

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose, gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

### ***Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:***

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra žemės sklypams Dubysos g. 58A ir Dubysos g. 60, kurios tikslai – prie žemės sklypų Dubysos g. 58A ir Dubysos g. 60 prijungti laisvą valstybinę žemę, įsiterpusią tarp sklypų ir Dubysos gatvės; keisti žemės sklypų ribas ir plotus, sujungiant juos ir perdalijant; nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui; detalizuojant bendrojo plano sprendinius, pakeisti žemės sklypų naudojimo būdus.

Planuojama ūkinė veikla – administracinės, prekybos ir paslaugų paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

***Detaliojo plano koregavimas:*** pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant esamų žemės sklypų ribas ir plotus, prijungiant laisvą valstybinę žemę, taip pat suplanuojant naujas užstatymo ribas ir zonas, nustatant naujus užstatymo tankio rodiklius. Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeičiamas žemės sklypų naudojimo būdas.

### ***Sklypų projektavimo etapai:***

1. Esamas planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0006:132 plotas - 6660 m<sup>2</sup> (6661 m<sup>2</sup>)\*. Esamas žemės sklypo kad. Nr. 2101/0006:516 plotas - 6560 m<sup>2</sup>.

*\*Pastaba: žemės sklypo kad Nr. 2101/0006:132 įregistruotas plotas nesutampa su faktiniu plotu (įregistruotas plotas - 6660 m<sup>2</sup>, faktinis plotas - 6661 m<sup>2</sup>). Paklaida atsirado konvertuojant koordinates iš vietinės koordinačių sistemos į LKS-94 koordinačių sistemą. Sklypo koordinatės gautos iš VĮ Registrų centras.*

2. Atsižvelgiant į faktinį pastatų išdėstymą, koreguojamos esamų žemės sklypų ribos ir plotai: 39 m<sup>2</sup> iš sklypo kad. Nr. 2101/0006:132 atitenka sklypui kad Nr. 2101/0006:516. 663 m<sup>2</sup> iš sklypo kad. Nr. 2101/0006:132 atitenka sklypui kad Nr. 2101/0006:132. Naujas sklypo kad. Nr. 2101/0006:132 plotas - 7285 m<sup>2</sup>. Naujas sklypo kad. Nr. 2101/0006:516 plotas - 5936 m<sup>2</sup>.

3. Laisvoje valstybinėje žemėje suformuojami du nauji žemės sklypai Nr. 01 (1293 m<sup>2</sup>) ir Nr. 02 (1826 m<sup>2</sup>).

4. Prie sklypo kad. Nr. 2101/0006:132 prijungus laisvos valstybinės žemės sklypą Nr. 01, suformuojamas 8578 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas Nr. 03. Prie sklypo kad. Nr. 2101/0006:516 prijungus laisvos valstybinės žemės sklypą Nr. 02, suformuojamas 7762 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas Nr. 04.

### **Sklypai:**

Detalioju planu suformuojami 4 žemės sklypai, kuriems nustatomi šie reglamentai:

**Sklypas Nr. 01 (laisva valstybinė žemė):** plotas – 1293 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

**Sklypas Nr. 02 (laisva valstybinė žemė):** plotas – 1826 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

**Sklypas Nr. 03:** plotas – 8578 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti 1-26 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 80 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 60 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 2.5. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas. Visi pastatai, esantys sklype, bus griaujami.

**Sklypas Nr. 04:** plotas – 7762 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti 1-26 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 80 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 60 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 2.5. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

### **Laisvos valstybinės žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai:**

Žemės sklypai Nr. 01 ir Nr. 02 yra įsiterpę žemės plotai ir atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje nustatytą įsiterpusio sklypo sąvoką. 2.15 punkte nurodyta, kad laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miesto gyvenamojoje vietovėje esančių miškų sklypų (plotų), ne didesnių kaip 0,04 ha teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus suplanuotos gyvenamosios teritorijos, ir 0,5 ha – kitose teritorijose, jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti atskirų žemės sklypų, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams arba išnuojami besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams.

Tarp sklypų kad. Nr. 2101/0006:132, kad. Nr. 2101/0006:516 ir Dubysos gatvės yra įsiterpęs LVŽ plotas, kuriame suformuotų sklypų Nr. 01 ir Nr. 02 plotai yra mažesni nei 0,5 ha: sklypo Nr. 01 plotas – 0.1293 ha, sklypo Nr. 02 plotas 0.1826 ha. Sklypams Nr. 01 ir Nr. 02 nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Kadangi LVŽ sklypas Nr. 01 ribojasi tik su sklypu kad. Nr. 2101/0006:132, o LVŽ sklypas Nr. 02 – tik su sklypu kad. Nr. 2101/0006:516, šie sklypai su pagrindiniais sklypais bus apjungti ir išnuojami ne aukciono tvarka.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punktu, įsiterpusių žemės sklypų pardavimo kaina ar žemės nuomos mokestis nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartyje turi būti nurodyta, kad parduodamas ar išnuojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą pirkėjo ar nuomininko lėšomis. Nustatytu laiku nesujungus žemės sklypų, valstybės institucija, įgaliota parduoti ar išnuomoti žemės sklypus, privalo reikalauti įvykdyti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties sąlygą dėl žemės sklypų sujungimo,

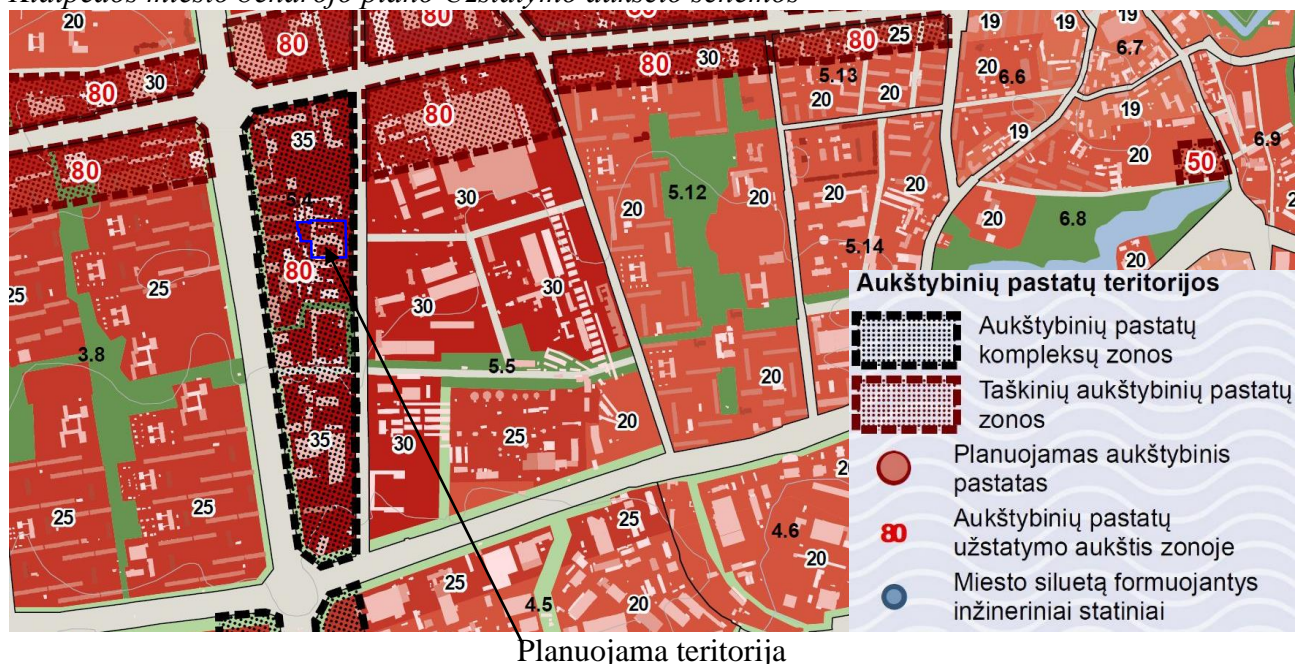
priimti sprendimą sujungti nuomojamus žemės sklypus nuomininko lėšomis arba inicijuoti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties nutraukimą įstatymų nustatyta tvarka.

### ***Sklypų užstatymo reglamentai:***

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitais teisės aktais.

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu, mažiausias atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos turi būti 3 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. **Šie reikalavimai netaikomi miestų senamiesčiuose, centruose bei kitose miesto dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, ir teritorijose, kai šių teritorijų savivaldybės (jos dalies) bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose numatyta aukštybinių pastatų statyba.**

*Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Užstatymo aukščio schemos*



Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu 2021-09-30, **planuojama teritorija priskiriama zonai, kurioje leistinas aukštis – iki 80 m.** Aukštybinis pastatas – tai statinys, kurio aukštis nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo konstrukcijos aukščiausio taško bendroju atveju **yra lygus ar viršija 30 m.**

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu 2021-09-30, mažiausias leistinas pastatų aukštis miesto dalies centro zonoje Nr. 5.4 – 12 m (t.y., aukščiausia pastato dalis negali būti žemesnė nei 12 m nuo žemės paviršiaus, kitos statinio dalys gali būti žemesnės).

Statybos zona sklype Nr. 04 ties sklypais kad. Nr. 2101/0006:358 ir kad. Nr. 2101/0006:84 sutampa

su sklypo riba, kadangi toje vietoje yra esamas įregistruotas pastatas, un. Nr. 2196-5000-7021. Esamas statinys lieka prie sklypo ribos, tol kol bus eksploatuojamas. Norint statyti didesnio tūrio statinius, turi būti išlaikomi naujai detaliuoju planu suplanuoti atstumai nuo sklypo ribos. Statinių statyba sklype galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

#### ***Architektūriniai reikalavimai:***

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: tinką, plytas, klinkerį, medį, stiklą;
- Spalvinis sprendimas neapibrėžimas.

***Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai*** pateikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

#### ***Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:***

Koreguojamu detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje Dubysos g. 58 ir 60, Klaipėda, numatoma komercinės paskirties iki 80 m aukščio statinių statyba. Teritorijoje planuojama administracinių pastatų statyba, nesukeliant neigiamų veiksnių visuomenei ir gretimybėse esantiems gyventojams. Planuojami statiniai bus kaip ekranuojanti priemonė nuo Dubysos gatvės triukšmo ir planuojamų parkavimo vietų sklype, kurios numatomos palei Dubysos gatvę, kuo toliau nuo esamų gyvenamųjų pastatų.

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

#### ***Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai:***

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

#### ***Gaisrinė sauga:***

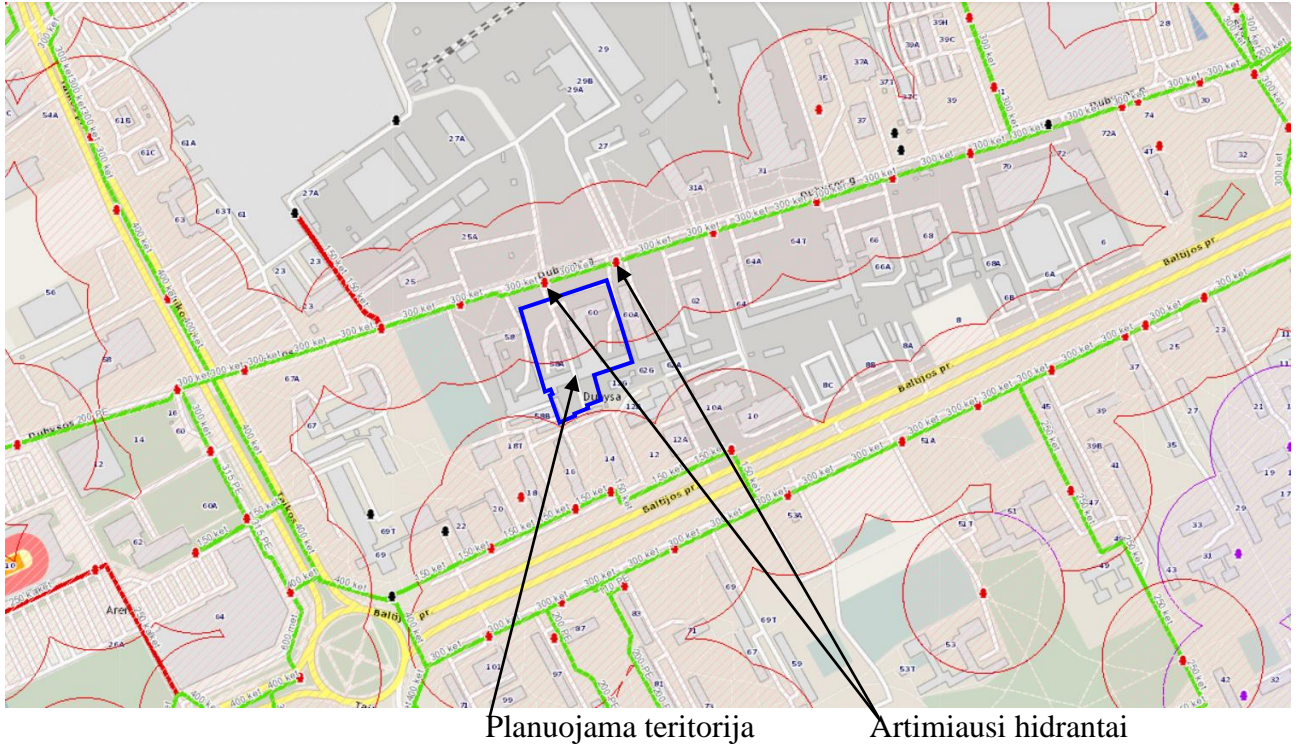
Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Kadangi tarp sklypų Nr. 05 ir Nr. 06 statybos zonų nėra išlaikomi atstumai, tarp planuojamų pastatų numatoma ugniasienė. Visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių Dubysos gatvėje. Atstumas nuo hidranto iki tolimiausio užstatymo zonos taško – 160 m. Gaisro atveju patekimas prie pastatų numatomas per esamas nuovažas iš Dubysos gatvės. Artimiausias gaisrinė stotis – 2,8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo

plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

*Ištrauka iš Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo žemėlapio*



***Inžineriniai tinklai:***

Iki planuojamų sklypų yra atvesti centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, šilumos tinklai, nutiesti požeminiai elektros ir ryšių kabeliai. Dubysos gatvėje yra esami dujotiekio tinklai. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Dujų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų dujotiekio tinklų, esančių Dubysos gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Šildymas:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų šilumos tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Gatvių apšvietimas:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):*

Detalioju planu pagal faktą koreguojami esamų įregistruotų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai (tikslinama kadastrinių matavimų metu). Iškelus inžinerinius tinklus, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turės būti patikslinti kadastrinių matavimų metu.

**Sklypas Nr. 01:**

- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos 863 m<sup>2</sup>
- III-11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos 91 m<sup>2</sup>
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos 437 m<sup>2</sup>

**Sklypas Nr. 02:**

- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos 1607 m<sup>2</sup>
- III-11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos 116 m<sup>2</sup>
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos 218 m<sup>2</sup>

**Sklypas Nr. 03:**

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos 186 m<sup>2</sup>
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos 1340 m<sup>2</sup>
- III-11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos 94 m<sup>2</sup>
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos 456 m<sup>2</sup>

**Sklypas Nr. 04:**

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos 33 m<sup>2</sup>
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos 2532 m<sup>2</sup>
- III-11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos 213 m<sup>2</sup>
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos 422 m<sup>2</sup>

**Servitutai:**

Sklypo kad. Nr. 2101/0006:516 šiaurės rytinėje dalyje 2014-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-(14.13.111.)-240 buvo įregistruotas tarnaujantis servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (355 m<sup>2</sup>). Rengiamu detalioju planu, atsižvelgiant į pasikeitusias sklypų ribas, koreguojamas servituto plotas bei konfigūracija – servitutas suplanuojamas sklype Nr. 04. Detalioju planu sklype Nr. 03 suplanuojamas 204 m<sup>2</sup> ploto tarnaujantis kelio servitutas. Taip pat sklypuose Nr. 03, 04 naujai suplanuojamas servitutas, skirtas esamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams aptarnauti ir naudoti.

**Sklypas Nr. 03:**

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui Nr. 04, kodas - 215) – 204 m<sup>2</sup>;
- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 222) – 864 m<sup>2</sup>.

### Sklypas Nr. 04:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypo Nr. 03 dalyje, kodas – 115) – 204 m<sup>2</sup>;
- Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodai – 207, 208) – 481 m<sup>2</sup>;
- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 222) – 1660 m<sup>2</sup>.

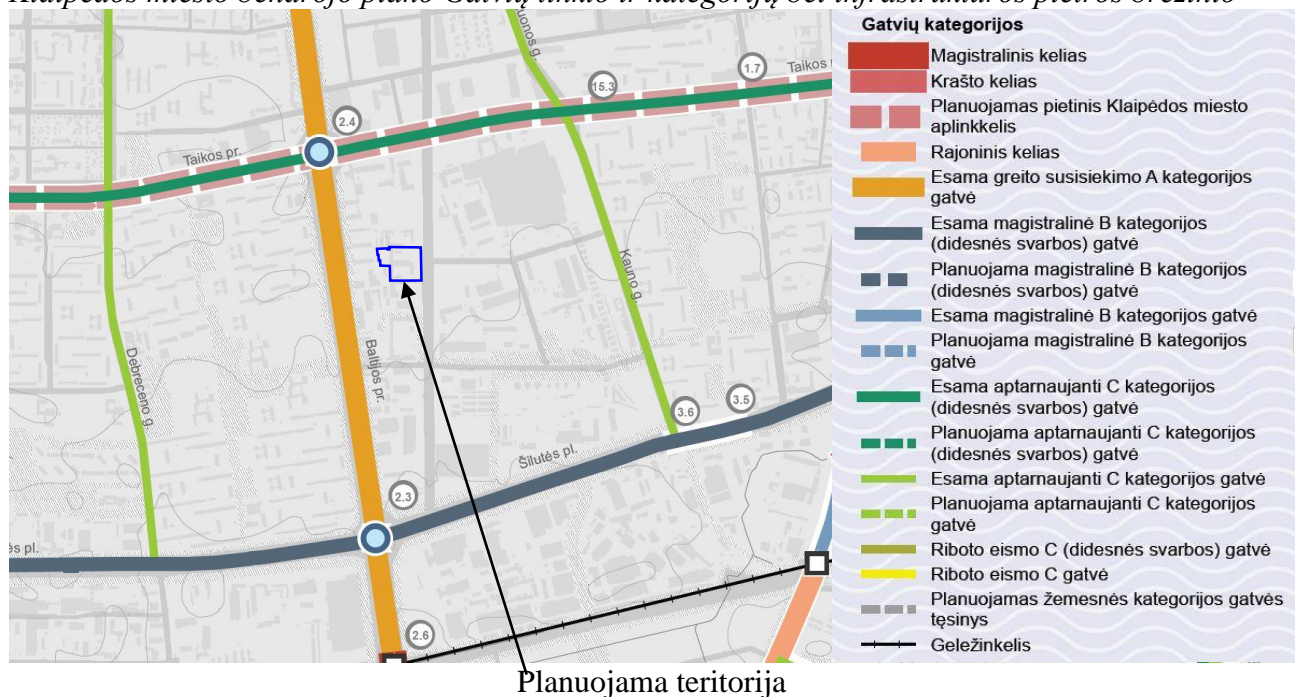
### Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

### Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Dubysos g. 58A ir 60, Klaipėdoje. Į sklypus patenkama esamomis nuovažomis iš Dubysos gatvės. Vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniais, Dubysos gatvės kategorija – D. Dubysos gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 38-40 m, važiuojamosios dalies plotis – 9 m. Abipus gatvės įrengti šaligatviai pėstiesiems.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio



Į sklypą Nr. 03 numatomas papildomas (ne pagrindinis) įvažiavimas nuo Baltijos pr. per esamus privažiavimus, jei kiltų būtinybė privažiuoti aptarnaujančiam ar specialiajam transportui.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė. Detaliuoju planu sklype Nr. 03 suplanuotos 37 automobilių stovėjimo vietos, reikalingos specializuotos vienos prekių grupės parduotuvei, kurios prekybos salės plotas neviršytų 2220 m<sup>2</sup> arba administracinės paskirties pastatui, kurio pagrindinis plotas neviršytų

925 m<sup>2</sup>. Sklype Nr. 04 suplanuotos 66 automobilių stovėjimo vietos, reikalingos specializuotos vienos prekių grupės parduotuvei, kurios prekybos salės plotas neviršytų 3960 m<sup>2</sup> arba administracinės paskirties pastatui, kurio pagrindinis plotas neviršytų 1650 m<sup>2</sup>. Esant poreikiui statyti didesnio ploto pastatus, automobilių parkavimas gali būti sprendžiamas statybos zonoje numatant papildomas automobilių parkavimo vietas. Taip pat galimas požeminis automobilių parkavimas arba parkavimas cokoliniame pastato aukšte. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

### ***Želdiniai:***

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Planuojamoje teritorijoje buvo atlikta želdinių taksacija, įvertinta jų būklė (žr. prieduose). Detalioju planu numatomas nepatenkinamos ir blogos kokybės medžių šalinimas, tačiau prieš tai medžiai turi būti įvertinti Želdynų komisijoje bei gautas leidimas juos kirsti. Medžiai šalinami vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu. Esant būtinybei medžius kirsti, žala turi būti atlyginama vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose Nr. 03 ir Nr. 04 – 10 % nuo viso sklypo ploto. Ankstesniu detalioju planu planuojamoje teritorijoje buvo numatytas didesnis želdinių kiekis, kadangi sklypų naudojimo būdas buvo daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Apsauginiai želdynai ties sklypo Nr. 03 pietine riba suprojektuoti atsižvelgiant į Aplinkos oro kokybės valdymo priemonių plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T2-44 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės aplinkos oro kokybės valdymo 2021–2023 metų programos ir priemonių plano patvirtinimo“, 1.1 d priemonę. Želdynų juosta turi būti įrengiama sodinant tripakopius augalus ir formuojama nemažiau kaip 4 m pločio. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.2. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Visi ankstesniu detalioju planu suplanuoti želdinių sprendiniai už planuojamos teritorijos ribos lieka galioti.

### ***Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:***

#### ***Įstatymai (aktuali redakcija):***

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

#### ***Nutarimai (aktuali redakcija):***

- LRV 1999-06-02 nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;

- Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, LRV 2018-05-30 nutarimas Nr. 521.

**Įsakymai (aktuali redakcija):**

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694;
- Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-87;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr. D1-565.

**Kita (aktuali redakcija):**

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

