

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 ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiama anksčiau parengtų teritorijų planavimo dokumentų korektūra, kurios tikslai – teisės aktų nustatyta tvarka pakeisti žemės sklypo Šlaito g. 8 ribas ir plotą (padalijant sklypą) ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams; nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios (vieno/dvieju butų) ir poilsio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Detaliųjų planų koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas padalinant esamą kitos paskirties žemės sklypą į sklypus ir pakeičiant dalies jų naudojimo būdą iš rekreacinės teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Dalyje sklypų suformuojamos bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Taip pat išskiriamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypas. Sklypams nustatomi užstatymo reglamentai – užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas, suplanuojamos naujos statybos ribos ir zonos.

Sklypai:

Detalioju planu naujai suformuojama 13 žemės sklypų, kuriems nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: bendras plotas – 1612 m² (A dalis – 747 m², B dalis – 865 m²). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo A dalyje numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 24 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypas Nr. 02: bendras plotas – 1634 m² (A dalis – 1361 m², B dalis – 273 m²). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo A dalyje numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 24 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypas Nr. 03: bendras plotas – 1439 m² (A dalis – 856 m², B dalis – 583 m²). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo A dalyje numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato

stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 25 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypas Nr. 04: bendras plotas – 1534 m² (A dalis – 1001 m², B dalis – 533 m²). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – rekreacinės teritorijos (R), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo A dalyje numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 24 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypas Nr. 05: bendras plotas – 1366 m² (A dalis – 761 m², B dalis – 605 m²). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo A dalyje numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 25 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 06: bendras plotas – 1416 m² (A dalis – 800 m², B dalis – 616 m²). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklypo A dalyje numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 25 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 07: plotas – 800 m². Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 25 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 08: plotas – 788 m². Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 09: plotas – 788 m². Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 10: plotas – 600 m². Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 25 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 11: plotas – 773 m². Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija

(GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 10 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 25 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Sklypas Nr. 12: plotas – 2047 m². Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R). Sklype yra esamas 1 aukšto su ertikiu pastatas (aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – ≤ 8,5 m). Sklypo užstatymo tankis – 12 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,2. Užstatymo tipas – kitas (miesto vilų) (kt).

Sklypas Nr. 13: plotas – 372 m². Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Sklypas Nr. 14 buvo suplanuotas 2015-07-24 įsakymu Nr. AD1-2228 patvirtintu detaliuoju planu (neregistruotas). Detaliuoju planu sklypo ribos nekeičiamos, nauji reglamentai nenustatinėjami: plotas – 2073 m², teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E), sklypo užstatymo rodikliai nenustatyti. Detaliuoju planu dėl įvažiavimo į sklypą Nr. 09 siūlomas 3,5 m pločio servitutas (38 m²), kuris pratęstų jau suplanuotą 346 m² ploto servitutą. Taip pat sklype numatomas vaikų žaidimų aikštelės įrengimas bei naujų vertingų medžių atsodinimas (iniciatoriausiai lėšomis).*

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu, Teritorijų planavimo normomis bei Gamtinio karkaso nuostatais.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento 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 priede, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

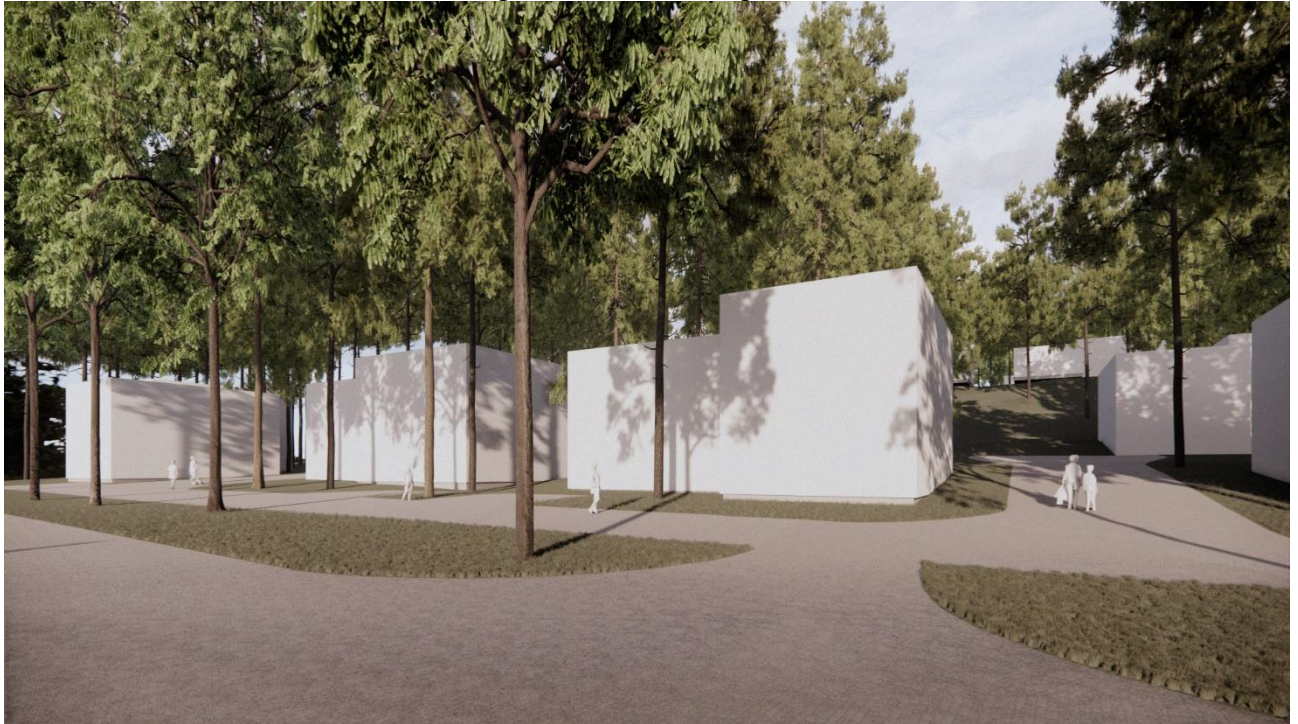
Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;
- Planuojant statinius numatomas gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, įvertinant esamus želdinius, kurių vertingus numatoma išsaugoti;
- Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos

esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. Projektuojant statinius būtina įvertinti 2014-07-02 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1999 patvirtinto Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius. Pastatai savo erdve nedominuos kraštovaizdyje, skęs želdinių kompleksuose.

Tūrinis erdvinis planuojamų pastatų vaizdas:

1 pav. Vaizdas iš PV pusės



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

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos – Klaipėdos sanatorinis vaikų lopšelis-darželis „Giliukas“, adresu – Turistų g. 30 (atstumas apie 700 m), ir Klaipėdos vaikų darželis „Gintarėlis“, adresu – Girulių pl. 1 (atstumas apie 900 m); Artimiausia parduotuvė – „Maxima“, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 4 km); Artimiausia gydymo įstaiga – Respublikinė Klaipėdos ligoninė, Tuberkuliozės filialas, adresu P. Lideikio g. 2 (atstumas apie 6 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Šlaito gatvėje (atstumas apie 50 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 4).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 500 m atstumu, yra Baltijos jūra. Rytuose teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės mišku (II grupė – specialiosios paskirties miškai, B pogrupis – rekreaciniai miškai (miško parkai)). Planuojami sklypai nepatenka į minėtų teritorijų ribas, todėl šiais aspektais detaliojo plane papildomų apribojimų nenumatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai:

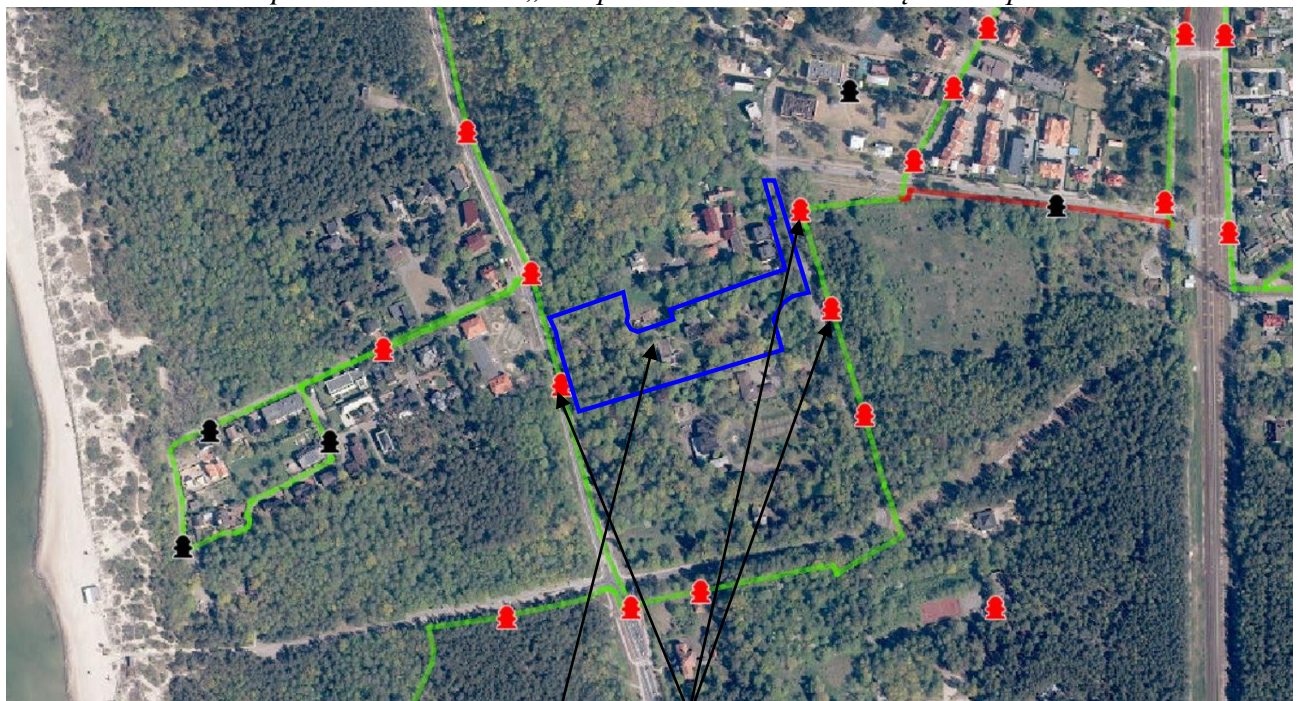
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės 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 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005, STR 2.02.02:2004). Gyvenamieji ir poilsio paskirties pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Šlaito gatvėje ir Girulių plente (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 160 m. Į vakarinę sklypo dalį patenkama iš Girulių plento, į rytinę – iš Šlaito gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – 8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

2 pav. Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapis



Planuojama teritorija

Artimiausi hidrantai

Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų, nutiestų Girulių plente. Planuojamuose sklypuose išskirti servitutai inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui. 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, nutiestų Girulių plente (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, nutiestų Girulių plente (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, nutiestų Girulių plente (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.

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

- **Šildymas:** numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

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

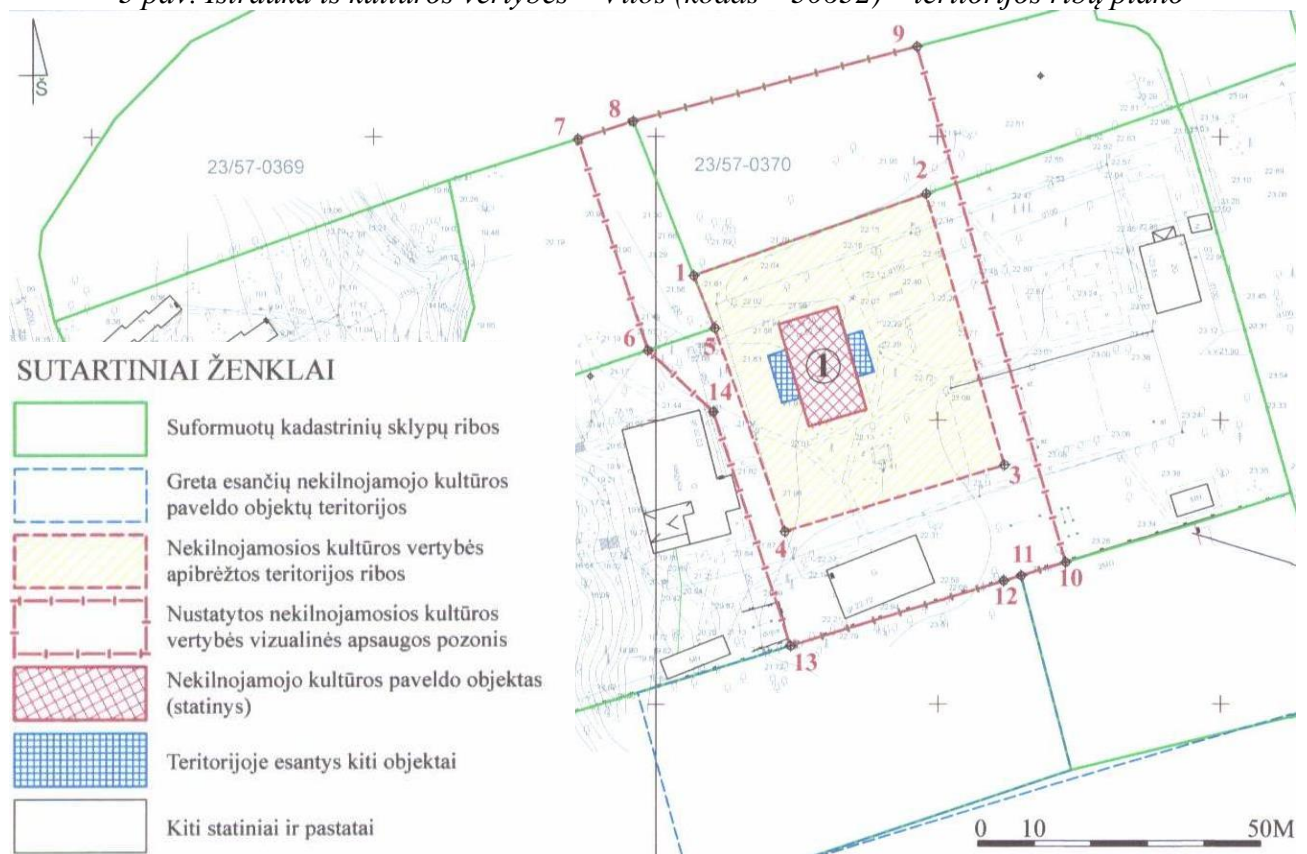
Planuojamuose sklypuose galioja esamos įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių plotai turi būti patikslinti perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir paklojus naujus:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos (sklypai Nr. 01-13);
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (sklypas Nr. 06);
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (sklypai Nr. 01, 03, 05, 06, 09-12);
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (sklypas Nr. 10).

Planuojamame sklype galioja esama įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (IV-1). Vadovaujantis Kultūros vertybių registro pateikiamais duomenimis, kultūros vertybės – Vilos (kodas 30632) – teritorijos ribos buvo patikslintos, todėl detaliuoju planu patikslinti ir specialiosios sąlygos, kuri galioja sklypuose Nr. 05-08, 11-12, plotai:

- Sklypas Nr. 05 – 198 m²;
- Sklypas Nr. 06 – 150 m²;
- Sklypas Nr. 07 – 800 m²;
- Sklypas Nr. 08 – 180 m²;
- Sklypas Nr. 11 – 156 m²;
- Sklypas Nr. 12 – 2047 m²;
- Sklypas Nr. 13 – 44 m².

3 pav. Ištrauka iš kultūros vertybės – Vilos (kodas – 30632) – teritorijos ribų plano



Servitutai:

Planuojamame sklype yra įregistruoti esami servitutai patekimui į sklypą Šlaito g. 4 (kad. Nr. 2101/0001:2), bei inžinerinių tinklų tiesimui ir aptarnavimui. Šių servitutų plotai patikslinti pasikeitus sklypų riboms. Taip pat suplanuojami nauji servitutai patekimui į sklypus ir tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui. Dėl įvažiavimo į sklypą Nr. 09 sklype Nr. 14, kuris buvo suplanuotas ankstesniu detaliuoju planu (neregistruotas), siūlomas 3,5 m pločio servitutas (38 m²), kuris pratęstų jau suplanuotą 346 m² ploto servitutą. Kadangi sklypas, detalijame plane pažymėtas Nr. 14, nėra įregistruotas, servitutas tik siūlomas.

Sklypas Nr. 01:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui Nr. 04, kodas - 215) - 81 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui Nr. 04, kodas - 222) - 105 m²;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypo Nr. 02 dalyje, kodas - 115);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypo Nr. 02 dalyje, kodas - 218).

Sklypas Nr. 02:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypams Nr. 01, 03-06, kodas - 215) - 342 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 01, 03-12), kodas - 222) - 566 m².

Sklypas Nr. 03:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui Nr. 04, kodas - 215) - 85 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 04-12, kodas - 222) - 93 m²;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypo Nr. 02 dalyje, kodas - 115);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypo Nr. 02 dalyje, kodas - 218).

Sklypas Nr. 04:

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypams Nr. 05, 06, kodas - 202) - 70 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui Nr. 01, kodas - 222) - 9 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 03, 05-12, kodas - 222) - 160 m²;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypų Nr. 02, 03 dalyse, kodas - 115);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02, 03 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 05:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 06-12, kodas - 222) - 157 m²;
- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypo Nr. 04 dalyje, kodas - 102);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypuose Nr. 12, 13, kodas - 115);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-04, 06 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 06:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 05, 07-12, kodas - 222) - 141 m²;
- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypo Nr. 04 dalyje, kodas - 102);
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypuose Nr. 12, 13, kodas - 115);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-05 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 07:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklypuose Nr. 12, 13, kodas - 115);
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-06 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 08:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 09-11, kodas - 222) - 84 m²;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku

(viešpataujantis sklypuose Nr. 12, 13, kodas - 115);

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-06, 11, 12 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 09:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 10, 11, kodas - 222) - 11 m²;

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-06, 08, 11, 12 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 10:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklype Nr. 13, kodas - 115);

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-06, 8, 9, 11, 12 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 11:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 08-10, kodas - 222) - 114 m²;

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklype Nr. 13, kodas - 115);

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-06, 8, 12 dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 12:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui Nr. 05 ir sklypui kad. Nr. 2101/0001:2, kodas - 215) - 399 m²;

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypams Nr. 06-08, kodas - 215) - 468 m²;

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui kad. Nr. 2101/0001:2, kodas - 215, kodas - 222) - 399 m²;

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams Nr. 07-11, kodas - 222) - 481 m²;

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklype Nr. 13, kodas - 115);

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklypų Nr. 02-06, dalyse, kodas - 218).

Sklypas Nr. 13:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypams Nr. 05-08, 10-12 ir sklypui kad. Nr. 2101/0001:2, kodas - 215) - 372 m²;

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypams 07-12 ir sklypui kad. Nr. 2101/0001:2, kodas - 222) - 372 m².

Sklypas Nr. 14*:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 346 m² (suplanuotas ankstesniu DP);

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 215) - 346 m² (suplanuotas ankstesniu DP);

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui Nr. 09, kodas - 215) - 38 m² (siūlomas).

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje – Giruliuose, adresu Šlaito g. 8. Susisiekimo sistema esama: į vakarinę teritorijos dalį (sklypai Nr. 01-04) patenkama esama nuovaža iš C kat. Girulių plento, į rytinę (sklypai Nr. 05-13) – per laisvoje valstybinėje žemėje esantį įvažiavimą iš D kat. Šlaito gatvės. Patekimui į sklypą Nr. 09 siūlomas 3,5 pločio įvažiavimas laisvoje valstybinėje žemėje, ankstesniu DP suplanuoto servituto ribose (pratešiant servitutą). Teritorijos viduje susisiekimas sprendžiamas per susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypą Nr. 13 bei sklypuose suplanuotus 5,5 m pločio servitutus.

Girulių plento plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 14-19 m, važiuojamosios dalies plotis – 7 m, danga – asfaltas. Šlaito gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,2-6,45 m, danga – asfaltas.

Palei Girulių plentą įrengtas 2,2-2,7 m pločio pėsčiųjų takas, palei Šlaito gatvę – 2,5 pločio pėsčiųjų takas. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu bei Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei Šlaito gatvę numatyta 2,5 m pločio rekreacinė dviračių trasa.

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. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

Želdiniai:

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35 %;
- rekreacinėse teritorijose – 50 %;
- bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijose – 25 %.

Planuojamoje teritorijoje gausu esamų medžių, todėl siekiant išlaikyti tolygų želdinių kiekį, visiems sklypams nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis – 50 %.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojamos teritorijos tvarkymo tipai – esamo želdyno įrengimo lygio ir būklės gerinimas (b) ir kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pažeistose teritorijose (d). Detaliajame plane numatoma šalinti blogos būklės medžius, taip pat numatomas naujų medžių sodinimas, tai pagerins esamo želdyno būklę. Naujų medžių sodinimas numatomas ir ankstesniu DP suplanuotame sklype, kuris pažymėtas Nr. 14*. Taip pat šiame sklype iniciatoriaus lėšomis bus įrengiama vaikų žaidimų aikštelė.

Sklypuose planuojami sodinti nauji medžiai turi atitikti Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius – pastatai ar kompleksai turi skęsti želdiniuose, nedominuotų savo mase. Naujai sodinami medžiai turi būti vertingi savo charakteristika (pastaba: vaismedžiai ir krūmai neturi vertingų želdinių savybių). Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Teritorijoje atliktas esamų medžių vertinimas (žr. prieduose), įvertinta 286 medžių būklė.

Vyrauja lapuočiai medžiai (256 vnt.) – daugiausia liepos (87 vnt.) ir klevai (79 vnt.), spygliuočių (pušis, eglė, maumedis, tuja) – 30 vnt. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2021-12-22 nutarimu Nr. 1101 patvirtintais kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, 259 medžiai yra saugotini (jų kamienų skersmuo ≥ 12 cm, nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje – ≥ 20 cm).

Detalioju planu numatomas tik blogos būklės medžių šalinimas. Sklype Nr. 06 medžiai Nr. 134-136, 139, 140 auga ant arba labai arti požeminių kuro cisternų, kurias numatoma išmontuoti. Išmontuojant cisternas, medžiai bus pažeisti, todėl juos taip pat siūloma šalinti. Medžių šalinimui turi pritarti Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisija. **Statiniai turi būti planuojami taip, kad būtų išsaugota kuo daugiau medžių. Kadangi dar nėra žinoma statinių architektūra, užstatymo zonos numatomos didesnės, kas neapribotų planuojamo tūrio galimybių. Statinius planuoti integruojant saugomus medžius.**

Kultūros paveldo objektai:

Dalis planuojamo sklypo yra kultūros paveldo objekto – Vilos (kodas KVR – 30632, adresas – Šlaito g. 6) ir jos vizualinės apsaugos pozonio teritorijoje. Buvo atlikti Vilos Šlaito g. 6 tyrimai (žr. prieduose). Pietuose sklypas ribojasi su Vilos (kodas KVR – 30633, adresas – Šlaito g. 10) ir jos vizualinės apsaugos pozonio teritorija. Vadovaujantis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 str. 6 d. 2 p., vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio 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.** Į kultūros vertybės vizualinės apsaugos pozonį patenka sklypuose Nr. 05-07 suplanuotos statybos zonos (sklypuose Nr. 05-06 – tik maža dalis statybos zonos). Šiuose sklypuose statiniai turi būti projektuojami ir išdėstomi taip, kad neužgožtų kultūros vertybės.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija priskiriama Girulių kurortinei gyvenvietei, kuri atitinka LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (toliau – NKPAĮ) 18 p. pateiktą kultūros paveldo vietovės apibrėžimą: Kultūros paveldo vietovė – teritorija, kuri pasižymi istoriškai susiformavusiais ypatumais, visumos darna ir (ar) derme su gamtine aplinka ir kurioje yra kultūros paveldo objektų. Šiai dienai Girulių kurortinei gyvenvietei nenustatytas vietovės reikšmingumas, vertingosios savybės, teritorijos apsaugos zonų ribos, teritorija nėra įrašyta į Kultūros vertybių registrą, todėl jokie apribojimai teritorijoms, patenkančioms į Girulių kurortinės gyvenvietės ribas, nėra taikomi.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr. IX-240;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- 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):

- 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 saugotiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101.

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;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- 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;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- 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 erdvinių 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 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2022-05-27 įsakymas Nr. D1-151.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- 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“;
- PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės“;
- PTR 3.06.01:2007 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“.

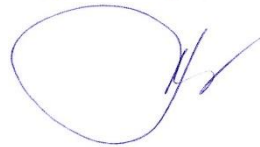
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė