

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 parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – vadovaujantis teisės aktų reikalavimais keisti žemės sklypo Tilžės g. 84 ribas ir plotą, detalizuojant bendrojo plano sprendinius nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (keičiant žemės sklypų naudojimo būdus), neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, formuoti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių teritorijas (esant poreikiui).

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

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas išskiriant sklypų dalis ir pakeičiant jų naudojimo būdą. Keičiamos žemės sklypo Tilžės g. 84 ribos ir plotas, prijungiant prie jo laisvos valstybinės žemės plotą, kaip tai numatyta Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento detalijame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. 198. Sklypams nustatomi nauji užstatymo rodikliai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas, suplanuojamos statybos ribos ir zonos (statybos linija neplanuojama). Sklypuose nustatomas priklausomųjų želdynų kiekis, suplanuojamos automobilių stovėjimo vietos.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1 (esamas): bendras plotas – 64900 m² (A dalis – 55665 m², B dalis – 2705 m², C dalis – 597 m², D dalis – 5933 m²). Teritorijos naudojimo tipai: A dalyje – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR), B dalyje – paslaugų teritorija (PA), C dalyje – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), D dalyje – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ). Žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), B dalyje – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), C dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), D dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Sklypo A dalis užstatyta esamais 1-5 aukštų sandėliavimo, paslaugų, administracinės ir transporto paskirties pastatais iki 20 m aukščio. Sklypo B dalyje numatoma statyti viešbučių paskirties pastatą iki 6 aukštų, ne aukštesnį kaip 20 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 36 %, užstatymo intensyvumas – 1. Užstatymo tipai: A dalyje – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi), B dalyje – laisvo planavimo užstatymas (lp). Sklypo C dalis išskirta D kat. gatvės, suplanuotos Bendrajame plane, įrengimui, ši sklypo dalis esant poreikiui, bus paimama visuomenės poreikiams. Sklypo D dalis išskirta ekstensyviai naudojamų želdynų zonai.

Sklypas Nr. 2 (esamas): plotas – 3500 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Sklypas Nr. 3 (laisva valstybinė žemė): plotas – 1238 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės

paskirties objektų teritorijos (K). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Sklypas Nr. 4 (Nr. 2+Nr. 3): bendras plotas – 4738 m² (A dalis – 2667 m², B dalis – 1806 m², C dalis – 265 m²). Teritorijos naudojimo tipai: A dalyje – paslaugų teritorija (PA), B dalyje – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), C dalyje – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), C dalyje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypo Nr. 4 A dalyje numatoma statyti administracinės/prekybos/paslaugų/transporto paskirties pastatą (-us) iki 6 aukštų, ne aukštesnį (-ius) kaip 20 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 21 %, užstatymo intensyvumas – 1.2. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip). Sklypo B dalis išskirta ekstensyviai naudojamų želdynų zonai. C dalis išskirta D kat. gatvės, suplanuotos Bendrajame plane, įrengimui, ši sklypo dalis esant poreikiui, bus paimama visuomenės poreikiams.

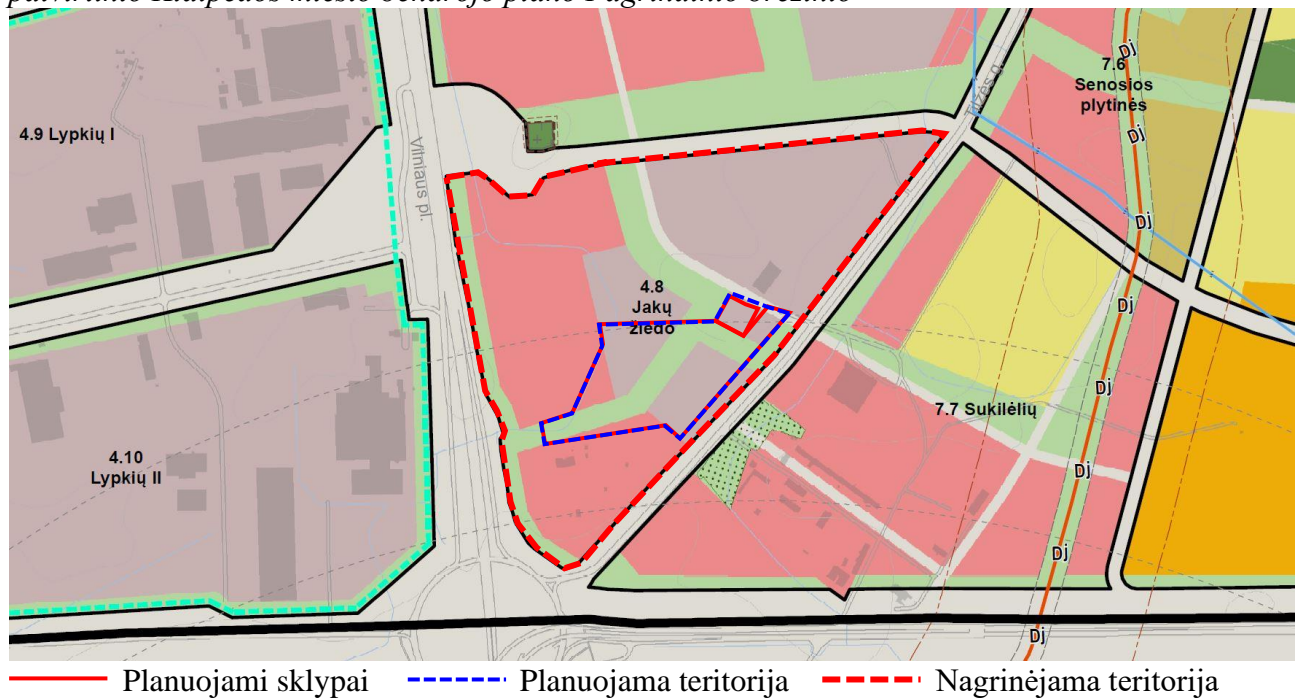
Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ ir kitais teisės aktais.

Žemės naudojimo būdų turinio aprašo (toliau – Aprašas) reikalavimuose nurodyti pagrindiniai statiniai, būtini konkrečiai ūkinei veiklai vykdyti. Sklype Nr. 1 numatoma ūkinė veikla – sandėliavimas. Norint užtikrinti tinkamą ūkinės veiklos funkcionavimą ir sukurti palankią ir saugią darbui aplinką, be pagrindinių Aprašo turinyje nurodytų statinių, skirtų sandėliavimui, žemės sklype, kurio naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, gali būti ir kiti statiniai, tačiau tik tokie, kurie reikalingi sandėliavimo veiklai vykdyti ir (ar) skirti šios veiklos darbuotojų reikmėms tenkinti. Vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ (toliau – Reglamentas) 12 punktu, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypo priešgamyklinėje zonoje* gali būti statomi šių paskirčių statiniai (ar patalpos pastatuose), jei jie nurodyti Techninėje užduotyje:

- 12.1. gamyklos administracijos (valdymo);
- 12.2. įėjimo į įmonę kontrolės;
- 12.3. darbuotojų buities, sanitarinių ir higienos patalpų;
- 12.4. darbuotojų viešojo maitinimo, sveikatos priežiūros ir kitų paslaugų;
- 12.5. darbuotojų mokymo;
- 12.6. klientų bei darbuotojų atviros ar uždaros automobilių bei bevariklio transporto saugyklos;
- 12.7. kiti pastatai bei statiniai, išskyrus gamybos statinius, priklausomai nuo sklypo naudojimo paskirties.

*Vadovaujantis Reglamento 14 punktu, sklypas gali būti nedalijamas į zonas, jei jame yra tik vienas ar keli pastatai, kuriuose talpinamos visų paskirčių patalpos (gamybos, administracinės – pagalbinės ir kt.). Atsižvelgiant į esamą situaciją, sklype esantys registruoti pastatai sudaro vieną bendrą pastatą, fiziškai atskirtas tik transporto paskirties pastatas – svarstyklių ir apžiūros pastatas, kuris tiesiogiai susijęs su sandėliavimo veikla. Visi sklype esantys pastatai, yra registruoti.

1 pav. Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio



Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (U)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4.8	Jakų Žiedo	Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	10	-	25		2,3
		Pramonės ir sandėliavimo zona	PR, TI, PA	P, I1, S, I2, K, B, E, V	KT	-	10	-	20		2,3
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-		-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-		-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo planu, planuojami sklypai patenka į pramonės ir sandėliavimo bei paslaugų zonas, kuriose didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **2,3**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis pramonės ir sandėliavimo zonoje – **20 m**, paslaugų zonoje (pietrytinėje sklypo Nr. 1 dalyje) – 25 m.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, didžiausias leistinas užstatymo tankis pramonės ir sandėliavimo bei paslaugų teritorijoje – **80 %**.

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, reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede bei STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ III skyriaus 8 punkte. Mažiausias atstumas nuo statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos turi būti 3 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko (valdytojo) sutikimas raštu.

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

Architektūriniai reikalavimai:

- Apdailai gali būti naudojama: stiklas, metalas, skarda, betonas ir kitos medžiagos, naudojamos pramoninių ir komercinių objektų statybai;
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas;
- Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentele, sklype galimas didžiausias vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m².

Tūrinis erdvinis planuojamų pastatų vaizdas:

2 pav. Administracinis pastatas. Vaizdas iš pietryčių pusės



3 pav. Sandėliavimo ir administracinės paskirties pastatai. Vaizdas iš šiaurės rytų pusės



4 pav. Sandėliavimo paskirties pastatas. Vaizdas iš šiaurės pusės



5 pav. Autoservisas su administracinėmis patalpomis. Vaizdas iš šiaurės vakarų pusės



6 pav. Viešbutis. Vaizdas iš šiaurės vakarų pusės



7 pav. Esamų pastatų vaizdas iš viršaus



Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai:

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 aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai:

Į šiaurę nuo planuojamos teritorijos, apie 50 m atstumu, praeina rajoninis kelias Nr. 2215 (Tilžės g.), į kurio apsaugos zonos ribas planuojami sklypai nepatenka.

Į rytus nuo planuojamos teritorijos, apie 2,5 km atstumu, yra Klaipėdos aerodromas. Planuojami žemės sklypai patenka į Klaipėdos aerodromo apsaugos zoną „D“, todėl sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III-1). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 16 str., nesuderinus su VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra (toliau – TKA) Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka apsaugos zonoje D draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis. Vadovaujantis 2022-12-13 TKA išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG254699, planuojamuose sklypuose naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 85 metrų.

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 sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų planuojamame sklype Nr. 1. Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu, užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Į teritoriją patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2215 (Tilžės g.) per vietinės reikšmės kelią Nr. LM2070. Artimiausias gaisrinė stotis – 4,5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda bei 5,5 km atstumu, 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.

Inžineriniai tinklai:

Teritorijoje nutiesti centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, praeina dujų tinklai, elektros bei ryšių linijos. Visa teritorija priskiriama centralizuoto šildymo zonai. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu). Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti.

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamų sklypų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta 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:** Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- **Melioracija:** palei pietinę sklypo Nr. 1 ribą praeina melioracijos griovys, kuris sklypo ribose yra nukanalizuotas. Taip pat pietrytinėje sklypo dalyje praeina 100 mm diametro drenažo rinktuvos. Vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 ir 94 str., nuo esamo melioracijos griovio nustatoma 15 m pločio griovio priežiūros juosta (melioracijos griovio apsaugos zona), kurioje draudžiama statyti statinius (išskyrus hidrotechnikos), tvirti tvoras, sodinti medžius ir krūmus bei įrengti dirbtinius vandens telkinius. Vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ VIII sk. 53 p., nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų turi būti nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimą vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Vadovaujantis LR melioracijos įstatymo 5 str. 2 p., žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“.

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

Sklypams taikomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, kurių plotai detalioju planu patikslinti pagal faktą: Aerodromo apsaugos zonos (III-1), Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4), Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10), Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11), Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI-2). Kadangi numatomas inžinerinių tinklų, patenkančių į statybos zonos ribas, iškėlimas, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai, iškėlus tinklus, turės būti tikslinami.

Sklypas Nr. 1:

III-1. Aerodromo apsaugos zonos	- 61775 m ²
III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos	- 1996 m ²
III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	- 490 m ²
III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	- 15978 m ²
III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	- 57 m ²
VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos	- 2517 m ²

Sklypas Nr. 2: – nenustatoma.

Sklypas Nr. 3: – nenustatoma.

Sklypas Nr. 4:

III-1. Aerodromo apsaugos zonos	- 824 m ²
III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	- 457 m ²

Servitutai:

Sklype Nr. 1 yra įregistruoti esami servitutai: servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.053 ha (2020-05-29 Servituto sutartis Nr. 2562); servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0878 ha (2020-01-16 Servituto sutartis Nr. DR-304). Šie servitutai lieka galioti.

Sklype Nr. 2 įregistruoti servitutai (2003-12-16 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-3872; 2023-07-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-169-(14.13.111 E.)): servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 252 m²; servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 252 m². Šių servitutų plotai sutampa su esamo skirstomojo dujotiekio apsaugos zonos plotu. Detalioju planu numatoma perkelti dujotiekio tinklą, todėl minėti servitutai naikinami, suplanuojant naują servitutą sklype Nr. 4.

Taip pat detalioju planu sklypų Nr. 1 ir Nr. 4 C dalyse (dalys išskirtos D kat. gatvės, suplanuotos Klaipėdos miesto bendroju planu, plėtrai) suplanuojami kelio servitutai ir servitutai, skirti inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui.

Sklypas Nr. 1:

S1: Servitutas (esamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas AB „Energijos skirstymo operatorius“, kodas – 222) – 530 m²;

S2: Servitutas (esamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas AB „Energijos skirstymo operatorius“, kodas – 222) – 878 m²;

S3: Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas, kodas – 215) – 597 m²;

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas, kodas – 222) – 597 m².

Sklypas Nr. 2: – nenustatoma.

Sklypas Nr. 3: – nenustatoma.

Sklypas Nr. 4:

S4: Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas AB „Energijos skirstymo operatorius“, kodas – 222) – 457 m²;

S5: Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas, kodas – 215) – 265 m²;

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas, kodas – 222) – 265 m².

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. Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-334 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 33² punktu, projektuojant ir įrengiant konteinerių aikštes, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra rytinėje Klaipėdos miesto dalyje, adresu Tilžės g. 84 ir 86. Susisiekimo sistema: į sklypą Nr. 1 patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2215 (Tilžės g.) per vietinės reikšmės kelią Nr. LM2070. Patekimui į sklypą Nr. 1 laisvoje valstybinėje žemėje įrengtas 10 m pločio įvažiavimo kelias (danga – asfaltas), iš kurio į sklypą patenkama 3 papildomomis nuvažomis.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, palei vakarinę planuojamų sklypų ribą numatyta D kat. gatvė. Šios gatvės plėtrai sklypuose Nr. 1 ir Nr. 4 išskirtos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų dalys, kurios, esant poreikiui, bus paimtos visuomenės poreikiams. Šiose sklypų dalyse suplanuoti kelio servitutai ir servitutai inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui. Į sklypą Nr. 4 patekimas suplanuotas iš Bendrojo planu numatytos D kat. gatvės. Iki tol, kol gatvė neįrengta, į sklypą Nr. 4 patenkama laikinu įvažiavimu per sklypo Nr. 1 C dalyje suplanuotą servitutą. Įrengus Bendrajame plane suplanuotą gatvę, ir paėmus sklypų dalis Nr. 1C ir Nr. 4C visuomenės poreikiams, šis laikinas įvažiavimas bus panaikintas.

Rajoninio kelio kategorija – IV, kelio juostos plotis ties planuojama teritorija – 19-30 m, važiuojamosios dalies plotis – 8-11 m, danga - asfaltas. Vietinės reikšmės kelio važiuojamosios dalies plotis – 7 m, danga – betono trinkelės. Palei Tilžės gatvę nutiestas esamas 2,5 m pločio pėsčiųjų-dviračių takas.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentai) XIII skyriaus 30 lentelė. Sklypo Nr. 1 A dalyje numatytos 127 vietos lengviesiems automobiliams ir 46 vietos sunkiasvorių transportui, sklypo B dalyje – 38 vietos lengviesiems automobiliams. Sklypo Nr. 4 A dalyje numatyta 31 vieta lengviesiems automobiliams. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Želdiniai:

Vadovaujantis topografiniu planu, planuojamuose sklypuose esamų medžių nėra. 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 pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir komercinės paskirties

objektų teritorijų sklypuose – 10 %. Priklausomųjų želdynų teritorijos numatytos palei sklypo Nr. 1 perimetrą vakarinėje, pietinėje ir rytinėje dalyse bei sklypo Nr. 4 pietvakarinėje ir šiaurės rytinėje dalyse.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojamą sklypą Nr. 1 šiaurės-pietryčių kryptimi kerta želdynų zona. Želdynų zona buvo suplanuota neatsižvelgiant į faktinę situaciją, kadangi šioje zonoje 2020 m. buvo pradėti statyti pastatai, kuriems buvo išduoti statybos leidimai. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 44/2237504 duomenimis, sklypas Nr. 1 užstatytas esamais sandėliavimo, paslaugų, administracinės ir transporto paskirties pastatais, yra esama automobilių aikštelė (un. Nr. 4400-6086-8479). Atsižvelgiant į tai, kad šiai dienai sklypo Nr. 1 A dalyje želdynų zonos, numatytos bendrajame plane, įrengti nėra galimybės, Bendrojo plano sprendiniai dėl želdynų zonos šiame sklype koreguojami, numatant juos sklypo D dalyje (plotas – 5933 m², naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)), kur numatomos ir sklypo Nr. 1 priklausomųjų želdynų teritorijos. Šioje dalyje numatoma sodinti krūmus ir medžius (esant elektros tinklų savininko pritarimui). Rekomenduojama kaimyninėje teritorijoje palei šią sklypo ribą taip pat formuoti priklausomųjų želdynų zonas, kurios sudarytų bendrą želdynų juostą. Sklypo Nr. 1 D dalis suplanuota ten, kur nėra įrengta esamų automobilių aikštelių, t.y., pietinėje sklypo dalyje bei 2-3 m pločio juostos vakarinėje ir rytinėje sklypo dalyse. Juosta rytinėje sklypo dalyje tęsiasi iki pat sklypo šiaurinės ribos, taip sudarant galimybę juostai tęstis iki pat Tilžės gatvės.

Taip pat želdynų zonai išskirta sklypo Nr. 4 B dalis, kurios plotas – 1806 m². Želdynų zona išsidėsčiusi šiaurinėje ir rytinėje sklypo Nr. 4 dalyje, taip atskiriant sklypą Nr. 4 nuo sklypo Nr. 1 (želdiniai atribotų sklypo Nr. 1 B dalyje planuojamą viešbučių paskirties pastatą nuo naujai planuojamo komercinės paskirties pastato sklype Nr. 4, taip pat būtų atskirta komercinė ir pramoninė zonos). Tiek sklypo Nr. 4 B dalis, kuri visa skirta želdinių įrengimui, tiek sklypų Nr. 1 ir Nr. 4 priklausomieji želdynai jungiasi į bendrą želdynų zoną, kuri tęsiasi už planuojamos teritorijos ribų. Tokiu būdu dalinai įgyvendinami Bendrojo plano sprendiniai, atsižvelgiant į esamą situaciją.

Sprendinių brėžinyje atskiru žymėjimu nurodytos Bendrajame plane suplanuotos želdinių zonos. Atsiradus poreikiui pertvarkyti sklypą Nr. 1, būtina atsižvelgti į Bendrajame plane suplanuotų želdinių zonų išsidėstymą.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9, 19.3.4 punkto reikalavimais, sklypo Nr. 1 šiaurinėje dalyje, kur numatoma daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų (66), planuojami apsauginiai želdiniai, kurie turi sudaryti ne mažiau kaip 1 medį 5 parkavimo vietoms. Vadovaujantis Taisyklių 19.3.5 punktu, sklypo Nr. 1 pietinėje dalyje numatoma 4 m pločio apsauginių želdinių juosta, kadangi toje vietoje sklypas ribojasi su teritorija, kurioje, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, galimas visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdas. Želdynų juosta įrengiama sodinant tripakopius augalus ir formuojama ne mažiau kaip 4 m pločio.

Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Vadovaujantis Taisyklių priede numatytais reikalavimais, medžius ir krūmus, kurie gali užaugti arba formuojami aukštesni kaip 3 m, iš šiaurinės pusės leidžiama sodinti ne arčiau kaip už 5 m nuo kaimyninio sklypo ribos, o iš kitų pusių – ne arčiau kaip už 3 m. Galinčius užaugti nuo 2 iki 3 m aukščio arba formuojamus iki 3 m aukščio iš visų pusių leidžiama sodinti ne arčiau kaip už 2 m, o galinčius užaugti arba formuojamus iki 2 m aukščio iš visų pusių leidžiama sodinti ne arčiau kaip už 1 m nuo kaimyninio sklypo ribos. Želdinių rūšis ir atstumas nuo sklypo ribos detaliuoju planu nėra sprendžiami. Atsiradus poreikiui želdinius sodinti arčiau sklypo ribos nei reglamentuojama Taisyklėse, būtinai kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas.

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 kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- 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, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, 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;
- 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;
- Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr. 1-45;
- 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;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;

- 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“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė