

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA
Teritorijos naudojimo priemonės

Vadovaujantis teisės aktais, planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, planavimo sąlygomis, patvirtinta planavimo užduotimi ir teritorijos vystymo koncepcija, įvertinus esamą padėtį ir planavimo tikslus, konkretizuoti detaliojo plano sprendiniai.

Detalioju planu numatoma sujungti du žemės ūkio paskirties žemės sklypus į vieną ir sujungtą sklypą padalinti į 35 žemės sklypus pakeičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą- iš žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į kitos paskirties, nustatant šiuos žemės sklypų naudojimo būdus: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją (G1), visuomeninės paskirties objektų teritoriją (V), atskirųjų želdynų teritorijas (E); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) Nustatyti suplanuotų sklypų naudojimo reglamentus, nustatyti užstatymo erdvių, želdynų ir infrastruktūros išdėstymo principus ir teritorijos naudojimo tipus.

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti Pagrindiniame brėžinyje ir atskirai pateikiamoje teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi reglamentai ir kiti reikalavimai


Sklypams Nr. 1-26 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
 - Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Planuojami užstatymo rodikliai:
 - Leistinas pastatų aukštis – iki 10m.
 - Aukštų skaičius – iki 2 aukštų su mansarda
 - Leistinas užstatymo tankumas - 24-29%
 - Leistinas užstatymo intensyvumas – 0.40
 - Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas
- Kiti reikalavimai:
- Statinių paskirtys - 1 arba 2 butų gyvenamasis pastatas ir jo priklausiniai

Sklypui Nr. 27 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – Socialinės infrastruktūros teritorija (SI)
 - Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, Visuomeninės paskirties pastatų teritorijos (V).
Planuojami užstatymo rodikliai:
 - Leistinas pastatų aukštis – iki 10m.
 - Aukštų skaičius – iki 2 aukštų.
 - Leistinas užstatymo tankumas - 50%
 - Leistinas užstatymo intensyvumas – 0.60
 - Užstatymo tipas – Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas)
 - Priklausomų želdynų plotas – ne mažiau 50%
- Kiti reikalavimai:
- Statinių paskirtys - Mokslo paskirties pastatai ir jų priklausiniai
 -

Sklypams Nr. 28, 31, 32 nustatoma:

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <small>MB "Erdvės architektūra" Vytauto 12-11, LT-92137 Klaipėda +370 64 728 728 info@erdvesarchitektura.lt www.erdvesarchitektura.lt</small>				OBJEKTAS			
					TERITORIJOS, APIMANČIOS ŽEMĖS SKLYPUS, KURIŲ KADASTRINIAI NR. 2101/0039:401 IR 2101/0039:403, DETALUSIS PLANAS			
A 1986	TPV	Aurelija Krasauskaitė		2024	DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAI DA	
A 1988	ARCH	Martynas Akulevičius		2024			Aiškinamasis raštas (Sprendinių konkretizavimo studija)	0
ETAPAS	ORGANIZATORIUS KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	
DPL	INICIATORIUS P. K.						EA-2023-06-DPL-AR.SK	1

- Teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
- Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Sklypui Nr. 29 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
- Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Privalomas reikalavimas:

- Sklypas negali būti aptvertas - turi būti užtikrintas laisvas ir nekliudomas pėsčiųjų ir dviračių judėjimas tarp sklypo nr. 33 ir vakarinėje pusėje esančios gamtinės teritorijos.

Sklypui Nr. 30 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
- Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Privalomas reikalavimas:

- Sklypas negali būti aptvertas - turi būti užtikrintas laisvas ir nekliudomas pėsčiųjų ir dviračių judėjimas tarp sklypo nr. 34 ir vakarinėje pusėje esančios gamtinės teritorijos.

Sklypams Nr. 28, 31, 32 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
- Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypui Nr. 33 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
- Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Privalomas reikalavimas:

- Sklypas negali būti aptvertas - turi būti užtikrintas laisvas ir nekliudomas pėsčiųjų ir dviračių judėjimas tarp Tauralaukio g. ir sklypo nr. 29 į vakarinėje pusėje esančią gamtinę teritoriją.

Sklypui Nr. 34 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
- Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Privalomas reikalavimas:

- Sklypas negali būti aptvertas - turi būti užtikrintas laisvas ir nekliudomas pėsčiųjų ir dviračių judėjimas tarp Tauralaukio g. ir sklypo nr. 30 į vakarinėje pusėje esančią gamtinę teritoriją.

Sklypui Nr. 35 nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
- Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypo užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. 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

Architektūriniai reikalavimai:

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	2	10	0

	<ul style="list-style-type: none"> - Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas; - Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos. - Statinius projektuoti be rūšių.
Viešasis interesas	Suformuotas atskiras infrastruktūros sklypas Nr. 35 atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendrąjį planą, kuris bus perduodamas miestui.
Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius	Artimiausia ugdymo įstaiga – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas – apie 2,1 km); Artimiausia parduotuvė – „Norfa“, adresu Tauralaukio g. 1 (atstumas – apie 1,5 km); Artimiausios gydymo įstaiga – „Mano šeimos gydytojas“ (Tauralaukio filialas), adresu Klaipėdos g. 8 (atstumas – apie 1,7 km); Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Klaipėdos gatvėje (atstumas apie 1,4 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 14, 23).
Detaliojo plano sprendiniai įvertinant bendrajame plane numatytus specialiuosius reikalavimus	<p>Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvimimo</p> <p>Planuojamos teritorijos saugumui ir statinių nepertraukiamai eksploatacijai užtikrinti, numatomos rekomendacinės urbanistinės, architektūrinės bei vietinės prevencinės priemonės:</p> <ul style="list-style-type: none"> • neprojektuoti pastatų su rūšiais, • pakelti planuojamos teritorijos absoliutinę altitudę iki 3.5-4.0 m. • Numatyti kitas leidžiamas hidrotechnines priemones apsaugant teritoriją nuo užliejimo. <p>Konkretus sprendinys (-iai) parenkamas (-i) rengiant statinių projektus.</p> <p>Teritorijoje numatyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą</p> <p>Sklypas Nr. 27, kurio plotas 15,61 aro būtų skirtas iki mokyklinės ugdymo įstaigos, kuri gali talpinti iki 60 vaikų, statybai. Sklypo naudojimo pobūdis - Visuomeninės paskirties teritorijos (V). 50% šio sklypo ploto būtų skiriama apželdinimui, šiame plote galima įrengti vaikų žaidimų aikšteles iš laidžių vandeniu dangų. Taip pat tam gali būti panaudotos atskirųjų želdynų ir rekreacinės teritorijos, esančios greta suplanuoto sklypo, remiantis <u>HN 75:2016 „Ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo programų vykdymo bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“</u>, 15 punkto nuostatomis - <i>Švietimo teikėjas, ugdantis iki 60 vaikų pagal ikimokyklinio ir (ar) priešmokyklinio ugdymo programą, gali neturėti savo sklypo / teritorijos ir naudotis kita vaikų žaidimui tinkančia erdve (pvz., viešojo vietoje įrengta vaikų žaidimų aikštele, parko teritorija ir pan.). Tokiu atveju turi būti numatytos vaikų nuvykimo, grįžimo ir buvimo toje erdvėje saugos priemonės.</i> Teritorijos, kurios gali būti panaudotos vaikų žaidimų erdvei yra numatytos greta ikimokyklinio ugdymo įstaigai suprojektuoto atskirųjų želdynų sklypo, kuriame galima įrengti vaikų žaidimų aikštelės. Pastarosios galės būti naudojamos tiek darželio auklėtinių, tiek suplanuotos teritorijos gyventojų.</p> <p>Ikimokyklinio ugdymo įstaigos statyba galėtų būti vykdoma savivaldybės lėšomis, privačiomis lėšomis (privati ugdymo įstaiga) arba viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės / koncesijos būdu.</p>
Susisiekimo sistema	<p>Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje yra Klaipėdos miesto bendruoju planu ir Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiajame plane numatyta Tauralaukio g. – C kategorijos gatvės tęsinys. Šios gatvės įrengimui rytinėje planuojamos teritorijos dalyje, iki gatvės raudonosios linijos, yra rezervuojama teritorija, kuri suformuojama atskiru infrastruktūros koridoriaus sklypu.</p> <p>Planuojamos Tauralaukio g. tęsinys būtų įgyvendintas pagal sutvarkytos gatvės dalies sprendinius, numatant 6m pločio dviejų eismo juostų važiuojamąją dalį, šaligatvius ir dviračių takus abiejuose gatvės pusėje. Kol bus įgyvendinti Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniai įrengiant Tauralaukio g. tęsinį iki planuojamos teritorijos, rengiamu detalioju planu numatoma naudotis esama susisiekimo infrastruktūra – esamu žvyro dangos privažiavimu, kurį numatoma praplauti iki 5,5m (planavimo iniciatoriaus įsipareigojimu), kad atitiktų minimalius D kategorijos gatvėms keliamus reikalavimus.</p> <p>Vidinės kvartalo gatvės (D kategorijos akligatviai) planuojami atskirai suformuotose infrastruktūros sklypuose, kuriems nustatomi servitutai dėl pėsčiųjų ir motorizuoto transporto judėjimo, taip pat servitutai tiesti ir aptarnauti inžinerines komunikacijas. Per šiuos sklypus bus sudarytos sąlygos nekliudomam pėsčiųjų ir dviračių tranzitui tarp gamtinės teritorijos ir jau suplanuotų teritorijų už detaliojo plano galiojimo ribos – negalima įrengti tvorų ties vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje esančiais atskirųjų želdynų sklypais ir rytine planuojamos teritorijos dalimi, kur vidiniai kvartalo infrastruktūros sklypai susijungia su Tauralaukio g. Gatvė planuojama su 5,5m pločio dviejų eismo juostų važiuojama dalimi, iš abiejų važiuojamosios dalies pusių numatant 1,5m pločio pėsčiųjų takus. Kiekvieno akligatvio</p>

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	3	10	0

pabaigoje planuojama transporto apsisukimo aikštelė, kurioje numatyta galimybė apsisukti triašiai šiukšlevei. Aikštelės važiuojamosios dalies matmenys ne mažesni kaip 15x12m, numatytas 1m išplatinimas dėl transporto priemonės gabarito prasikišimo manevravimo metu, todėl atstumai iki sklypo ribų ne mažesni kaip 17x14m. Pėsčiųjų ir dviračių transporto jungčiai su vakarinėje pusėje esančia gamtine teritorija, kurioje yra numatytas rekreacinis dviračių takas, planuojamos teritorijos ribose akligatvio pabaigoje suformuojamos jungtys. Šioms jungtims numatomi atskirųjų želdynų sklypai, kuriems papildomai bus nustatyti servitutai, dėl pėsčiųjų (ir dviračių) transporto, taip pat esant būtinybei tiesti ir aptarnauti inžinerinius tinklus. Šie sklypai negali būti aptveriami tvora, turi būti numatyta galimybė nekludomai jungčiai tarp rekreacinės ir planuojamos teritorijos.

Įvažiuojant į D kategorijos gatvę iš aukštesnės kategorijos gatvės, įvažiavimą būtina suprojektuoti pėsčiųjų ir dviračių takų lygyje per bendrą takų plotį.

Atstumai tarp planuojamų D kategorijos gatvių sankirtos su C kategorijos gatve numatomi ne mažesni kaip 50m, kaip tai numatoma STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelėje. Minimalūs atstumai tarp sankryžų ir įvažiavimų/išvažiavimų gali būti sumažinti iki 50m jei tenkinamos šios sąlygos:

Įvažiavimai/išvažiavimai kairiaisiais posūkiais be šviesoforinio reguliavimo gali būti įrengiami, kai tenkinamos visos žemiau išvardintos sąlygos:

- gatvės eismo juostų skaičius abiem kryptimis neviršija 4 eismo juostų (planuojama Tauralaukio gatvė bus 2 eismo juostų – sąlyga tenkinama)
- leistinas greitis neviršija 50 km/h (įrengtoje Tauralaukio gatvės dalyje toks greičio apribojimas ir numatytas – sąlyga tenkinama)
- jei tai nėra avaringas ruožas (esama Tauralaukio gatvės atkarpa nepriskiriama prie avaringų kelio ruožų, įvertinus, kad planuojamoje dalyje transporto eismas bus dar mažesnis – sąlyga yra tenkinama).

Planuojamų gatvių pjūviai bus pateikti grafiniuose dalyje..

Automobilių saugojimas numatomas kiekvieno suplanuoto sklypo ribose. Tikslus automobilių saugojimo vietų skaičius nustatomas rengiant pastatų projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje yra dvi orinės 10kV elektros linijos, kurias numatoma atskiru projektu iškelti už planuojamos teritorijos ribų. Projektas yra parengtas ir suderintas su atsakingomis institucijomis – investicinio projekto numeris - E2N3351589.

Iki planuojamos teritorijos nėra atvesti reikalingi elektros tiekimo, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų bei ryšių tinklai. Rengiant inžinerinių tinklų projektus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų prisijungimo sąlygas, parengus projektus bei gavus būtinus leidimus. Inžinerinius tinklus planuojama tiesti Klaipėdos miesto bendrajame plane numatytos C kategorijos gatvės raudonųjų linijų ribose (RL-30m), planuojamos teritorijos ribose suplanuotose infrastruktūros sklypuose ir laisvoje valstybinėje žemėje.

Artimiausi esami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra už maždaug 150 m į pietus nuo planuojamos teritorijos ties Tauralaukio ir Perkūno g. sankirta, ir ties šiaurine Klaipėdos miesto riba, už maždaug 200 m nuo šiaurinės planuojamos teritorijos ribos.

Artimiausi centralizuoti lietaus nuotekų tinklai yra Bangpūčio g. (šie tinklai privatūs).

Artimiausi elektros tinklai yra ties Mildos ir Tauralaukio g. sankirta, maždaug už 50m į pietus nuo planuojamos teritorijos ribos.

Artimiausi suplanuoti centralizuoti tinklai yra Mildos g. (su pietine planuojamos teritorijos kraštine besiribojanti vystoma teritorija).

Visiems planuojamiems inžineriniams tinklams sklypų ribose numatyti servitutai, arba jie tiesiami per laisvą valstybinę žemę (tokiu atveju reikalingas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sutikimas).

Inžinerinių tinklų pasijungimo ir tiesimo metu turi būti įvertinti gretimų sklypų galimi pasijungimai iki planuojamos magistralinės tinklų trasos. Taip pat jei kiltų poreikis didinti inžinerinių tinklų pajėgumus kvartale, kvartalo sklypų savininkai turi proporcingomis dalimis prisidėti prie tokių sprendinių įgyvendinimo.

Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Jei inžineriniai tinklai, prie kurių norima prisijungti, yra privatūs, būtinas raštiškas savininkų sutikimas.

Vandentiekio tinklai:

Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniuose numatytas į pietus nuo planuojamos teritorijos suplanuotų vandentiekio tinklų (Mildos g. kvartalo, kurie jungiami į centralizuotus tinklus) ir į šiaurę nuo planuojamos teritorijos esančių centralizuotų tinklų sujungimas. Infrastruktūros sklypais numatytas vandentiekio tinklų privedimas iki kiekvieno

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	4	10	0

sklypo, kuriame planuojama pastatų statyba. Nustatyti tinklų apsaugos zonose žemės naudojimo apribojimai. (sprendžiama statinių projektų rengimo metu remiantis galiojančiais teisės aktais, gavus prisijungimo sąlygas).

Buitinių nuotekų tinklai:

Buitinės nuotekos surenkamos savitakiniais tinklais ir nuvedamos į pietus nuo planuojamos teritorijos suplanuotų buitinių nuotekų tinklų (Mildos g. kvartalo, kurie jungiami į centralizuotus tinklus). Tinklai planuojamoje teritorijoje numatyti infrastruktūros sklypuose. Nustatyti tinklų apsaugos zonose žemės naudojimo apribojimai. (sprendžiama statinių projektų rengimo metu remiantis galiojančiais teisės aktais, gavus prisijungimo sąlygas).

Lietaus nuotekų tinklai:

Lietaus nuotekas planuojama nuvesti ir prijungti prie vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje suplanuotų lietaus nuotekų tinklų nuo Mildos g. kvartalo. Nustatyti tinklų apsaugos zonose žemės naudojimo apribojimai. (sprendžiama statinių projektų rengimo metu remiantis galiojančiais teisės aktais, gavus prisijungimo sąlygas). Lietaus nuotekų tinklų už planuojamos teritorijos ribų pravalymui sklype Nr. 30 numatyti korinės dangos, pritaikytos sunkiasvoriam transportui privažiavimą ir apsisukimo aikštelę. Sprendinius tikslinti inžinerinių tinklų projekto rengimo metu.

Elektros tinklai: patogiose aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietose išskirtos žemės zonos inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiami servitutai 0,4kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ priklausančių tinklų į numatomas 0,4kV skirstomasias spintas, įvadinės apskaitos spintas. Išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai – jie nustatomi statomų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose (sprendžiama statinių projektų rengimo metu remiantis galiojančiais teisės aktais, gavus prisijungimo sąlygas).

Gatvių apšvietimas: Rengiant Tauralaukio gatvės ir vidinių kvartalo gatvių projektus būtina numatyti jų apšvietimą.

Ryšių tinklai: numatytos reikiamos naujos telekomunikacijų trasos, einančios kvartalinių inžinerinių komunikacijų koridoriu iki planuojamos teritorijos ribos. Nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose žemės naudojimo apribojimai. (sprendžiama statinių projektų rengimo metu remiantis galiojančiais teisės aktais, gavus prisijungimo sąlygas).

Šildymas: Šildymo būdas – vietinis. Pastatai gali būti šildomi panaudojant elektros energiją, šilumos siurblius arba kitus aplinkos neteršiančius šildymo būdus, nenaudojant iškastinio kuro. (sprendžiama statinių projektų rengimo metu remiantis galiojančiais teisės aktais, gavus prisijungimo sąlygas).

Melioracijos tinklai:

Nėra duomenų, kad planuojamoje teritorijoje būtų įrengti melioracijos tinklai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Vadovaujantis LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166) ir vėlesnėmis jo redakcijomis planuojamai teritorijai naikinamos arba nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Potvynių grėsmės teritorijos (mažos tikimybės)
- Potvynių grėsmės teritorijos (vidutinės tikimybės)
- Potvynių grėsmės teritorijos (didelės tikimybės)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – Orinės linijos apsaugos zona bus panaikinama iškeliant elektros tinklus už planuojamos teritorijos ribų, darbai vykdomi atskiru su AB "Energijos skirstymo operatorius" suderintu projektu, investicinis numeris - E2N3351589). Neatlikus šių veiksmų, pastatų statyba elektros tinklų orinės linijos apsaugos zonoje negalima.
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – *naikinama (remiantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus raštu 2023-06-13 Nr. (20.4.6E)-Žs2-287, nėra informacijos apie planuojamoje teritorijoje įrengtas drenažo sistemas ar kitokius melioracijos statinius)*
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - Orinės linijos apsaugos zona bus panaikinama iškeliant elektros tinklus už planuojamos teritorijos ribų, darbai vykdomi atskiru su AB "Energijos skirstymo operatorius"

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	5	10	0

suderintu projektu, investicinis numeris - E2N3351589). Neatlikus šių veiksmų, pastatų statyba elektros tinklų orinės linijos apsaugos zonoje negalima.
Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai pateikti reglamentų lentelėje. Jie tikslinami rengiant sklypų kadastrinius matavimus.

Detaliojo plano sprendiniais papildomai numatytos apsaugos zonos:

- Požeminių elektros linijų apsaugos zonos – po 1 m į abi puses nuo kabelio
- Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų apsaugos zona - po 2,5 m į abi puses nuo vamzdyno ašies
- Ryšių linijų apsaugos zona — po 1 m į abi puses nuo kabelio

Apsaugos zonų plotai turi būti tikslinami rengiant statinių projektus.

Servitutai

Esamų įregistruotų servitutų planuojamuose sklypuose nėra.

Detalioju planu numatyti šie servitutai:

Sklypams Nr. 33, 34, 35.

- teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 206).
- teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 207).
- teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 208).
- teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (kodas 202).
- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (kodas 203).

Sklypams Nr. 28, 29, 30, 31, 32

- teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 206).
- teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 207).
- teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 208).
- teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (kodas 202).

Detalesnė informacija pateikta reglamentų lentelėje.

Žemės sklypo higieninė situacija triukšmo aspektu

Planuojama teritorija yra greta C kategorijos Tauralaukio gatvės (akligatvio).

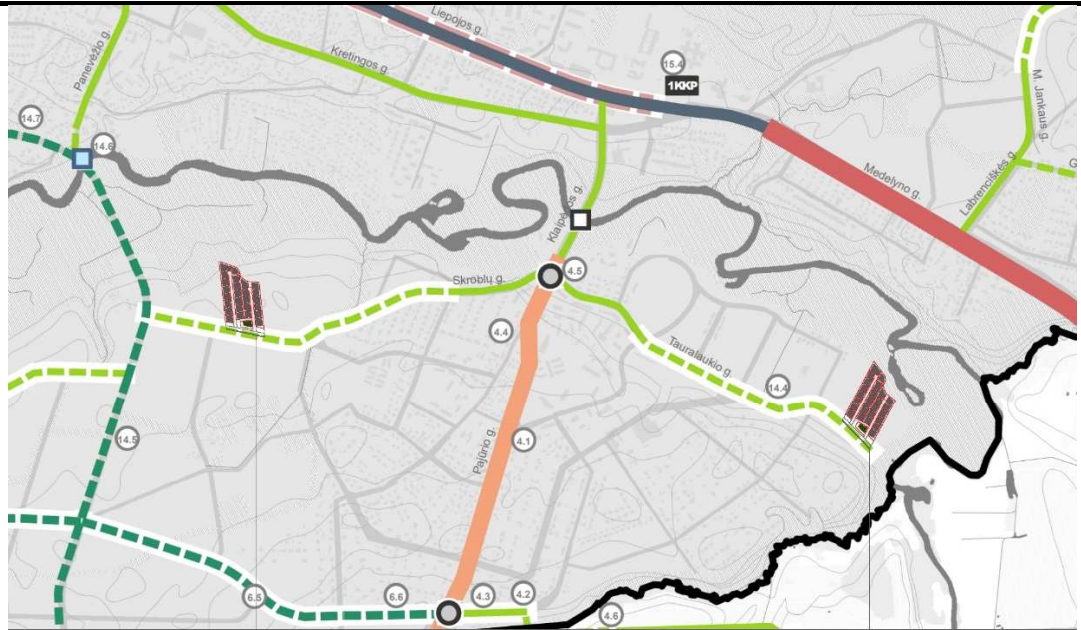
Remiantis „KLAIPĖDOS MIESTO RYTINĖS DALIES A TERITORIJOS SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO SPECIALUSIS PLANO“ aiškinamojo rašto skyriumi „Specialiosios eismo saugos, triukšmo, oro taršos slopinimo ir mažinimo priemonės“ - atsižvelgiant į specialiojo plano SPAV ataskaitoje pateiktas išvadas dėl triukšmo sklaidos (kur teigiama, jog higienos norma HN 33:2011 nustatyto maksimalaus leistino triukšmo lygio viršijimas už raudonųjų linijų tiek Pajūrio tiek Tauralaukio gatvėse perspektyviniame periode yra mažai tikėtinas) specialių techninių triukšmo mažinimo priemonių infrastruktūros koridoriuose nenumatoma. Rekonstruojant gatves siūloma naudoti triukšmą mažinančius asfalto mišinius, taip pat Pajūrio ir Tauralaukio gatvėms gretimas užstatymas turėtų naudoti langus su aukštesne garso izoliacijos charakteristika.

Remiantis HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", 1 lentelė, planuojamoje teritorijoje, kuri veikiama transporto triukšmo, prognozuojamas triukšmo lygis neviršys nustatytų triukšmo lygių.

Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena	65	70
	vakaras	60	65
	naktis	55	60

Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekiama infrastruktūros vystymo specialiojo plano triukšmo ir oro taršos vertinimu, pateikiamas palyginimas tarp planuojamos teritorijos prie Tauralaukio gatvės, kuri pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius yra numatyta kaip C kategorijos gatvė (akligatvis) ir perspektyvinės C kategorijos gatvės – levų g ir Skroblų g. tęsinio, kurios pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius numatytos kaip C kategorijos gatvės.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	6	10	0



**PALYGINIMUI
NAUDOJAMA
TERITORIJA**

(Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano triukšmo ir oro taršos vertinimu)

**PLANUOJAMA
TERITORIJA**

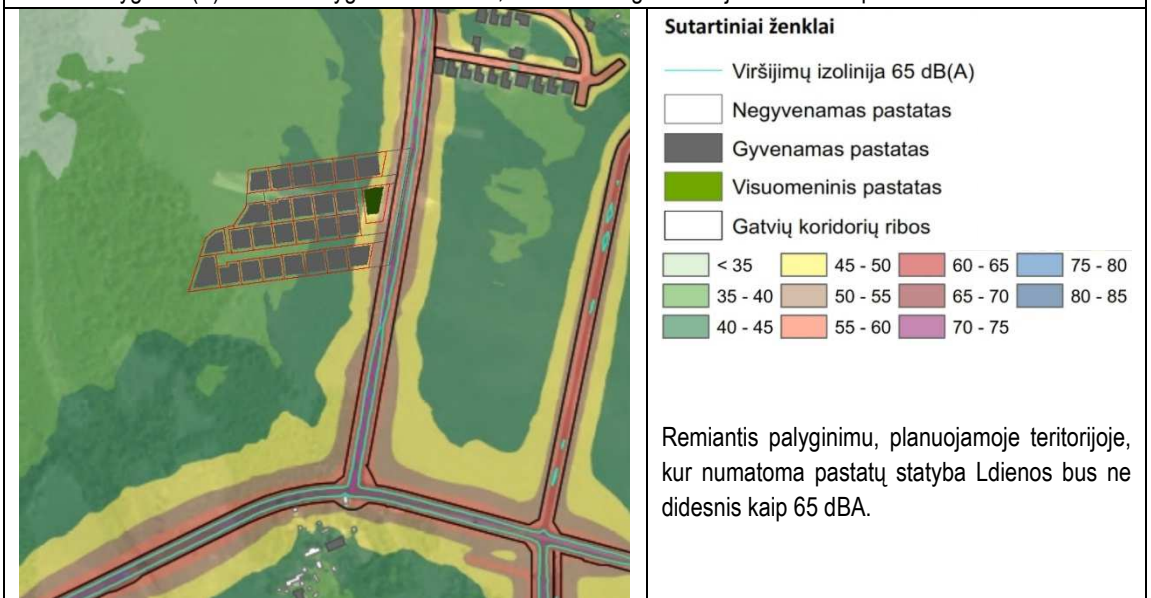
- Esama aptarnaujanti C kategorijos gatvė
- - - Planuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė

Bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinys

Palyginamoji lentelė

Ldiena.

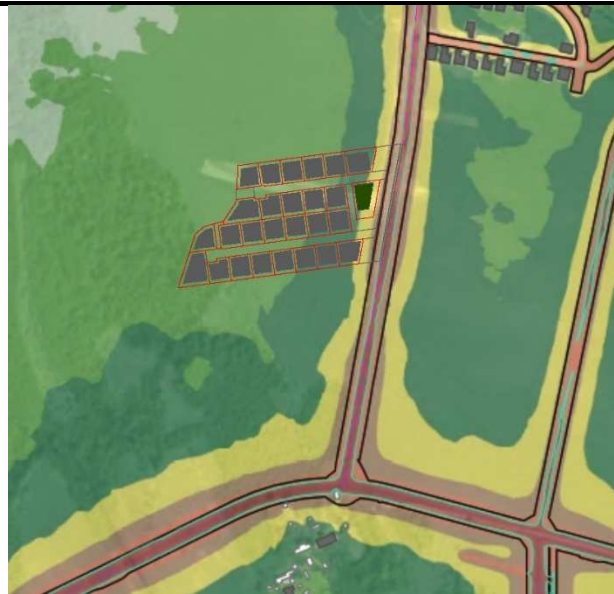
Triukšmo lygis dB(A). Triukšmo lygis 2030 metais, nuo visomis gatvėmis judančio transporto.



















Lvakaras.

Triukšmo lygis dB(A). Triukšmo lygis 2030 metais, nuo visomis gatvėmis judančio transporto.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	7	10	0



Sutartiniai ženklai

-  Viršijimų izolinija 60 dB(A)
 -  Negyvenamas pastatas
 -  Gyvenamas pastatas
 -  Visuomeninis pastatas
 -  Gatvių koridorių ribos
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  < 35 |  45 - 50 |  60 - 65 |  75 - 80 |
|  35 - 40 |  50 - 55 |  65 - 70 |  80 - 85 |
|  40 - 45 |  55 - 60 |  70 - 75 | |

















Remiantis palyginimu, planuojamoje teritorijoje, kur numatoma pastatų statyba Lvakaro bus ne didesnis kaip 60 dBA.

Lnaktis.

Triukšmo lygis dB(A). Triukšmo lygis 2030 metais, nuo visomis gatvėmis judančio transporto.



Sutartiniai ženklai

-  Viršijimų izolinija 55 dB(A)
 -  Negyvenamas pastatas
 -  Gyvenamas pastatas
 -  Visuomeninis pastatas
 -  Gatvių koridorių ribos
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  < 35 |  45 - 50 |  60 - 65 |  75 - 80 |
|  35 - 40 |  50 - 55 |  65 - 70 |  80 - 85 |
|  40 - 45 |  55 - 60 |  70 - 75 | |

Remiantis palyginimu, planuojamoje teritorijoje, kur numatoma pastatų statyba Lnakties bus ne didesnis kaip 55 dBA.

Kaip papildoma priemonė transporto sukeliama triukšmo mažinimui yra numatyti atskirųjų želdynų sklypai nuo Tauralaukio g., kurie būtų apsodinti daugiapakopiais želdiniais.

Gaisrinė sauga

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos arba keičiamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Gaisrų atveju vanduo imamas iš detaliuoju planu suplanuotų vandens hidrantų, kurie vieta tikslinama rengiant inžinerinių tinklų projektus.

Artimiausia priešgaisrinio gelbėjimo tarnybos stotis – Trilapio g. 12, Klaipėda. Atstumas iki planuojamos teritorijos ~7,4 km.

Atliekų tvarkymas

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 statinių projektų rengimo metu.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	8	10	0

<p>Želdiniai</p>	<p>Planuojamos teritorijos ribose auga kelios susiformavusios krūmų grupės ir du klevai. Inventorizuotų medžių lentelė pateikta grafinėje dalyje.</p> <p>Želdinių tvarkymas teritorijos ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka statinių projektų rengimo metu vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis.</p> <p>Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ikimokyklinio ugdymo įstaigų sklypuose – ne mažesnis kaip 50 %.</p> <p>Atsižvelgiant į LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatų 10 p. 50 procentų planuojamos teritorijos (esančios gamtiniame karkase) skiriama gamtinių struktūrų formavimui, todėl į tą teritoriją patenkančių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose (jų dalyse), numatyta, kad priklausomiesiems želdynams bus skirta ne mažiau 55% sklypo ploto, o infrastruktūros sklypuose – ne mažiau 10% sklypo ploto. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos yra parenkamos rengiant statinių projektus.</p> <p>Rytinė planuojamos teritorijos kraštinė, kuri ribojasi su perspektyvine Tauralaukio g., formuojamuose atskirųjų želdynų teritorijos sklypuose siūloma įvesti daugiapakopių augalų juosta, taip pagerinant planuojamos teritorijos kokybę.</p> <p>Remiantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, per planuojamą teritoriją nėra numatytos žalios jungtys / perskyros, tačiau atsižvelgiant į gretimybėse esantį Danės upės slėnį, kuris perspektyvoje gali būti sutvarkytas kaip rekreacinė teritorija ir joje nutiestas rekreacinio pobūdžio dviračio takas, vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje numatomos atskirų želdinių jungtys – atskirųjų želdynų sklypai, kuriomis užbaigiami suprojektuoti kvartalo akligatviai ir jomis galima patekti į rekreacinę zoną. Šios žaliosios jungtys negali būti užtvėrtos tvoromis. Suprojektuotos žaliosios jungtys ir vidinių kvartalo gatvių infrastruktūros sklypai numatyti kaip servitutai, užtikrinantys laisvą pėsčiųjų arba dviratininkų judėjimą per planuojamą kvartalą – veiks kaip jungtis tarp gamtinės teritorijos, planuojamos teritorijos ir jau suplanuotų teritorijų.</p>
<p>Sprendinių poveikio vertinimas</p>	<p>Teritorijos vystymo darna ir planuojama veikla</p> <p>Detaliojo plano sprendiniai teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai neigiamos įtakos neturės. Suformuoti sklypai leis pilnai panaudoti suplanuotą teritoriją, ją tvarkyti ir prižiūrėti bei tinkamai eksploatuoti. Sklypai natūraliai įsijungia į Klaipėdos miesto infrastruktūrą.</p> <p>Gamtinė aplinka ir kraštovaizdis</p> <p>Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks ekosistemų ir biologinės įvairovės, gamtinės rekreacinės aplinkos, neturės neigiamos įtakos kraštovaizdžio ekologiniai pusiausvyrai.</p> <p>Aplinkos kokybė ir higieninė būklė</p> <p>Remiantis detaliojo plano sprendiniais, planuojama teritorija darniai pritampa prie aplinkinių teritorijų. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis. Teritorija paviršinių ir požeminių vandenių kokybei įtakos neturės, nes gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl nebus pavojaus dėl cheminių ar biologinių teršalų nutekėjimo.</p> <p>Socialinė aplinka</p> <p>Projektinių sprendinių įgyvendinimas turės teigiamą ilgalaikį poveikį – teritorija bus planingai vystoma, sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.</p> <p>Triukšmas ir oro užterštumas</p> <p>Padidėjus transporto srautams, gali padidėti triukšmas ir oro užterštumas, tačiau leistinų ribinių verčių ir koncentracijos neviršys.</p> <p>Galimi poveikio šaltiniai:</p> <p><i>Atliekos.</i> Buitinės atliekos, susidariusios objektų eksploatacijos metu, periodiškai bus surenkamos ir išvežamos buitinių atliekų tvarkymo įmonės į sąvartyną pasirašius su ja sutartį.</p> <p><i>Pavojingos medžiagos.</i> Planuojamoje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas.</p> <p><i>Kiti faktoriai.</i> Planuojama veikla nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ar gyventojų sveikatai.</p> <p><i>Aplinkos oras.</i> Oro kokybei įtakos gali turėti atvažiuojantis transportas.</p> <p><i>Dirvožemis.</i> Dalis planuojamos teritorijos bus apželdinta (sprendžiama techniniais projektais). Vykdamat statybos darbus bus kasamas dirvožemis, kuris bus sandėliuojamas teritorijoje ir išsaugomas, o vėliau naudojamas teritorijos tvarkymui. Veikla, sąlygojanti dirvožemio taršą ir fizinį būvį, vykdoma nebus.</p> <p><i>Numatomos poveikio sumažinimo priemonės.</i></p>

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	9	10	0

Inžinerinių tinklų sistemoms naudojama sertifikuota ir patikima įranga, nuolat vykdoma priežiūra. Lauko inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro įsak. „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201).

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja

Įstatymai (aktuali redakcija):

- ▣ LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- ▣ R 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 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 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;
- ▣ 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;
- ▣ 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/D1920;
- ▣ Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AMPAGD 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 erdviųjų 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 2.02.09:2005 „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“;
- ▣ 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“.

Detalus planas rengiamas vadovaujantis išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis:

- 2023-03-14 Nr. REG268106, Vilniaus miesto savivaldybės administracija
- 2023-03-22 Nr. REG269456, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos
- 2023-03-02 Nr. REG266217, Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos
- 2023-03-13 Nr. REG267850, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas
- 2023-03-01 Nr. REG266107, UAB "Energijos skirstymo operatorius"
- 2023-03-14 Nr. REG268233, AB "Klaipėdos autobusų parkas"
- 2023-03-13 Nr. REG267884, AB "Klaipėdos vanduo"
- 2023-03-13 Nr. REG268009, AB "Telia Lietuva"
- 2024-05-30 Nr. REG332573, Aplinkos apsaugos agentūra

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Teritorijų planavimo vadovė Aurelija Krasauskaitė.....atest. Nr. A1986, 2013-12-13

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
EA-2023-06-DPL-AR.SK	10	10	0