

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos
2013 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. T2-227

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Esamo daugiabučių namų gyvenamųjų rajonų su vaikų darželiais, mokyklomis ir komerciniais objektais užstatymo charakterio ir tipo, aukštumo ir infrastruktūros koridorių sistemos iš esmės keisti nenumatoma. Rengiamu detaliuoju planu numatoma suformuoti: 4 naujus sklypus (teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG) naujų daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai Vingio, Laukininkų, Vaidaugų ir Markučių gatvėse, 1 naują komercinės paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA) Mogiliovo ir Smiltelės gatvių sankryžoje, 2 naujus komercinės ir inžinerinės infrastruktūros paskirties sklypus (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA) Vingio gatvėje ir Jūrininkų prospekte, 1 naują komercinės ir bendro naudojimo paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA) Budelkiemio gatvėje, 1 naują visuomeninės ir gyvenamosios paskirties sklypą (teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija GC) ties Varpų ir Liubeko gatvių sankryža, 14 sklypų (teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija BŽ) bendro naudojimo teritorijoms, 20 sklypų (teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros koridoriai TK) esamoms ir vienai naujai gatvei kartu su automobilių parkavimo aikštelėmis greta jų įrengti, 25 sklypus (teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorijos TI) esamoms transformatorinėms, naujai daugiaaukštei automobilių stovėjimo aikštei pastatyti Mogiliovo gatvėje ir naujoms antžeminėms automobilių parkavimo aikštelėms įrengti. Likusioje teritorijos dalyje formuojami atskiri sklypai (teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG) esamų daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalams su vidinėmis bendro naudojimo erdvėmis, esamais privažiavimais ir automobilių stovėjimo aikštelėmis (su galimybe didinti automobilių stovėjimo vietų kiekį). Žemės sklypui adresu Vingio g. 21 nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), keičiamas žemės naudojimo būdas iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I) į komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Sklype prie Vingio gatvės, šalia kurio formuojamas sklypas esamiems keturiems šešiolikos aukštų gyvenamiesiems pastatams, numatomas užstatymas penktam šešiolikos aukštų gyvenamajam daugiabučiui namui.

Klaipėdos „Varpo“ gimnazijos sklypą adresu Budelkiemio g. 7, kurio kadastrinis Nr. 2101/8:402 (teritorijos naudojimo tipas – socialinės infrastruktūros teritorija SI) numatoma padalinti į du sklypus: vieną – mokyklai su stadionu, kitame – planuojama įrengti penkis atvirus teniso kortus su minimalia infrastuktūra. Šalia minėto sklypo šiaurinėje dalyje numatoma suformuoti sklypą automobilių parkavimo aikštei. Kitas sklypas automobilių parkavimo aikštei numatomas greta esančios mokyklos sklypo rytinėje pusėje (prie Bandužių gatvės). Pasiūlymą dėl sklypo adresu Budelkiemio g. 7 sumažinimo pateikė Klaipėdos „Varpo“ gimnazija.

Sklypuose prie Vingio gatvės detaliojo plano sprendiniai numatomi pagal gautus pasiūlymus: Sklype kad. Nr. 2101/0008:127 (Vingio g. 29A) statybos ribą numatoma praplėsti iki sklypo ribų krašto, atitinkamus sutikimus iš gretimų sklypų savininkų gaunant techninio projekto rengimo metu. Sklype kad. Nr. 2101/0008:59 (Vingio g. 29) planuojama nežymiai didinti esamą užstatymą. Pasiūlymus pateikė UAB „Girmena“ ir UAB „Bandužiai“. Šalia minėtų sklypų kad. Nr. 2101/0008:127 ir kad. Nr. 2101/0008:59 numatoma suformuoti inžinerinės infrastruktūros sklypą

(teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorijos TI) privažiavimams ir automobilių stovėjimo aikštei įrengti šių sklypų savininkų lėšomis.

Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0008:129) adresu Vingio g. 21, Klaipėdoje, sprendiniai numatomi pagal gautą pasiūlymą: nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), keičiamas žemės naudojimo būdas iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I) į komercinės paskirties objektų teritorijos (K), keičiamas žemės naudojimo pobūdis iš susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II) į prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1). Užstatymo zona planuojama pagal pasiūlyme pateiktą schemą. Pasiūlymą pateikė UAB “Danta”.

Žemės sklypų adresu Vingio g. 31, 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, Klaipėdoje, sprendiniai numatomi pagal gautą pasiūlymą: sklypai apjungiami į vieną sklypą, užstatymo zona planuojama pagal pasiūlyme pateiktą schemą. Naujai suformuotam sklypui nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), nustatomi du galimi žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), pobūdžiai - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) ir susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (II). Naujai suformuotame sklype privalo būti įrengta atskira požeminė (arba pusiau požeminė) automobilių stovėjimo aikštelė (visoje užstatymo zonoje) aplinkinių gyvenamųjų daugiabučių namų gyventojams. Pasiūlymą pateikė UAB “Lidl”.

Daugiabučių gyvenamųjų namų naujai formuojamuose sklypuose esamas automobilių stovėjimo aikšteles siūloma rekonstruoti ir išplėsti (gyventojų lėšomis) maksimaliai išsaugant esamus medžius ir vaikų žaidimo aikšteles. Pasiūlymus dėl automobilių aikštelių išplėtimo pateikė DNSB “Šalna” ir DNSB “Bandužiai”.

Sklypai ir jų gretimybės, esantys prie Smiltelės ir Vingio gatvės sankryžos, tvarkomi pagal Žemės sklypo Smiltelės g. 19 detalų planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-23 sprendimą Nr. T2-406.

Sklypas, esantis Kuncų g. 6A, tvarkomas pagal Žemės sklypo Kuncų g. 6A, Klaipėda, detalų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-06-02 įsakymu Nr. AD1-1060.

Sklypas ir jo gretimybės, esantys Varpų g. 4B, 4C, 4D, tvarkomi pagal Žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D detalų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-07-10 įsakymu Nr. AD1-1601.

Sklypas ir jo gretimybės, esantys Vingio g. 21A, tvarkomi pagal Žemės sklypų prie Vingio gatvės, Klaipėdoje (kad. Nr. 2101/0008:10 ir 2101/0008:25) bei jų gretimybių detalų planą, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-04-23 sprendimu Nr. T2-158.

Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrajam planui, patvirtintam Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22.

Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai nepablogina esamų registruotų sklypų naudojimo sąlygų.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje esančių patvirtintų detaliųjų planų sprendiniai nekeičiami. Jų sprendiniai integruojami į rengiamo detaliojo plano sprendinius.

Kai kuriems naujai formuojamiems sklypams pagal poreikį nustatomi keli žemės naudojimo būdai:

- Sklypui prie Liubeko ir Varpų gatvių (teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija GC) numatomi galimi žemės naudojimo būdai – gyvenamoji ir visuomeninė.
- Sklypas prie Vingio gatvės (teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA), kurioje apjungus sklypus numatoma įrengti komercinį objektą su automobilių stovėjimo aikštele (kuria

galėtų naudotis aplinkinių namų gyventojai), numatomi galimi žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) ir inžinerinės infrastruktūros teritorija (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos).

- Sklypas prie Jūrininkų prospekto ir Bandužių gatvės sankryžos (teritorijos naudojimo tipas –paslaugų teritorija PA), kuriame numatoma įrengti komercinį objektą su automobilių stovėjimo aikšte (kuria galėtų naudotis aplinkinių namų gyventojai), numatomi galimi žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) ir inžinerinės infrastruktūros teritorija (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos).

Sklypas prie Budelkiemio gatvės (teritorijos naudojimo tipas –paslaugų teritorija PA), kuriame numatoma įrengti komercinį objektą su bendro naudojimo erdve. Numatomi galimi žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) ir Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių).

Kultūros vertybei Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) suformuojamas atskiras žemės sklypas, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo teritorijos (B), naudojimo pobūdis – kapinių (B2).

Remiantis atliktos gyventojų apklausos duomenimis, atliekų konteinerių vietas numatoma išskirti ties įvažiavimais į kiemus (kvartalus).

Vadovaujantis Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema (patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-10-25 sprendimu Nr. T2-330), planuojamoje teritorijoje numatoma:

- Pakeisti spaudos kiosko vietą Nr. 31 (Laukininkų g. 17);
- Esamus spaudos kioskus Nr. 22 (Vingio g. 41) ir Nr. 17 (Vingio g. 47) palikti;
- 1 nauja spaudos kiosko vieta N6 (Mogiliovo g./ Brožynų g. aut st. į centrą);
- 2 perspektyvinės spaudos kioskų vietos: P3 (Vingio g. aut. st. „Bandužiai“ į centrą) ir P4 (Mogiliovo g./Bandužių g. į centrą).

Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:

Esamas teritorijos užstatymo tankumas didinamas minimaliai. Prie daugiabučių namų planuojama įrengti naujas vaikų žaidimo aikšteles, esamas siūloma atnaujinti, naujas automobilių stovėjimo vietas planuoti maksimaliai išsaugant esamus medžius ir vaikų žaidimo aikšteles. Naujos papildomos automobilių stovėjimo aikštelės planuojamos naujuose inžinerinės infrastruktūros sklypuose Vingio, Mogiliovo, Bandužių, Budelkiemio, Laukininkų ir Smiltelės gatvėse, iš jų viename sklype numatoma suprojektuoti daugiaaukštę automobilių saugojimo aikštelę (Mogiliovo g.). Siekiant planuojamoje teritorijoje išspręsti automobilių parkavimo problemą ir pagerinti saugaus eismo sąlygas, siūloma rekonstruoti esamas kvartales gatves, jose numatant padidinti automobilių stovėjimo vietų skaičių. Pagrindinėse gatvėse automobilių parkavimas nerekomenduojamas. Sporto ir vaikų žaidimo aikštelės numatomos gyvenamųjų kvartalų viduje ar bendro naudojimo teritorijose. Šunų vedžiojimo (dresavimo) aikštelės planuojamoje teritorijoje numatomos trijose vietose: bendro naudojimo teritorijose prie Šilutės pl. ir Vingio gatvių bei greta Sajūdžio parko, netoli Liubeko gatvės. Nauji pagrindiniai dviračių takai planuojami vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema. Prioritetinė kvartalų

gyvenamosios aplinkos naudojimo kryptis – numatyti trūkstamus daugiabučių namų sklypų elementus.

Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:

Planuojamoje teritorijoje numatomi apsauginiai ir parko želdiniai bendro naudojimo sklypuose. Šiuose sklypuose planuojami vietiniai dviračių ir pėsčiųjų takai, pasyvaus ir aktyvaus poilsio zonos, išsaugomi vertingi esami želdiniai. Planuojama sutvarkyti Bandužių gatvėje esančios kultūros vertybės - Bandužių kapinyno (un. Nr. 12067) - teritoriją įrengiant skverą. Prie pagrindinių gatvių planuojamos apsauginių želdinių juostos tiek, kiek leidžia esami inžineriniai koridoriai.

Teritorijos tvarkymo prioritetai:

Siūloma kompleksiskai vykdyti pastatų renovaciją kartu su takų ir privažiavimų dangų sutvarkymu gyvenamųjų kvartalų viduje. Visi kvartalų namai – tipiniai blokiniai, mūriniai, monolitiniai, penkių, devynių, dešimties, trylikos ir šešiolikos aukštų. Geros sąlygos renovuoti pastatus pagal vieningus tipinius projektus atskiruose sklypų dalyse. Pirmiausia siūloma įrengti bendro naudojimo viešąsias erdves šalia kvartalų, kurios būtų skirtos sporto, poilsio, vaikų žaidimų aikštelėms, bendruomenių reikmėms. Pastatų modernizavimo kryptys, siekiant išsaugoti teritorijos savitumą ir stilistinį vientisumą, pastatų architektūrinę išraišką, bus nagrinėjamos sprendinių dalyje.

Sprendiniai:

1. Priklausomųjų želdynų tvarkymo režimai: 30 % - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypuose; 15-60 % - visuomeninės paskirties teritorijų sklypuose; 8-15 % - komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose; 12 % (normuojami pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773)) - inžinerinės infrastruktūros sklypuose.

2. Gaisrų gesinimas - numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-osios komandos (Trilapio g. 4, Klaipėda) - 7,62 km; iki KAPGV 2-osios komandos (Šilutės pl. 58, Klaipėda) - 1,57 km; iki KAPGV 3-osios komandos (Lypkių g. 43, Klaipėda) - 2,48 km. Naujos priemonės gaisrų gesinimui nenumatomos.

3. Suformuotų žemės sklypų plotai ir sklypo kampų koordinatės tikslinamos ruošiant žemės sklypų geodezinių matavimų planus.

4. Nagrinėjamoje teritorijoje yra 2 registruotos kultūros paveldo vertybės: Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) ir Bandužių senovės gyvenvietė II (unikalus objekto kodas – 31843). Yra neregistruotas kultūros paveldo objektas: sunykęs objektas, kurio vietovardį siūloma išsaugoti – Šlapžemių (Marienhofo) dvaras. Kultūros vertybei Bandužių kapinynas (unikalus objekto kodas – 12067) suformuojamas atskiras žemės sklypas, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo teritorijos (B), naudojimo pobūdis – kapinių (B2).

Kultūros paveldo teritorijose techninio projekto rengimo metu – būtina atlikti archeologinius tyrimus, vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ 12.3. p., archeologiniai tyrimai yra privalomi, kai reikia pagrįsti tvarkybos, statybos ar kraštotvarkos darbų projektus kultūros paveldo objektuose, šių objektų ir kultūros paveldo vietovių teritorijose

(jei turimais duomenimis pagrindžiama archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybė – ir kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonose). Minėti reikalavimai galioja kultūros paveldo objektų – valstybės saugomo Bandužių kapinyno (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12067) ir įrašytos į registrą (registrinės) Bandužių senovės gyvenvietės II (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 31843) – teritorijoms.

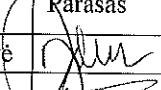

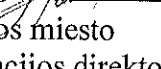

5. Saugomi esami vertingi želdynai. Naujus želdynus siūloma įrengti bendro naudojimo sklypuose.

6. Prieš pradėdant darbus, statybų aikštelėse derlingas dirvos sluoksnis bus nustumiamas arba nukasamas ir išvežamas į laikino saugojimo vietas. Nuimtas dirvožemis vėliau bus panaudojamas aplinkos tvarkymo darbams.

7. Bendro naudojimo teritorijoje negalimi aptvėrimai. Plotai turi būti laisvai prieinami visiems.

8. Visiems naujai įrengiamiems pėsčiųjų, dviračių takams numatyti nuolydžius prie gatvių - patogiam žmonių su negalia, dviračių, vėžimėlių, pėsčiųjų judėjimui.

Bendro naudojimo paskirties sklypuose rekomenduojama suformuoti gyventojams skirtą pasyvaus ir aktyvaus poilsio teritoriją, įrengiant vaikų žaidimo zonas, suoliukus, takus pėstiesiems ir dviratininkams. Teritorija turi būti pritaikyta žmonėms su negalia. Želdiniai ir jų sodinimo vietos detalizuojamos techninių projektų rengimo metu.

GEOMETRA					Pavadinimas: Gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalų teritorijos, ribojamos Jūrininkų pr., Šilutės pl., Smiltelės g. ir Liubeko g. detalusis planas		
Taikos pr. 32A, Klaipėda tel. (8 46) 36 58 86 faks. (8 46)21 01 63							
Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Parašas	Data	DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
27861	Arch. Sk.V	A. Venckutė		2013			0
A1604	PV	A. Jašinas		2013			
	Arch.	D. Balsytė		2013	Žymuo 		Lapas
Etapas	Organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, Klaipėda						Lapas
DP					5	5	