

## 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 – detalizuojant bendrojo plano sprendinius pakeisti planuojamos teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (keičiant žemės sklypo naudojimo būdą), neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams. Planuojama ūkinė veikla – poilsio ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

### ***Detaliojo plano koregavimas:***

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypo naudojimo būdą ir užstatymo rodiklius – užstatymo tankį, intensyvumą ir aukštingumą. Taip pat koreguojama statybos riba ir zona, priklausomųjų želdynų teritorijos.

### ***Sklypai:***

Esamam žemės sklypui nustatomi šie reglamentai:

**Sklypas Nr. 1:** plotas – 1655 m<sup>2</sup>. Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R). Sklypo užstatymo tankis – 28 %, užstatymo intensyvumas – 0,4, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklype yra esamas 2 aukštų vienbučių paskirties pastatas (un. Nr. 2193-9002-6013), kurio aukštingumas (8,5 m) nekeičiamas. Patvirtinus detalų planą, esamo pastato paskirtis bus keičiama iš vienbučių į asmeninio poilsio paskirtį.

Sklype įregistruoti pagrindinio pastato priklausiniai iki 3 m aukščio – pagalbinių ūkio pastatas (4400-6299-3188) ir 3 stoginės (un. Nr. 4400-6299-3211; 4400-6299-3199; 4400-6299-3200). Viena iš esamų stoginių (un. Nr. 4400-6299-3199) patenka į pajūrio juostos ribas. Detaliuoju planu koreguojama minėtos stoginės vieta, statybos zoną suplanuojant už pajūrio juostos ribų.

Šiaurinėje sklypo dalyje yra 4 pagalbinių ūkio paskirties pastatų grupė (un. Nr. 4400-6447-2311; 4400-6447-2322; 4400-6447-2344; 4400-6447-2366). Patvirtinus detalų planą, šių pastatų paskirtis bus keičiama į viešojo poilsio paskirtį. Sklypo dalis, kurioje yra šie pastatai, iki 2010 m. buvo įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, kuris prie pagrindinio sklypo prijungtas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-10 įsakymu Nr. AD1-856 patvirtintu Žemės sklypo Kopų g. 1, Klaipėdoje, detaliuoju planu. Nors techniškai sklypas yra vienas, tačiau vizualiai jis niekada nebuvo vientisas. Minima pastatų grupė nuo pagrindinio pastato ir jo priklausinių yra atskirta esama tvora, žyminčia buvusias sklypo ribas. Abi sklypo dalys turi savo užstatymo kompoziciją ir principus. Ši pastatų grupė neužgožia gretimo užstatymo – pastatų aukštis neviršija 3 m, teritorija gausiai apželdinta.

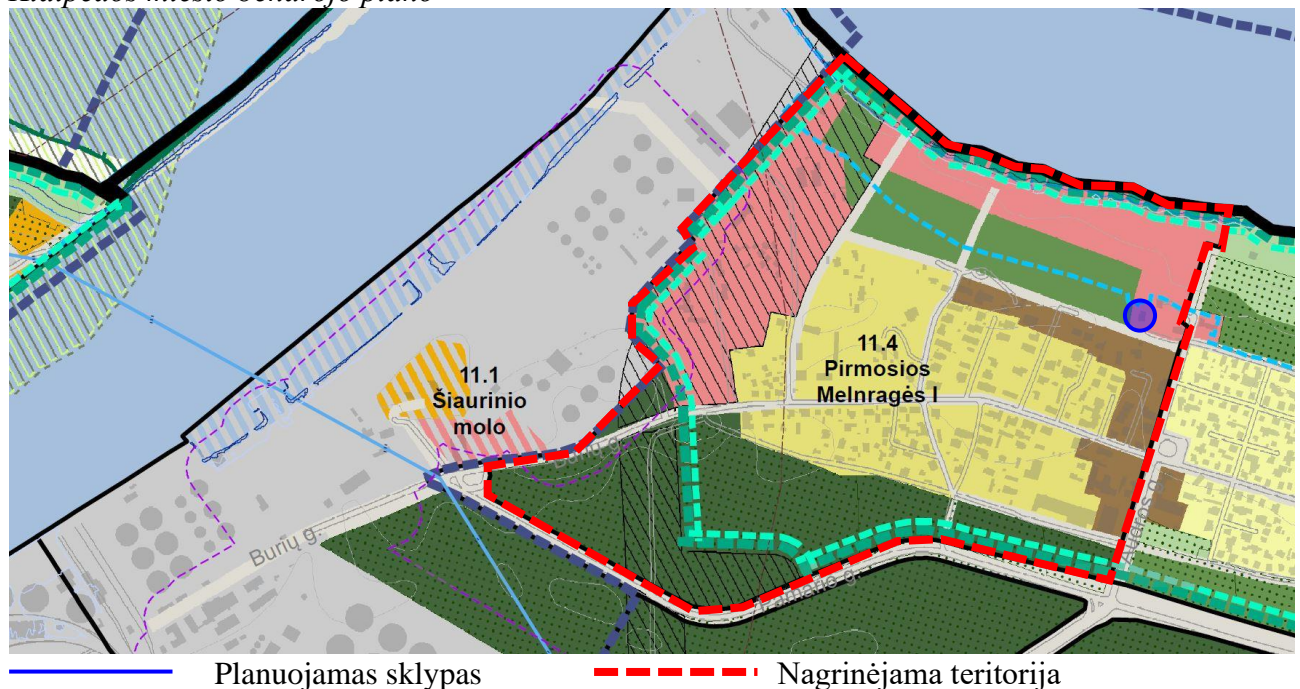
Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 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. **Dėl neišlaikomų atstumų iki sklypo ribų gauti Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sutikimai (pridedama).**

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

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 (toliau – Bendrasis planas), STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, Teritorijų planavimo normomis, Gamtinio karkaso nuostatais, Lietuvos Respublikos pajūrio juostos įstatymu ir kitais galiojančiais teisės aktais.

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



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
11.4 Pirmosios Melnragės I		Miesto dalies centro zona Paslaugų zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	16	-	1,2
		PA		K, V, R, B, I2, E, A1, A2	KT	-	10	-	8	-	0,4
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	20	10	12	-	0,8
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Rekreacinių miškų zona	MI	M2	M	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Bendroju planu, nagrinėjama teritorija yra Pirmosios Melnragės I (11.4) rajone. Planuojamas sklypas patenka į paslaugų zoną, kurioje galimas teritorijos naudojimo tipas: **PA**, galimi žemės naudojimo būdai: K, V, **R**, B, I2, E, A1, A2, didžiausias leistinas pastatų aukštis – **8 m**,

didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – **0,4**, teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

Esamo pastato un. Nr. 2193-9002-6013 aukštis – 8,5 m – viršija Bendrajame plane nustatytą leistiną aukštį – 8 m. Toks aukštis – 8,5 m – buvo nustatytas žemės sklypo Kopų g. 1 detalijame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-10 įsakymu Nr. AD1-856. Kitų sklype esančių pastatų aukštis – 3 m – atitinka Bendrojo plano sprendinius.

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

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, tinkas, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;
- 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;
- Planuojant statinius numatomas gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, įvertinant esamus želdinius, kurių vertingus numatoma išsaugoti.

Žemės sklypo 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 Varpelio mokykla-darželis, adresu Kretingos g. 67 (atstumas apie 3,3 km), Klaipėdos Medeinės mokykla, adresu Panevėžio g. 2 (atstumas apie 3,5 km), Klaipėdos lopšelis-darželis „Atžalynas“, adresu Panevėžio g. 3 (atstumas apie 3,7 km) ir LCC tarptautinis universitetas, adresu Kretingos g. 36 (atstumas apie 3,3 km); Artimiausia parduotuvė – „Maxima“, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 360 m); Artimiausia gydymo įstaiga – Respublikinė Klaipėdos ligoninė, Tuberkuliozės filialas, adresu P. Lideikio g. 2 (atstumas apie 2,7 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Audros gatvėje (atstumas apie 400 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 4, 6).

#### ***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 150 m atstumu, yra Baltijos jūra. Į pajūrio juostos ribas patenka pietvakarinis planuojamo sklypo kampas (53 m<sup>2</sup>), todėl sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Pajūrio juosta (VI-5). Statinys (stoginė) sklypo dalyje, patenkančioje į pajūrio juostos ribas, projektuojamas vadovaujantis Pajūrio juostos įstatymu, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei Pajūrio juostos žemyninės dalies tvarkymo planu, patvirtintu 2020-01-16 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-28. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

#### ***Gretimųjų 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.



nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Dujų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų dujotiekio tinklų, nutiestų Kopų gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Šildymas:** galimas aeroterminis, geoterminis šildymas, šildymas dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 44/1420932 duomenimis, planuojamam sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 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). Iregistruotas teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) – 28 m<sup>2</sup>, 31 m<sup>2</sup>; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11) – 56 m<sup>2</sup>. Detalioju planu pagal faktą tikslinami specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai. Taip pat detalioju planu sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Pajūrio juosta (VI-5).

#### **Sklypas Nr. 1:**

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 117 m<sup>2</sup>
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 101 m<sup>2</sup>
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 325 m<sup>2</sup>
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 147 m<sup>2</sup>
- VI-5. Pajūrio juosta - 53 m<sup>2</sup>

#### **Servitutai:**

Planuojamame sklype esamų registruotų servitutų nėra. Detalioju planu nauji servitutai taip pat neplanuojami.

#### **Atliekos:**

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

#### **Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra šiaurės vakarinėje Klaipėdos miesto dalyje – Giruliuose, adresu Skautų g. 21. Susisiekimo sistema esama: į sklypą patenkama iš C kat. Girulių plento per D kat. Stovyklos gatvę ir per vietinį kelią LM1690 (pravažiuojamasis kelias tarp Skautų g. ir Stovyklos g.). Pravažiuojamojo kelio/gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 7,5 m, važiuojamosios dalies plotis – 4 m, danga – betoninės trinkelės.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 8 (4 iš jų planuojamos stoginėje) – nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos gali būti tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

### **Želdiniai:**

Planuojamame sklype auga 26 spygliuočiai, 1 lapuotis, ir 1 vaismedis (taksacija pridedama). Vadovaujantis Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, 20 iš jų yra saugotini. Detaliuoju planu medžių šalinimas neplanuojamas. Atsiradus poreikiui šalinti medžius, turi būti gautas nustatytos formos leidimas kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius, kurį išduoda savivaldybės vykdomoji institucija.

Vadovaujantis Bendroju planu, planuojama teritorija yra gamtinio karkaso teritorijoje **Tr/4a,g**, t.y., geoeologinio potencialo lygis ribotas (r), tvarkymo ir apsaugos kryptis – urbanizuotų/ numatomų urbanizuoti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas (4), teritorijos tvarkymo tipai – naujo želdyno įrengimas (a) ir kranto ir apsauginio kopagūbrio tvarkymas (g).

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas rekreacinių teritorijų sklypuose – 40 % (50 % – jei sklypas yra gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoeologinio potencialo teritorijoje, šiuo atveju geoeologinio potencialo lygis ribotas). Siūloma sodinti pajūrio kraštovaizdžiui būdingas medžių rūšis, tokias kaip paprastoji pušis, juodoji pušis, karpotasis beržas ir kt. Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Želdinių sprendiniai tikslinami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

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

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

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

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

- 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 saugotiniems 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;
- 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;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-

920;

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo 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 2022-05-11 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 2.06.04:2014 „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 ir patalpų klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- 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