

APIE 13 HA TERITORIJOS, RIBOJAMOS KRETINGOS G., „ŽEMYNOS“ GIMNAZIJOS
SKLYPO RIBA, KLAIPĖDOS UNIVERSITETO SKLYPO RIBA IR HERKAUS MANTO G.,
DETALUSIS PLANAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

SPRENDINIAI

1. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2012 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T2-102 patvirtintos planuojamos teritorijos vystymo koncepcijos teiginiais ir gairėmis.

Detalioju planu esama planuojamos teritorijos planinė struktūra nėra keičiama. Nekeičiamos ir daugumos esančių jau suformuotų ir įregistruotų sklypų ribos, tačiau penkių sklypų ribos yra koreguojamos: trijų sklypų pagal H. Manto gatvę (Nr. 25, Nr. 26 ir Nr. 27) vakarinės ribos pakoreguojamos taip, kad jos būtų vienoje linijoje su esama vakarine Klaipėdos universiteto sklypo riba. Toje pačioje linijoje nustatomos ir gretimų naujai formuojamų dviejų infrastruktūros sklypų (Nr.19 ir Nr. 46) bei trijų gyvenamosios paskirties sklypų (Nr. 23, Nr. 24 ir Nr. 28) vakarines ribos. Valstybinės žemės dalys, esančios tarp esamų ir naujai nustatomų sklypų ribų, įsigytų įstatymų nustatyta tvarka, turi būti sujungtos su esamais sklypais.

Taip pat įstatymų nustatyta tvarka įsigijus greta esančią valstybinės žemės dalį ir prijungus ją prie esamų sklypų, padidinami ir sklypai Nr.30 ir Nr. 8.

Likusioje planuojamos teritorijos dalyje suformuojami žemės sklypai čia esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams, komercinės ir visuomeninės paskirties pastatams ir infrastruktūros objektams – gatvėms ir kitiems inžineriniams statiniams. Visoje planuojamoje teritorijoje suformuojamas tik vienas sklypas naujam socialinės paskirties pastatui statyti (sklypo Nr.1. pietrytiniame teritorijos kampe). Vienas nedidelis infrastruktūros paskirties sklypas (Nr. 29) Kretingos ir Įgulos gatvių kampe suformuotas automobilių sustojimo aikštei įrengti.

Taip pat suformuojami keturi sklypai atskiriems želdynams: vienas prie Kretingos gatvės (Nr. 31), antras nedidelis sklypas (Nr. 35) Įgulos gatvėje prie Klaipėdos universiteto sklypo ribos, trečias (Nr. 43) apželdinimui skirtas sklypas suformuotas pačiame šiaurės vakariniame teritorijos kampe ir ketvirtas (Nr. 45) – pietrytinėje dalyje. Apsauginės paskirties želdiniams skiriama ir dalis infrastruktūros sklypo (Nr. 19) prie pietinės planuojamos teritorijos ribos palei esamą geležinkelį.

Šalia Kretingos gatvės esančios dvi daugiabučių gyvenamųjų namų grupių teritorijos sudalinamos ir suformuojami atskiri sklypai kiekvienam daugiabučiui namui, sudarant galimybę kiekviename sklype planuoti papildomas automobilių sustojimo vietas ir kitus trūkstamus daugiabučių namų sklypų elementus.

Nustatoma dviračių tako atkarpos nuo Universiteto sklypo iki pėsčiųjų tilto per geležinkelį vieta.

Planuojamo kvartalo gyvenamosios aplinkos naudojimo kryptis – prie daugiabučių namų atnaujinti esančias ar įrengti naujas sporto, vaikų žaidimų aikšteles, gyventojų poilsio zonas ir kitus trūkstamus daugiabučių namų sklypų elementus, tokius kaip skalbinių džiovinimo stovai ir kt.

Priklausomai nuo darbų sudėtingumo, visiems individualiems ir, reikalui esant, kitiems teritorijos tvarkymo elementams įrengti turės būti parengti techniniai arba supaprastinti projektai,

atitinkantys jų rengimo metu galiojančių normatyvinių dokumentų reikalavimus, reglamentuojančius planuojamų statinių įrengimo tvarką.

Kad ir koks prozaiškas, tačiau dėl to ne mažiau aktualus klausimas – šunų vedžiojimas. Čia būtina tiksliai atskirti dvi dažniausiai painiojamas sąvokas (šunų tuštinimosi vietas ir šunų dresavimo aikštelės) ir suplakamas į vieną - „šunų išvedžiojimo aikštelės“. Šiuo atveju planuojamoje teritorijoje nėra pakankamai neužstatytos erdvės tam, kad būtų galima įrengti šunų dresavimo aikšteles. Todėl numatoma įrengti nedideles, apie 2,5 m x 3,0 m dydžio aptvertas šunų tuštinimuisi skirtas aikšteles. Tokios aikštelės, kaip ir kiti teritorijos įrangos elementai, siūlomos įrengti suformuotuose sklypuose gyventojų sutartoje vietoje, neprieštaraujančioje galiojantiems higieniniams reikalavimams, išlaikant normuojamus atstumus.

Suformavus atskirus sklypus prie namų ar nedidelių jų grupių, sudaromos sąlygos tų namų gyventojams, nepriklausomai nuo to ar jie yra susibūrę į bendrijas ar nėra, patiems spręsti kas jų nuomone yra būtiniausia, kokia eilės tvarka priimti sprendimai turi būti įgyvendinami ir pan. Kitaip tariant, yra sudaroma galimybė patiems gyventojams ne tik inicijuoti jų namų sklypų sutvarkymo klausimus, bet ir aktyviai dalyvauti to įgyvendinime. Šiuo detaliuoju planu, sudaromos prielaidos gyvenamos aplinkos sutvarkymui, jos „humanizavimui“, nustatant tą sąlygą, kad kiekvienu konkrečiu atveju rengiant techninius projektus (tiek namų renovacijos, tiek ir sklypo sutvarkymo), būtų griežtai laikomasi visų galiojančių projektavimą ir statybą reglamentuojančių įstatymų ir normatyvų reikalavimų. Taip bus galima išvengti daugelio ginčų, nesusipratimų ir nepasitenkinimo, kurie, kaip taisyklė, kyla beveik visais tais atvejais, kai konkretūs sprendiniai pasiūlomi ir priimami „iš šalies“.

Kad planuojama teritorija būtų kaip galima labiau apsaugota nuo gatvių, o labiausiai nuo geležinkelio keliamo triukšmo, numatomi papildomi želdiniai aukščiau minėtuose apsauginiams želdiniams skirtuose sklypuose.

Be to pagal visą planuojamos teritorijos pietinę ribą (išilgai geležinkelio atkarpoje tarp Kretingos ir H. Manto gatvių) turi būti įrengta apsauginė prieštriukšminė sienelė, numatyta rengiamame „Klaipėdos geležinkelio mazgo plėtos II etapo, Klaipėdos stoties kelynų rekonstravimo projekte“.

Kvartalo 5 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai yra pastatyti pagal tipinius projektus. Todėl geriausia būtų rengti apšiltinimo, renovacijos tipinius projektus, atskiroms kvartalo dalims vykdyti kompleksinę teritorijos ir pastatų renovaciją. Prioritetas - kokybiškos gyvenamosios aplinkos sukūrimas, nedidinant užstatymo tankumo.

Numatoma, kad renovuojant pastatus gali būti rekonstruojami esami arba įrengiami nauji šlaitiniai stogai, o pastogėse įrengiamos papildomos gyvenamos ar kitos patalpos. Kadangi dėl to iš dalies pasikeis pastatų techniniai rodikliai, todėl suplanuotų sklypų užstatymo rodikliai yra nustatyti įvertinant tą aplinkybę.

Kaip ir visuose anksčiau pastatytuose gyvenamuosiuose kvartaluose, taip ir planuojamoje teritorijoje automobilių laikymui nėra numatytas pakankamas, dabartinius reikalavimus (vienam butui – viena vieta automobiliui) atitinkantis vietų kiekis.

Atsižvelgiant į esamą situaciją, numatoma galimybė parengus sklypų sutvarkymo projektus, maksimaliai išplėsti esamas automobilių stovėjimo aikšteles ir įrengti naujas vietas, išlaikant LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XIVsk. numatytus atstumus iki gyvenamųjų namų langų.

2010-11-12 Klaipėdos miesto administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2011 buvo patvirtinta „Klaipėdos miesto savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schema“.

Atsižvelgiant į Klaipėdos mieste pradėtą vykdyti komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelių, panaudojant požeminius ir pusiau požeminius konteinerius programą, numatomos tokių aikštelių įrengimo vietos.

Jos nustatytos remiantis minėta „išdėstymo schema“, tačiau ryšium su tuo, kad ji buvo skirta aikštelėms su įprastiniais antžeminiais konteineriais, buvo pakoreguotos, atsižvelgiant į požeminių konteinerių įrengimo specifiką, didesnę jų talpą ir pan. (Esant poreikiui, tokių aikštelių skaičius gali būti papildytas, atsižvelgiant į gyventojų pageidavimus ir įvertinant technines įrengimo sąlygas). Jų įrengimui taip pat turi būti rengiami supaprastinti statinio projektai, vadovaujantis galiojančių normatyvinių dokumentų, kurie reglamentuoja tokių aikštelių įrengimą reikalavimais, kad būtų išlaikyti normuojami atstumai iki gyvenamųjų namų.

Pastaba: Priimti sprendiniai nepažeidžia esamų požeminių komunikacijų ir įrenginių ar jų apsaugos zonų. Ten, kur įrengiamos naujos automobilių aikštelės, komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelės ar platinami pravažiavimo keliai, požeminiai tinklai turės būti apsaugoti, numatant technines priemones, kurios bus nurodytos atitinkamų organizacijų išduotose techninėse sąlygose.

Planuojamoje teritorijoje palyginti gausu atskirų želdinių ir jų grupių. Ypač tai pasakytina apie daugiabučiais gyvenamaisiais namais apstatytą planuojamos teritorijos dalį. Tačiau iš esmės tai yra chaotiškai apželdinti namų kiemai. Rengiant suformuotų sklypų sutvarkymo projektus, būtina parengti ir jų apželdinimo projektų dalis, prieš tai atliekant esamų medžių inventorizaciją, nustatant jų būklę tuo metu.

Įrengiant naujus aplinkos sutvarkymo elementus, aikšteles automobiliams būtina išsaugoti esamus medžius. Taip pat saugomi ir medžiai esantys gatvių ribose. Želdinius, kurie yra komunikacijų apsaugos zonose – perkelti į greta esančias želdynų teritorijas arba naikinti įstatymų nustatyta tvarka.

Tvarkant, projektuojant, kertant, genint želdinius ir želdinių grupes planuojamos teritorijos ribose, būtina vadovautis šiais norminiais dokumentais:

1. „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" (2007-12-21, Nr. DI-694);
2. Atskirųjų želdynų apsaugos ir tvarkymo pavyzdinis reglamentas" (2008-01-29, Nr. DI-62);
3. LR vyriausybės nutarimu Nr. 206 (2008-03-12) „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašas".

Planuojama užstatyta teritorija, kurioje yra susiformavusi visa čia esančių pastatų funkcionavimui ir jų eksploatavimui reikalinga inžinerinė infrastruktūra, kuri yra dalis bendros miesto infrastruktūros. Tai pasakytina tiek apie inžinerinius tinklus, tiek ir apie susisiekimo sistemą - gatves ir privažiavimus.

Kaip minėta aukščiau detaliuoju planu nėra keičiama planinė struktūra, tai ir inžinerinė bei susisiekimo sistema iš esmės paliekama esama.

Kadangi beveik neplanuojamas naujas užstatymas, tai nenumatomas ir energetinių poreikių padidėjimas (o ateityje, renovavus pastatus, tie poreikiai netgi sumažės), tai ir nauji sklypai ar teritorijos naujoms inžinerinėms komunikacijoms neplanuojamos. Iš esmės visi pastatai yra prijungti prie centralizuotų miesto tinklų, todėl pastatų rekonstrukcijos, renovacijos ir pan. atvejais, tų pastatų komunikacijos pagal atitinkamų eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas bus prijungtos prie esamos bendros sistemos.

Naujų įvažiavimų į kvartalą neplanuojama.

Patvirtinus detalų planą turi būti tikslinami inžinerinių statinių (planuojamoje teritorijoje esančių gatvių) kadastriniai matavimai.

Planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į miesto istorinės dalies teritoriją, o taip pat į miesto istorinės dalies vizualinės apsaugos pozonį, esančių pastatų tvarkymo, o taip pat žemės judinimo darbams nustatyti paminklotvarkiniai reikalavimai, kurie, kaip ir kiti konkretūs planuojamos teritorijos reglamentai nurodyti detaliojo plano „teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinyje“ ir „sprendinių aprašomojoje lentelėje“.

PASTABOS:

1. Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje skiltyje „galimi žemės sklypo naudojimo būdai ir pobūdžiai“ nurodyti papildomi žemės naudojimo pobūdžiai reiškia ir analogiškus žemės naudojimo būdus.

2. Sklypuose, kuriuose be nustatyto pagrindinio naudojimo būdo ir pobūdžio, yra numatyti galimi papildomi naudojimo būdai ir pobūdžiai, tai, vadovaujantis TPI 12 - to str. 6 – os dalies nuostatomis, jie gali sudaryti ne daugiau kaip 20 % tų sklypų ploto.

2. PRIEŠGAISRINĖS PRIEMONĖS

Planuojama teritorija buvo suprojektuota ir parengta inžineriniu, tai pat ir priešgaisrinio požūriui. Naujai suformuotuose sklypuose ir projektuojamuose pastatuose turi būti numatytos ir įrengtos atitinkamuose normatyviniuose dokumentuose nurodytos priešgaisrinės priemonės.

3. APLINKOTVARKINIAI SPRENDIMAI

Detaliojo plano sprendiniai yra nustatyti, įvertinant planuojamoje teritorijoje susiklosčiusią situaciją aplinkotvarkiniu požiūriu. Naujų automobilių sustojimo vietų, poilsio ar sporto aikštelių, kitų teritorijos tvarkymo elementų įrengimas, esamų pravažiavimo kelių paplatinimas numatytas, atsižvelgiant į esančius želdinius, pėsčiųjų takus, esančias poilsio ar vaikų žaidimo aikšteles ir pan.

Visi remontuoti ar naujai įrengtini teritorijos įrangos elementai turi būti įrengti tose vietose, kad būtų kuo mažiau pažeisti esami želdiniai, t.y., kad nereikėtų naikinti esančių medžių.

Siekiant pagerinti padėtį aplinkosauginiu požiūriu ir sumažinti aplinkos taršą, būtina planuojant naujas ar pertvarkant esamas automobilių sustojimo aikšteles, pravažiavimus ir kitus infrastruktūros elementus ir statinius, lietaus nuotekų surinkimo sistemą nuo esamų ir naujai įrengiamų technogeninių dangų projektuoti, vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų reglamento patvirtinimo“.

Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu ir ūkio nuotekų būdas nekeičiamas ir paliekamas esamas - centralizuoti vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklai, susieti su atitinkamais miesto tinklais.

Pastatų šildymas visoje planuojamoje teritorijoje turi būti vykdomas vadovaujantis Klaipėdos miesto šilumos tiekimo specialiojo plano ir šilumos šaltinių naudojimo reglamento" reikalavimais. Naujo būsimo pastato sklype Nr.1 šilumos tinklai turės būti prijungti prie centralizuotų miesto šilumos tinklų.

Visi planuojamoje teritorijoje esantys daugiaaukščiai gyvenamieji namai numatomi renovuoti, numatant galimybę įrengti mansardinius aukštus, lifthus, modernizuojant pastatų šildymo sistemas. Apšiltinus lauko sienas ir įrengus naują fasadų apdailą su vieninga balkonų įstiklinimo sistema, būtų sukurta ne tik nauja pastatų techninė, bet ir nauja architektūrinė kokybė. Visa tai, kartu su anksčiau nurodytais detaliojo plano sprendiniais, leis žymiai pagerinti teritorijos gyvenamąją aplinką ir suteikti gyventojams geresnes gyvenimo ir poilsio sąlygas įvairiais aspektais.

Rengiant suformuotų sklypų sutvarkymo techninius projektus, sklypai turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta "priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto":

Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlymus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Gyvenamosios teritorijos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai	25
	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos sklypai	30
Visuomeninės paskirties teritorijos	Administracinių pastatų statybos sklypai	15
	Mokymo pastatų statybos sklypai:	
	- vaikų lopšelių – darželių, darželių	60
	- bendro lavinimo mokyklų, specialiųjų mokyklų, aukštesniųjų mokyklų, kolegijų, aukštųjų mokyklų	30
	- kitų mokslo ir mokymo įstaigų pastatų statybos	25
	Kultūros ir sporto pastatų statybos (bibliotekų, kultūros centrų, muziejų ir kitų kultūros įstaigų, sporto kompleksų)	25
	Sveikatos apsaugos pastatų statybos sklypai:	
- poliklinikų ir kitų sveikatos apsaugos pastatų statybos	20	
Komercinės paskirties objektų teritorijos	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai	15
Inžinerinės infrastruktūros	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos sklypai	12

teritorijos	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių statybos sklypai	Normuojami pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773)
-------------	--	--

4. PAVELDOSAUGOS TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO PARAMETRAI

Planuojamos teritorijos dalis tarp Herkaus Manto g., Įgulos g., L.Giros g. iki geležinkelio patenka į Klaipėdos miesto istorinę dalį (KVR unikalus kodas 22012) pripažintą saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui (Žin. 2005, Nr. 58-2034). Šiai teritorijai saugojimo režimas yra restauravimo - atkūrimo, kai naudojimo būdas ir pritaikymas mažiausiai sužaloja objekto vertingąsias savybes. Išlikęs Hergaus Manto, L.Giros gatvių apstatymas yra saugotinas kaip gatvių išsklotinės, kvartalo urbanistinės struktūros išlikęs formantas. Saugotina pastatų architektūrinė išraiška, tūriai, medžiagiškumas; saugotini dekoratyvinių želdinių darželiai palei Herkaus Manto g. namus.

Vykdam šioje teritorijoje statybos darbus (taip kaip apibrėžta LR įstatyme), tame tarpe ir žemės judinimo darbus, vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu bei poįstatyminiais teisės aktais.

Dalis planuojamos teritorijos tarp L.Giros g., Įgulos g., Kretingos g. iki geležinkelio patenka į Klaipėdos miesto istorinės dalies vizualinės apsaugos pozonio teritoriją (LR Kultūros ministro 2012-03-27 Įsakymas Nr. IV-205 „Dėl teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano patvirtinimo“, Žin. 2012, Nr. 41-1999).

Vykdam vizualinio pozonio apsaugos teritorijoje planavimo, statybos darbus vadovautis tik Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 str., kad būtų užtikrintas istoriškai susiklosčiusio miestovaizdžio charakteris.

Pastatų ir sklypų, esančių minėtoje Klaipėdos miesto istorinėje dalyje, tvarkymui turi būti rengiami individualūs projektai, įvertinant ir maksimaliai išsaugant užstatymo struktūrą, likusias vertingas detales, numatant panaudoti tradicines medžiagas.

5. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

5.1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ VERTINIMAS PAVELDOSAUGINIU ASPEKTU

Detaliojo plano sprendiniais neplanuojama didinti užstatymo tankumo, keisti gyvenamo kvartalo struktūros. Planuojamai teritorijai, kurios dalis patenka į Klaipėdos miesto istorinę dalį (KVR unikalus kodas 22012), numatytas paveldosauginis, urbanistinis sprendinys užtikrinsiantis išlikusio H. Manto ir L. Giros gatvių apstatymo, kaip urbanistinės struktūros formanto bei pastatų architektūrinės išraiškos išsaugojimą.

Klaipėdos miesto istorinės dalies vizualinio pozonio teritorijoje nenumatoma keisti susiformavusio istorinio miestovaizdžio charakterio. Priešingai - detaliojo plano sprendinys toje zonoje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų renovacijos metu įrengti naujus ar rekonstruoti esamus šlaitinius stogus tik sustiprins tą įvaizdį.

Detaliojo plano sprendiniai teigiamai įtakos tiek kultūros vertybes, tiek pastatus turinčius kultūros vertybių požymių, nes numatomi reikalavimai architektūrinei išraiškai ir medžiagiškumui išsaugoti.

5.2. BENDRAS SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra susiformavęs urbanistinis darinys. Detalioju planu nenumatoma jo iš esmės pertvarkyti, o tik papildyti, numatant sprendinius, leidžiančius kiek tai įmanoma pagerinti automobilių transporto teritorijoje situaciją, numatant naujas automobilių sustojimo vietas, praplatinant pravažiavimus ir pan. Teritorijoje nenumatomi pastatai ar statiniai, pabloginantys čia gyvenančių žmonių aplinką ar neigiamai veikiantys jų sveikatą.

Numatyti sprendiniai atitinka teritorijos naudojimo pobūdį ir neturėdami neigiamo poveikio turi pagerinti esamą situaciją.

Projekto vadovas (Kv. atestato Nr. A385)

Algirdas Sviderskas

