą techninį skvero projektą .

Numatomas šiaurinės sklypo ribos keitimas – žemė paimama visuomenės poreikiams Danės g. pratęsimui ir infrastruktūrinio sklypo formavimui.

II etapas (sąlyg. zonos Nr. 3-II) atlaisvinama pramoninės teritorijos dalis palei Danės pakrantę. Numatomas bendro naudojimo erdvių , želdynų teritorijos naudojimo tipas BŽ. Išsaugomas vandens paėmimo įrenginys (pėsčiųjų ir dviračių takas sprendžiami tilteliu, įrenginio eksponavimui įrengiama skaidri danga).

III etapas (sąlyg. žym. Nr. 3-III) – Teritorijos naudojimo tipas - **mišri centro teritorija (GC)**.. Šioje teritorijoje siūloma griauti menkaverčius garažus , numatyti naują statybą, rekonstruoti esamą pastatą su valgyklos ir sporto salės patalpomis.

IV elektrinės konversijos etapas

Sklypas Nr. 3-IV (sklypo dalys 3-IVa; 3-Ib);

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Kultūros vertybės eklektrinės pastatų komplekso ribose numatoma paslaugų teritorijos naudojimo tipas **PA** su galimu komerciniu (K1), visuomeniniu ir rekreaciniu žemės naudojimo būdais. Elektrinės pastatų komplekse galėtų būti įrengta techninė biblioteka su Klaipėdos pramonės muziejumi, modernaus meno galerija ar mokslo įstaiga, koncertų salė. Administraciniuose pastatuose siūloma viešbučių, dirbtuvėse - meno dirbtuvių veikla. Tačiau turi būti įvertinta, kad kompleksui kaip kultūros vertybei yra nustatytas universalus naudojimo režimas ir restauravimo tvarkymo režimas, kur pastatams numatomas tik atrankinis ir paprastasis remontas. Rekonstrukcija ir nauja statyba vertybės teritorijoje negalima. Griaunami menkaverčiai pastatai. **Siūloma iki IV plėtros etapo** atlikti tyrimus ir tikslinti vertybės dosje, svarstyti galimybę įtraukti inžinerinius įrenginius - vandens ruošimo bloko pastatą (1929m. statinys Un. Nr. 2192 – 9001-1227) bei vandens paėmimo įrenginį. Reikia užtikrinti registruotų kultūros paveldo objekto – elektrinės pastatų komplekso apsaugos tikslus, t.y. viešąjį pažinimą bei naudojimą. Tikslinti gamybinio pastato Un. Nr. 2192-9001-1092 priestatų vertę, tikslinti gamybinio pastato dosje nurodytą aukštį (dosje fiksuotas 17.65m – neatitinka pastato aukščio natūroje).

Elektrinės pastatų kompleksas (KVR 2508) pripažintas saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui (Žin., 2005, Nr. 58-2034).

Pagrindinės pastatų vertingosios savybės komplekse:

- administraciniam pastatui (administracija, specialistų butai) bei ūkiniam pastatui – pastatų tūriai, fasadų architektūra ir medžiagiškumas;
- gamybiniam pastatui (elektrinės mašinų cechų) – tūris, senojo pastato fasadų architektūra ir medžiagiškumas, autentiški langų rėmai (skaidymas ir medžiagiškumas), mašinų salės interjeras, senoji technologinė įranga.
- gamybiniam pastatui (elektros paskirstymo sektorius) – pastato tūris, fasadų architektūra ir medžiagiškumas
- mechaninėms dirbtuvėms (mechaninės dirbtuvės ir sandėliai) – pastato tūris, vakarinio fasado architektūra, autentiški langų rėmai, durys.

Tolesnė veikla turi užtikrinti vertingųjų savybių išsaugojimą, išryškinti, jų panaudojimą bei pritaikymą.

Numatomas sklypo formavimas pagal esamą kultūros vertybės teritorijos ribą. Šiam sklypui numatomi privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai (NKV planuojamos teritorijos apsaugos reglamentas) atsižvelgiant į vertybės dosje:

- tvarkymo režimas: restauravimo – pritaikymo
- naudojimo režimas: universalus
- tvarkymo darbai: tvarkomieji statybos darbai, tvarkyba: tyrimas (taikomasis), remontas, avarijos grėsmės pašalinimas, pritaikymas, restauravimas, atkūrimas; šių darbų planavimas ir projektavimas.

Sklypo dalis Nr. 3-IV b

Į vakarus nuo vertybės teritorijos sklypo numatoma bendro naudojimo želdynų ir rekreacijos zona **BŽ**, jungianti Danės ir Liepų gatves su pakrantės žaliaja juosta. Šioje teritorijoje siūloma išsaugoti 1938m. statytą telefonų stoties pastatą, numatant jo rekonstrukciją. Kaminas griaunamas. Šiam etape siūlomas dviračių – pėsčiųjų tiltas per upę, jungiantis Gluosnių gatvę bei kairiąją Danės rekreacinę pakrantę (gali būti pakeliamas, kad nebūtų trukdoma laivybai upe). Esami antžeminiai šilumos tinklai rekonstruojami į požeminius tinklus. Galimi mažosios architektūros, skulptūriniai akcentai.

- **Teritorija, kuri patenka į Miesto istorinės dalies (22012) apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį planuojama taip, kad nebūtų pakenkta šio urbanistinio komplekso bei elektrinės pastatų komplekso apžvalgai. Sprendiniuose numatoma šios teritorijos tolimesnė plėtra neturi neigiamos įtakos istoriškai susiklosčiusio kraštovaizdžio (miestovaizdžio) charakteriui ir nemenkina Senamiesčio vertės.**

Vykdamas paminklotvarkinius, restauravimo darbus kultūros vertybės teritorijoje, (3-IV zona) vykdyti archeologinius tyrimus. Įgyvendinant rekonstrukcijos darbus už vertybės teritorijos ribų (3-IVa), bei vykdamas Danės krantinių įrengimo darbus (3-II) archeologinių tyrimų privalomumas pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" III sk. 12p.

prisilaikant 12.3. "jei turimais

duomenimis pagrindžiama archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybė- ir kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonos."

Sklypas Nr. 4. Prie Mokyklos gt. tilto laisvos valstybinės žemės plote yra esamas antžeminės šilumos kameros „6P-15“ pastatas (Un. Nr. 2198-2005-1013) nuosavybės teise priklausantis AB „Klaipėdos energija“. Esamam šilumos kameros „6P-15“ pastatui siūloma formuoti sklypą (salyg. žym. Nr. 4 – dalis 4c) -teritorijos naudojimo tipas – PA -paslaugų teritorija, su galimu komerciniu (K1) ir techninės infrastruktūros II žemės naudojimo būdu: negyvenamos paskirties (viešbučiai, administraciniai, prekybos, paslaugų) bei transporto ir garažų (automobilių aikštelė – saugykla bendramiestinėms reikmėms) pastatais. Automobilių a. stogas eksploatuojamas, apželdinamas. Siūloma šilumos kameros rekonstrukcija, inkorporuojant ją į 3a automobilių aikštelės tūrį.

.Užstatymo tipas - **perimetrinis – centro.**

Sklypas Nr. 5 Teritorijos naudojimo tipas – **paslaugų (PA) su numatoma bendramiestine –antžemine automobilių saugykla; Žemės naudojimo būdai – komercinis K1 bei techninės infrastruktūros II. Siūlomas 5-7 a. pastatas su 5a automobilių stovėjimo saugykla, skirta bendramiestinėms reikmėms. Užstatinius, patenkančius į šį sklypą – tvorą, kiemo aikštelę savininkams atlyginama Civiliniame kodekse nurodytais būdais.**

Eliminavus iš detaliojo plano sprendinius teritorijoje Artojo 6, priimtas sprendimas nekeisti buvusių aplinkinių sklypų numeracijų.

Sklypas Nr. 12 Teritorijos naudojimo tipas - bendro naudojimo želdynų bei rekreacinė teritorija – BŽ apima pakrantės juostą. Galimi mažosios architektūros, skulptūriniai akcentai, krantinių infrastruktūros įrenginiai. Leidžiamas mažas užstatymo procentas (iki 0,01).

Sklypas Nr.13- laisvos valstybinės žemės plote, Danės vingyje šalia Mokyklos g. tilto (abipus ir po tiltu), šalia susisiekimo infrastruktūros aptarnavimo mazgo, planuojama upės įlanka, sutvarkoma krantinė - siūloma uostelio mažųjų jachtų švartavimosi vieta. Teritorijos naudojimo tipas – vandenių (VA) rekreaciniai, bendro naudojimo vandens telkiniai.

Šalia esančioje teritorijoje (3-I) siūlomas komercinės paskirties užstatymas ir žaliosios juostos išplatėjimas formuotų pusiau uždara bendramiestinę aikštę prie upės.

Sklypas Nr. 14 - Teritorijos naudojimo tipas - bendro naudojimo želdynų bei rekreacinė teritorija – BŽ, TK apima pakrantės juostą palei naujai formuojamą „mažųjų jachtų įlanką“, Galimas automobilių parkavimas palei infrastruktūrinę aptarnaujančią gatvę, įrengiant apželdinimą bei ažuūrinę trinkelį dangą. Galimi mažosios architektūros, skulptūriniai akcentai. Numatomas privažiavimas ir automobilių parkavimas. Numatomas pastato h-8.5 jacctų uostelio aptarnavimui.

Sklypo 4 naudotojui siūloma kooperuotomis lėšomis su savivaldybe įrengti ir eksploatuoti numatomą mažųjų jachtų įlankelę sklype 13. ir bendrojo naudojimo sklypą 14. Įvažiavimas iš aptarnaujančių D kategorijos gatvės (sklypas Nr.15). Gatvę įrenginama savivaldybės ir 4 sklypo kooperuotomis lėšomis.

Sklypas Nr. 15, 16, 18 - infrastruktūros sklypai.

Sklypas Nr.17 kadastrinis Artojų 6a neplanuojamas.

Planuojamas techninės infrastruktūros tinklas

- Pėsčiųjų ir dviračių takai:
 1. skersiniais ryšiais planuojama teritorija bei Danės krantinės žalioji zona šiaurėje jungiama su Liepų g., Mažvydo parku. Perspektyvoje siūloma atkurti istorines

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

gatveles. Kitas upės krantas jungiamas pėsčiųjų - dviračių tiltu, prasidedančiu elektrinės teritorijoje ir įsiliejančiu į Gluosnių gt.

- Aptarnaujančios ir pagalbinės gatvės:
 - 2.1. Aptarnaujančios gatvės C :

Danės g. tęsinys nuo Fabrikų gatvės planuojamas C2 kategorijos (atstumas tarp raudonųjų linijų -20m), trijų juostų M 10.75 /50 dvipusis eismas, perspektyvoje numatant pratęsti ją už Artojo g. iki geležinkelio pylimo ir jį kirsti, įrengiant tunelį. **Sklypas iki Artojo g. – Nr.16. Įrengia savivaldybė. Gretimų sklypų užstatymas atitraukiamas nuo raudonųjų linijų, tinklai projektuojami sklypų ribose. Danės gatvės tąsai pasirinkta C2 kategorija pagal Klaipėdos bendrojo plano sprendinius. Esant poreikiui, atnaujinus 2003m. ruošta transporto galimybių studiją ir nustatčius, kad Danės g. reikalinga C1 kategorija, gatvės raudonosios linijos gali būti perkeltos po 5 m tiek pietinėje, tiek šiaurinėje Danės g. tąsais išsklotinėje.**
 - 2.2. Pagalbinės gatvės D1, D2 lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys, srautų paskirstymas į smulkias teritorijas:
 - a) koncepcijoje siūlytas Artojo gatvės pratęsimas (D1 kategorijos – M12,00/50 su atstumu tarp raudonųjų linijų iki 26 m) numatytas tiltu per Danę - tolimesnių planavimų projektinis pasiūlymas.
- Abipus Mokyklos g. tilto numatoma infrastruktūros – antžeminės 3a. automobilių stovėjimo aikštelės su komercinės paskirties statiniais. Teritorijos naudojimo tipas - paslaugų, žemės naudojimo būdai – infrastruktūros II – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos, komercinė K1. Sklypo dalis 4 c formuojama prie esamos šilumos kameros „6P-15“Un. Nr., numatoma jos rekonstrukcija, užstatymo didinimas, inkorporuojant ją į 3a. automobilių saugyklos tūrį.

Pagrindiniai gatvių techniniai parametrai

7 lentelė

Gatvių kategorijų indeksas	Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų	Skaičiuojamas greitis (km/h)	Matymo laukas sankryžoje, įvažiavimuose, perėjose (m)	Eismo skaičius juostų		Eismo juostų plotis (m)	Maksimalus išilginis nuolydis (%)	Minimalios horizontalios kreivės (m)	Centrinės skiriamosios juostos plotis (m)
				minimalus	maksimalus				
C2	20–40	60	80	2	4	3,25	7	90	***
D1	12–20	20	60	2	4	3,0	8	60	***
D2		40	40	1	2	3,5/2,75	10	30	-

Pagrindiniai važiuojamosios dalies skersinio profilio elementai

8 lentelė

Gatvės kategorija	Skersinio profilio sutartinis žymėjimas (važiuoj. dalies plotis, m, skaič. greitis)	Eismo juostų skaičius	Plotis (m)						
			E	p	a	b ₂	b ₁	c	d
C ₂ Danės g. taša	M10,75/50	3	0,5	10,75	3,25	-	-	-	-
D ₁	M12,00/40	2	0,5	12,00	3,00	-	0,25	2,25	-
D ₂	M6,50/30	2	0,5	6,50	2,75	-	-	-	-

3 lentelė. Pagrindiniai dviračių takų parametrai

Rodikliai	Reikšmė
Dangos pločiai, m:	
vienpusio eismo atskiro dviračių tako minimalus dangos plotis, m	2,0 (1,6)
dvipusio eismo atskiro dviračių tako minimalus dangos plotis, m	2,5 (2,0)
dviračių eismo juostos minimalus dangos plotis, m	1,5 (1,2)
pėsčiųjų ir dviračių tako dangos plotis, m	2,5 – 3,5
Aukščio gabaritas, m	2,5
Šoninė apsaugos zona, m	0,50
Šoninės skiriamosios juostos plotis gyvenamosiose vietovėse, atsižvelgiant į įrenginius joje, m	
Veja	0,35
tvorelės	0,70
apšvietimo stulpai, kelio ženklų atramos	1,00
apsauginių atitvarų sistemos	1,10
apželdinimas medžiais ir krūmais	2,30
Šoninės skiriamosios juostos minimalus plotis negyvenamosiose vietovėse, m	1,75
Mažiausi tako plano kreivių spinduliai, m	
kai nėra viražo	75 (50)
kai yra viražas	20 (10)
Mažiausi vertikaliųjų kreivių spinduliai, m	
Išgaubtų	300 (150)
Įgaubtų	100 (50)
Didžiausi išilginiai nuolydžiai, %	
kai takas nesiriboja su važiuojamąja kelio dalimi	3

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rodikliai	Reikšmė
leidžiama ne ilgesniame kaip 250 m ilgio ruože	4
leidžiama ne ilgesniame kaip 30 m ilgio ruože	8
leidžiama ne ilgesniame kaip 20 m ilgio ruože	10
Skersinis tako dangos nuolydis, %	1,5 – 2,5
Viražo nuolydžiai, kai spinduliai, %:	
10–20 m	4,0–3,0
20–50 m	3,0–2,5
50–100 m	2,5
Pastaba. (...) – taikoma ankštoms vietoms.	

1. Prioritetas teikiamas vienpusio eismo dviračių takams, įrengiamiems abiejose gatvės pusėse.

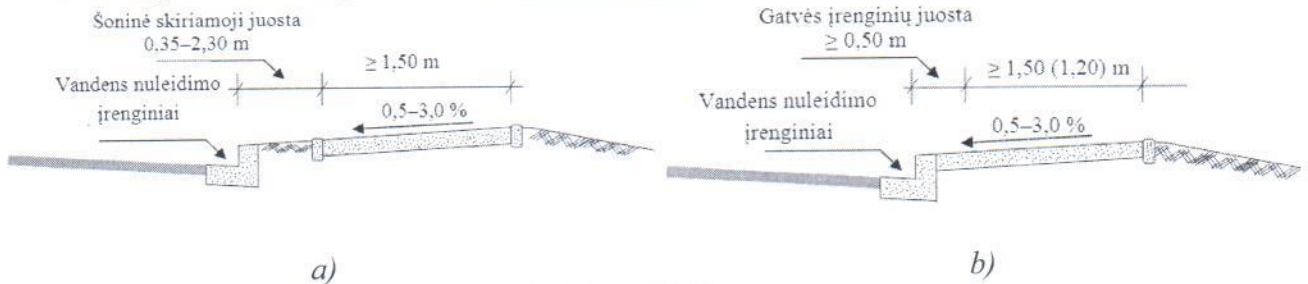
8 lentelė. Pagrindiniai šaligatvių ir pėsčiųjų takų techniniai parametrai

Rodikliai	Reikšmė
Minimalūs dangos pločiai, m:	
šaligatvio	1,50 (1,20)
pėsčiųjų tako	1,50
Aukščio gabaritas, m	2,25
Minimalus gatvės įrenginių juostos plotis, m	0,50
Šoninės skiriamosios juostos plotis tarp važiuojamosios dalies ir pėsčiųjų tako gyvenamosiose vietovėse, atsižvelgiant į įrenginius joje, m	
veja	0,35
tvorelės	0,70
apšvietimo stulpai, kelio ženklų atramos	1,00
apsauginių atitvarų sistemos	1,10
apželdinimas medžiais ir krūmais	2,30
Šoninės skiriamosios juostos minimalus plotis tarp važiuojamosios dalies ir pėsčiųjų tako negyvenamosiose vietovėse, m	1,75
Mažiausias horizontaliosios kreivės spindulys, m	30
Mažiausi vertikaliųjų kreivių spinduliai, m	
išgaubtų	600
įgaubtų	200
Didžiausi išilginiai nuolydžiai, %:	
neribojamas ruožo ilgis	4
leidžiama ne ilgesniame kaip 9 m ilgio ruože	8
Skersinis tako dangos nuolydis, %	0,5–3,0
Pastaba. (...) – taikoma ankštoms vietoms.	

B ir C kategorijos gatvėse šaligatviai ir pėsčiųjų takai nuo važiuojamosios dalies turi būti atskirti bordiūru ir šonine skiriamąja juosta (35a iliustracija). Šoninės skiriamosios juostos plotis parenkamas atsižvelgiant į numatomus įrenginius joje (žr. 8 lentelę).

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

D kategorijos gatvėse šaligatvis gali būti įrengiamas be šoninės skiriamosios juostos, nuo važiuojamosios dalies šaligatvį atskiriant bordiūru (35b pav.). Šaligatvis turi būti įrengtas ne aukščiau kaip 0,15 m virš gatvės važiuojamosios dalies.



Tipiniai pėsčiųjų tako (šaligatvio) skersiniai profiliai

- a) pėsčiųjų takas (šaligatvis) nuo važiuojamosios dalies atskirtas šonine skiriamąją juosta
- b) šaligatvis nuo važiuojamosios dalies atskirtas bordiūru

Pėsčiųjų tako ir šaligatvio plotis parenkamas atsižvelgiant į pėsčiųjų eismo intensyvumą. Vienos pėsčiųjų eismo juostos laidumas yra 600 žm./h. Jei pėsčiųjų eismo intensyvumas nežinomas, pėsčiųjų tako ar šaligatvio plotis parenkamas pagal gatvės kategoriją (žr. 9 lentelę).

Pėsčiųjų tako ar šaligatvio plotis atsižvelgiant į gatvės kategoriją

	Šaligatvio ar tako plotis, m	
	rekomenduojamas	mažiausias
Prie masinio lankymo vietų (stadionų, prekybos centrų, kino teatrų, stočių ir pan.).	6,00 – 10,00	5,00
B kategorijos	5,00 – 7,00	4,50
C kategorijos	4,50 – 6,00	3,00
D kategorijos	2,25 – 3,50	1,50

Inžinerinių tinklų koridoriai : Pagal detaliojo plano sąlygas ir užduotį, tinklų sprendiniai šiuo detaliuoju planu nerengiami, numatomi tik tinklų koridoriai. Antžeminės šiluminės trasos vagojančios teritoriją ir kertančios Danės g. planuojamą tąsą siūloma rekonstruoti į požemines. Formuojant sklypus teritorijose palei Danės krantinę, siūloma atitraukti užstatymą maksimaliai išsaugant esamų tinklų koridorius. Nauji inžinerinių tinklų koridoriai numatomi aptarnaujančių gatvių raudonųjų linijų, pėsčiųjų takų, žaliųjų skersinių BŽ tipo teritorijų - intarpų bei antžeminių automobilių aikštelių (įrengiant dangų sustiprinimus ir prisilaikant tinklų tiesimo taisyklių nurodymų) zonose. Pagrindiniame brėžinyje nurodomi tinklų koridoriai, nužymint antžeminių šiluminių trasų keitimo į požemines bei kitų tinklų principines trasas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

- Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 1 metru nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių – 0,6 metro.
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų privaloma laikytis naudojantis žeme, kuri priskirta prie dujotiekio apsaugos zonos. Iki 16 barų slėgio dujotiekio apsaugos zoną sudaro žemės juosta išilgai vamzdinių trasos, kurios plotis – po 2 metrus abipus vamzdinio ašies.
- Ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštiško įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama.
- Prie šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų priskiriami: antžeminiai šilumos tiekimo vamzdynai, požeminės šilumos bei karšto vandens tiekimo trasos, šiluminės kameros, sklendžių aptarnavimo paviljonai, drenažo šuliniai, termofikacinio vandens bei drenažo siurblinės, šalia šilumos tiekimo trasų pakloti drenažo vamzdžiai, telesignalizacijos kabeliai ir kiti statiniai, skirti nurodytiesiems tinklams aptarnauti.
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdinio) kraštų, kameros išorinės sienos.
- Žemės valdų savininkai, naudotojai, numatantys šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonoje statyti arba griauti įvairius statinius, įrenginius, požeminius tinklus, kloti kelių dangą arba dirbti kitus darbus, privalo nustatytą tvarka gauti leidimą atlikti žemės darbus, taip pat šilumos ir karšto vandens tinklus eksploatuojančios įmonės raštišką sutikimą.
- Prie vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių priskiriami: vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos vamzdynai, kaupimo rezervuarai, sklendžių kameros, persiurbimo stotys, išleistuvai, vandentiekio bokštai, slėginiai rezervuarai, lietaus ir fekalinės kanalizacijos valymo įrenginiai.
- 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 vamzdinio 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 vamzdinių ašies. Magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdinių ašies. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis – po 30 metrų, o vandentiekio bokštų, nuotekų siurblių ir kitų įrenginių – ne mažiau kaip po 10 metrų nuo išorinių sienelių.
- Saugotiniams želdiniai (medžiai ir krūmai) priskiriami ir tvarkomi Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo (Žin., 2007, Nr. 80-3215) ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Potvynių rizikos prevencija

Vadovaujantis planuojamos teritorijos esamos padėties analize bei LR Nutarimu dėl potvynių rizikos vertinimo ir valdymo tvarkos aprašo patvirtinimo, 2009m. lapkričio 25 d. Nr. 1558 siūloma numatyti priemones potvynių prevencijai planuojamoje teritorijoje.

„Potvynių rizikos valdymo planuose nustatomi siektini tikslai potvynių grėsmės teritorijose, atsižvelgiant į numatomų potvynių neigiamų padarinių mažinimą žmonių sveikatai, aplinkai, kultūros paveldui ar ekonominei veiklai ir, jei tikslinga, neinžinerines iniciatyvas ir (arba) potvynio tikimybės mažinimą. Neinžinerinėmis iniciatyvomis laikomi tikslai, kuriais siekiama sumažinti neigiamus potvynio padarinius, nekeičiant potvynio masto (pvz., riboti didelės tikimybės potvynio zonoje esančios teritorijos užstatymą ir panašiai).“

Siūloma išsaugoti esamus pylimus palei Danės krantinę buvusioje Elektrinės teritorijoje, numatyti organiška jų pratęsimą, reljefo formavimą ir atraminių sienelių įrengimą, tvarkant Danės krantines.

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Nr. AD1-2011 patvirtintą Klaipėdos m. savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schemą bei prisilaikant Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų tarybos 2011 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. T2-370.

Savivaldybės teritorijoje mišrios komunalinės atliekos surenkamos antžeminiais ir požeminiais ar pusiau požeminiais konteineriais. Savivaldybės teritorijoje antrinės žaliavos surenkamos specialiais popieriui ir kartonui, stiklui, plastikui ir metalui, tekstilei skirtais antžeminiais varpo arba kitos formos konteineriais ir požeminiais ar pusiau požeminiais konteineriais.

Antrinių žaliavų surinkimo konteineriai gali būti statomi kartu su mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteineriais arba atskirai gyventojams ir atliekų surinkėjams patogiose vietose. Pagal LR vyriausybės 2002 (redakcija 2007 m.) patvirtintą Valstybinį strateginį atliekų tvarkymo planą turi būti įrengta ne mažiau kaip po vieną antrinių žaliavų konteinerių aikštelę 600 gyventojų šalia mišrių komunalinių atliekų konteinerių ar kitose gyventojams patogiose, estetiškai įrengtose ir visuomenės sveikatos saugos reikalavimus atitinkančiose vietose.

Kadangi planuojamose gyvenamose centro teritorijose numatoma ir komercinės paskirties statyba, gali būti numatyti ir individualūs mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteineriai, kuriais naudosis įmonės, įstaigos, organizacijos bei kiti atliekų turėtojai, turintys galimybę kaupti komunalines atliekas atskirai. Tie atliekų turėtojai, kurie neturi galimybės išsiridenti konteinerių dėl didelio atstumo nuo atliekų susidarymo vietos iki konteinerio ištuštinimo vietos, naudosis kolektyviniais konteineriais kartu su kitais atliekų turėtojais.

Konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje. Jei atliekų turėtojas neturi privačios nuosavybės ar kita teise valdomo žemės sklypo, konteineriai gali stovėti Savivaldybės administracijos nustatytoje konteinerių stovėjimo vietoje ar aikštelyje. Konteineriai gali stovėti visuomeninės paskirties statinių, įrengtų pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimus, patalpose ir gyvenamųjų pastatų, įrengtų pagal STR. 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus, patalpose.

„Mišrių komunalinių atliekų surinkimo kolektyvinių konteinerių stovėjimo vietos nustatomos ir aikštelės įrengiamos tokiu principu: ne arčiau kaip 10 m nuo daugiabučio pastato langų ir durų bei ne tolimesniu nei 300 m atstumu iki atliekų turėtojo. Šio principo galima nesilaikyti senamiesčio teritorijoje tarp Danės upės, Jono kalnelio, Turgaus aikštės ir Pilies gatvės bei Žardupės ir Arimų gatvėse. „ (taisyklių 34 punktą).

STR. 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skyriaus 243p. reglamentuoja buitinių atliekų aikštelių atstumą nuo vaikų žaidimo aikštelių, kuris turi būti ne mažesnis kaip 10m.

Buitinių atliekų aikštelės turi būti ne arčiau kaip 3m iki sklypo ribos ir ne arčiau kaip 10m nuo daugiabučio pastato langų (STR 2.02.01:2004 VIII sk. p.259.5.6.).

PV E.Andrijauskas

Arch.V. Vaupšienė

Arch. A.Baužys