

## 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:*

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – detalizuojant bendrojo plano sprendinius, pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas, nedidinant esamo užstatymo tankumo, intensyvumo ir aukštingumo reglamentų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių paskirties pastatų su komercinėmis patalpomis eksploatacija.

### *Detaliojo plano koregavimas:*

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų (K) / vienuabučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2).

### *Sklypai:*

**Sklypas Nr. 1:** plotas – 913 m<sup>2</sup>; teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Sklype įregistruoti du esami 1 aukšto su mansarda pastatai – gyvenamasis namas (un. Nr. 2190-3000-1018, paskirtis – dvibučių, Aukštoji g. 5) ir įstaiga (un. Nr. 2190-3000-2015, paskirtis – administracinių, Aukštoji g. 7). Patvirtinus detalų planą, esamų pastatų paskirtis bus keičiama į daugiabučių. Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 20 punkto 20.1 papunkčiu, pastatuose gali būti kelioms skirtingoms paskirties grupėms priskirtų paskirčių patalpos, kai kitoms paskirties grupėms nei tos, kuriai priskirtas pastatas, priskirtų patalpų plotas sudaro ne daugiau kaip 1/5 pastato bendro ploto.

Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti Žemės sklypo Didžiojoje Vandens g. 8, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-01-31 sprendimu Nr. T2-6, pagal esamą užstatymą ir rengiamu projektu nekeičiami: užstatymo tankis – 27 %, užstatymo intensyvumas – 0,4, pastatų aukštis – 11 m. Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (pr).

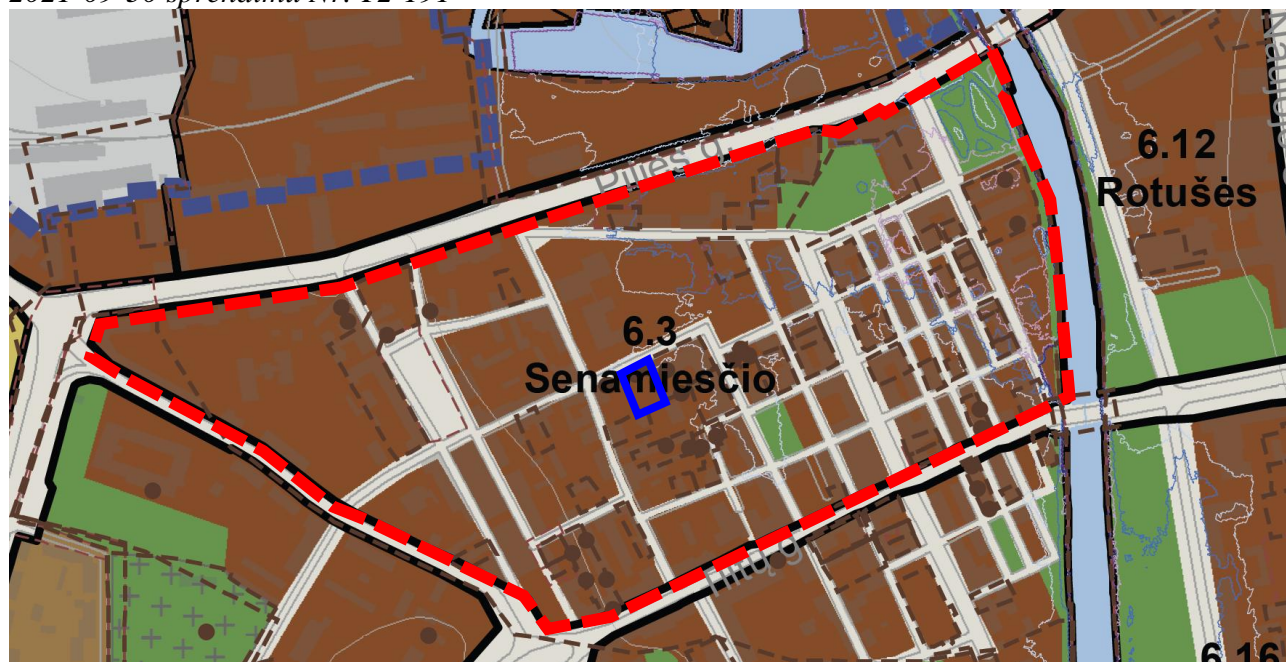
Teritorijos naudojimo reglamentai atitinka 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano reikalavimus, Teritorijų planavimo normas bei STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Vadovaujantis Bendrojo planu, planuojamas sklypas priskiriamas rajonui – 6.3 Senamiesčio. Sklypas patenka į **pagrindinio centro zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI; galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **19 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **4**. Nustatyti didžiausi leistini aukščio ir intensyvumo reglamentai gali būti taikomi tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo objektų ir/ar vietovių vertingosioms savybėms. Jų įgyvendinimas turi būti pagrindžiamas pagal galiojančius teisės aktus, išsaugant istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą bei paryškinant paveldo

objektų savitumą. Teritorijos plėtojimo būdas – saugojimas/modernizavimas.

Rekomenduojamą struktūrą pagrindinio centro zonoje turėtų sudaryti **40 % gyvenamųjų teritorijų**. Įvertinus esamas ir suplanuotas teritorijas, nustatyta, kad nagrinėjamo rajono (6.3 Senamiesčio) miesto dalies centro zonos struktūrą sudaro: **32.4 % – gyvenamosios teritorijos** (įvertinus rengiamo detaliojo plano sprendinius), 34.9 % – komercinės teritorijos, 20.9 % – visuomeninės teritorijos, 5.2 % – inžinerinės infrastruktūros/ pramonės ir sandėliavimo teritorijos, 6.6 % – bendro naudojimo/ želdynų teritorijos. Detaliojo plano sprendiniai atitinka rekomenduojamą kvartalo struktūrą.

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



Planuojamas sklypas

Nagrinėjama teritorija

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 (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6.3 Senamiesčio		Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	-	-	19	-	4,0
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.4. p., **Mišri gyvenamoji teritorija** – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentele, galimi žemės naudojimo būdai mišrioje gyvenamojoje teritorijoje (GM): G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių ir periodinių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Detaliajame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypo užstatymo rodikliai nesiekia maksimalių bendrajame plane nustatytų rodiklių. Užstatymo rodikliai taip pat atitinka Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktus leistinus rodiklius:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
<b>Mišri gyvenamoji teritorija</b>	<b>1–3</b>	<b>60</b>	<b>1,4</b>	-
	4	60	1,5	-
	≥5	60	1,6	-

#### **Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai:**

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: vaikų lopšelis-darželis „Putinėlis“, adresu Sinagogų g. 5A (atstumas apie 400 m), vaikų lopšelis-darželis „Radastėlė“, adresu Galinio Pylimo g. 16A (atstumas apie 450 m), Klaipėdos Simono Dacho progimnazija, adresu Kuršių a. 3 (atstumas apie 1 km), Klaipėdos Sendvario progimnazija, adresu Tilžės g. 39 (atstumas apie 1,3 km), Klaipėdos Žaliakalnio gimnazija, adresu Galinio Pylimo g. 17 (atstumas apie 500 m), Vytauto Didžiojo gimnazija, adresu S. Daukanto g. 31 (atstumas apie 1,4 km); artimiausios gydymo įstaigos: Klaipėdos vaikų ligoninė, adresu K. Donelaičio g. 7 (atstumas apie 1,2 km), SG klinika, adresu S. Daukanto g. 22 (atstumas apie 1,3 km), Klaipėdos medicininės slaugos ligoninė, adresu K. Donelaičio g. 15 (atstumas apie 1,4 km), Respublikinė Klaipėdos ligoninė, adresu S. Neries g. 3 (atstumas apie 1,7 km); artimiausios parduotuvės: adresu Turgaus g. 16 (atstumas apie 280 m), adresu Taikos pr. 5 (atstumas apie 650 m). Artimiausios viešojo transporto sustojimo vieta – Tiltų gatvėje (atstumas apie 300 m), važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 2, 2A, 3, 4, 5, 5B, 6, 8, 8E, 10, 14, 22B, 41, M5, M6, M8, ir Pilies gatvėje (atstumas apie 350 m), važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 9.

#### **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. Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

### ***Gretimybės poveikis planuojamai aplinkai:***

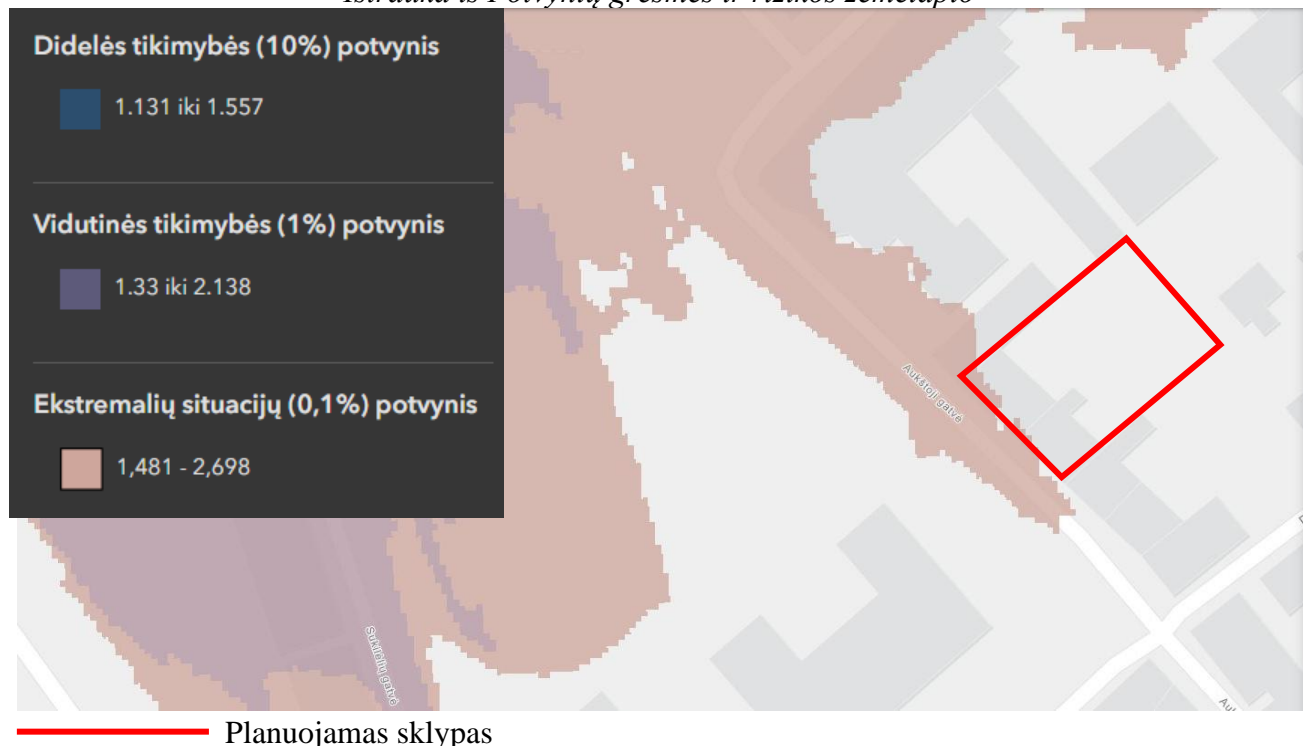
Apie 350 m atstumu šiaurės kryptimi yra Danės upė (Akmena-Danė). Pietvakarinė sklypo dalis patenka į mažos (0,1 %) tikimybės potvynių grėsmės teritoriją. Į vidutinės (1 %) ir didelės (10 %) tikimybės potvynių grėsmės teritorijas sklypas nepatenka. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str.:

**Mažos tikimybės potvynis** – 0,1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti **vieną kartą per tūkstantį metų**.

**Vidutinės tikimybės potvynis** – 1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti **vieną kartą per šimtą metų**.

**Didelės tikimybės potvynis** – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti **vieną kartą per dešimt metų**.

*Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapio*



Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 104 str.:

*3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:*

- 1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;*
- 2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos“.*

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:***

Esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis – I-II. Statiniai sklype išdėstyti nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįstų interesų (vadovaujantis STR 2.02.01:2004).

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, įrengto

Aukštojoje gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 100 m). Prie esamų pastatų pietvakarinių fasadų patenkama iš Aukštosios gatvės pusės, į vidinį kiemą patenkama iš Daržų gatvės per esamą privažiavimo kelią.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę 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 – 2 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

*Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapio*



Planuojamas sklypas

Artimiausi hidrantai

### ***Inžineriniai tinklai:***

Esami pastatai prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų, skirstomojo dujotiekio. Iki pastatų atvestos elektros linijos, ryšių tinklai. Sklype yra esami centralizuoto šilumos tiekimo tinklai. Galimas pastatų prijungimas prie centralizuotų šilumos tinklų STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Šildymo sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu.

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

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0083 ha;
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0.0665 ha;
- VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.0824 ha.

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 96 m<sup>2</sup>;

- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 2 m<sup>2</sup>;
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 280 m<sup>2</sup>;
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 913 m<sup>2</sup>, 913 m<sup>2</sup>, 913 m<sup>2</sup>.

Kadangi sklype yra esami skirstomojo dujotiekio tinklai, sklypui taikoma specialioji sąlyga – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6). Sklypas patenka į potvynių grėsmės teritorijas, todėl sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Potvynių grėsmės teritorijos (VI-10). Sklypas taip pat patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo, todėl sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI-11).

Kadangi planuojamame sklype nėra melioracijos įrenginių (tik lietaus nuotekos ir drenažo rinktuvai palei šilumines trasas), detalioju planu naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI-2). Kadangi planuojamame sklype nėra ryšių tinklų, taip pat naikinama specialioji sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11).

Detalioju planu, atsižvelgiant į faktinę situaciją, taip pat tikslinami esamų specialiųjų sąlygų plotai:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 91 m<sup>2</sup>
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 32 m<sup>2</sup>
- III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 533 m<sup>2</sup>
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 913 m<sup>2</sup>
- VI-10. Potvynių grėsmės teritorijos - 31 m<sup>2</sup>
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 913 m<sup>2</sup>

#### **Servitutai:**

Planuojamame sklype yra esamas 2008-04-04 Apylinkės teismo sprendimu Nr. 2-399-740/2008 ir 2008-09-10 Apygardos teismo nutartimi Nr. 2A-604-360/2008 įregistruotas servitutas, kuris lieka galioti:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis, kodas 203) – 126 m<sup>2</sup>.

#### **Atliekos:**

Atliekos surenkamos sklypo ribose stovintuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023-12-21 sprendimu Nr. T2-359, 41 p., pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Konkrečių konteinerių poreikis ir galimybė juos aptarnauti privalo būti derinama su Administratoriumi. Projektuojant ir įrengiant atliekų konteinerių aikšteles, vadovautis Savivaldybės administracijos patvirtintu Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialioju planu ir Savivaldybės administracijos patvirtintais reikalavimais įrengiamiems konteineriams.

#### **Susisiekimas:**

Planuojamas sklypas yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje (senamiestyje), adresu Aukštoji g. 5. Į sklypą patenkama iš D kat. Daržų gatvės (vietinis kelias Nr. LM1050) per laisvoje valstybinėje žemėje esantį 5 m pločio įvažiavimą, įsiterpusį tarp sklypų Aukštoji g. 9 ir Daržų g. 14.

Daržų gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 7 m, važiuojamosios dalies plotis – 4,3-5 m, danga – tašytų akmenų. Aukštosios gatvės (vietinis kelias Nr. LM1054) plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija 9,8-10,7 m, važiuojamosios dalies plotis – 5-5,2 m, danga – tašytų akmenų.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė, įvertinant Reglamento 108 p.

### Želdiniai:

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Planuojamame sklype augs du lapuočiai medžiai – liepa, kurios kamieno skersmuo 30 cm, ir šermukšnis, kurio kamieno skersmuo – 15 cm. Abu medžiai, vadovaujantis Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, yra saugotini.

Liepos polajis, neuždengtas kietosiomis dangomis, yra itin mažas. Pažymėtina, kad minėtas medis (1-2 pav.) esamomis sąlygomis sklype augo visada (2008 m. patvirtinto detaliojo plano sprendinių brėžinyje matyti, kad zonoje, kurioje augs medis, jau yra esama kieta danga – plokštės (plytelės) (žymima „C“) (3 pav.)) ir medžio būklei tai iki šiol nepakenkė – jis yra brandus ir geros būklės. Tačiau siekiant dar labiau pagerinti želdinio augimo sąlygas, siūloma numatyti kaip įmanoma platesnį polajį, neuždengtą kietosiomis dangomis. Ši rekomendacija nėra detaliojo plano sprendinys, tai turėtų būti sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

1-2 pav. esamas medis

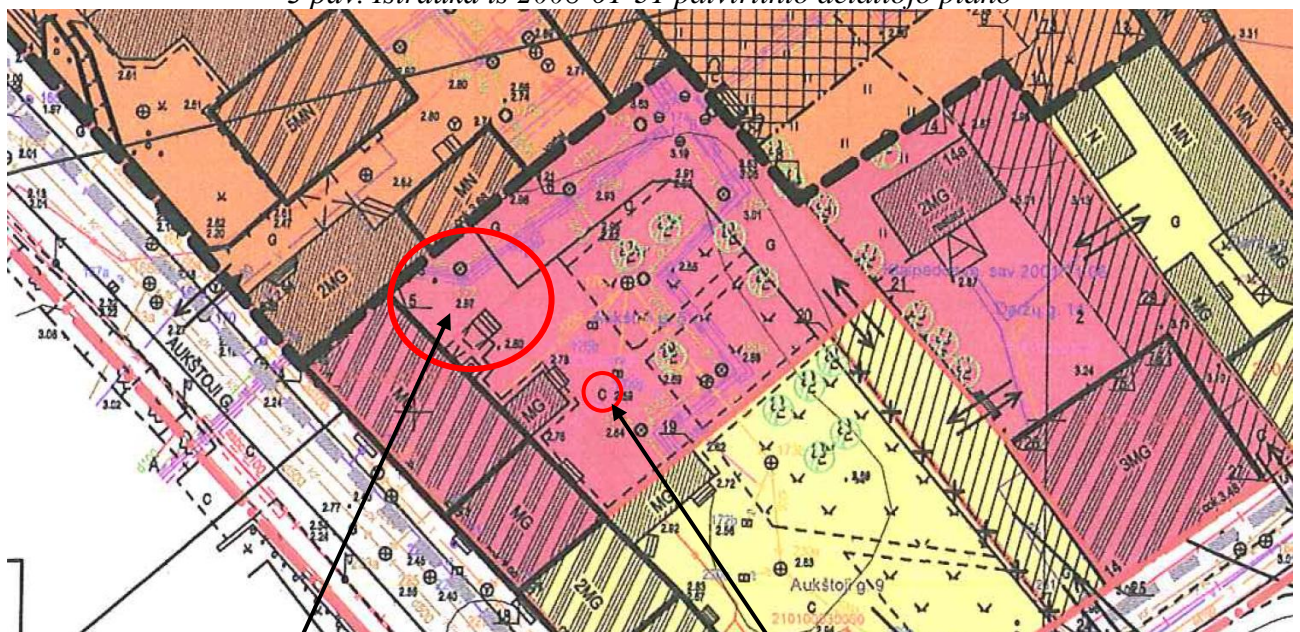


2018 m. vasara/ nuotr. Klaipėdos miesto savivaldybės



2023-03-29/ nuotr. Š. Noreikaitės

3 pav. Ištrauka iš 2008-01-31 patvirtinto detaliojo plano



Medžio augimo zona

Dangos žymėjimas

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (LR AM 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) (toliau – Tvarko aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose – 30 %. Tvarkos aprašo 7 p. nurodoma: „*Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma 10 procentų plotų norma. <...> Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokiam žemės sklype užima daugiau kaip 10 procentų, bet mažesnis už Aprašo priede nurodytą plotų normą, šis želdynų plotas negali būti mažinamas ir negali būti kompensuojamas Aprašo 9.1 ir 9.2 papunkčiuose nurodytais kompensavimo būdais*“. Esamas želdinių plotas - 19 % (178 m<sup>2</sup>) – detaliuoju planu nekeičiamas. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 10 p., „*I plotų normą neįskaičiuojami plotai, numatyti:*

10.1. statiniams statyti;

10.2. privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti;

10.3. sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti;

10.4. sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti <...>“.

Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus „Bendrieji reikalavimai“ 10 p. bei XIII skirsnio reikalavimais, sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 1×b, m<sup>2</sup> (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m<sup>2</sup>.

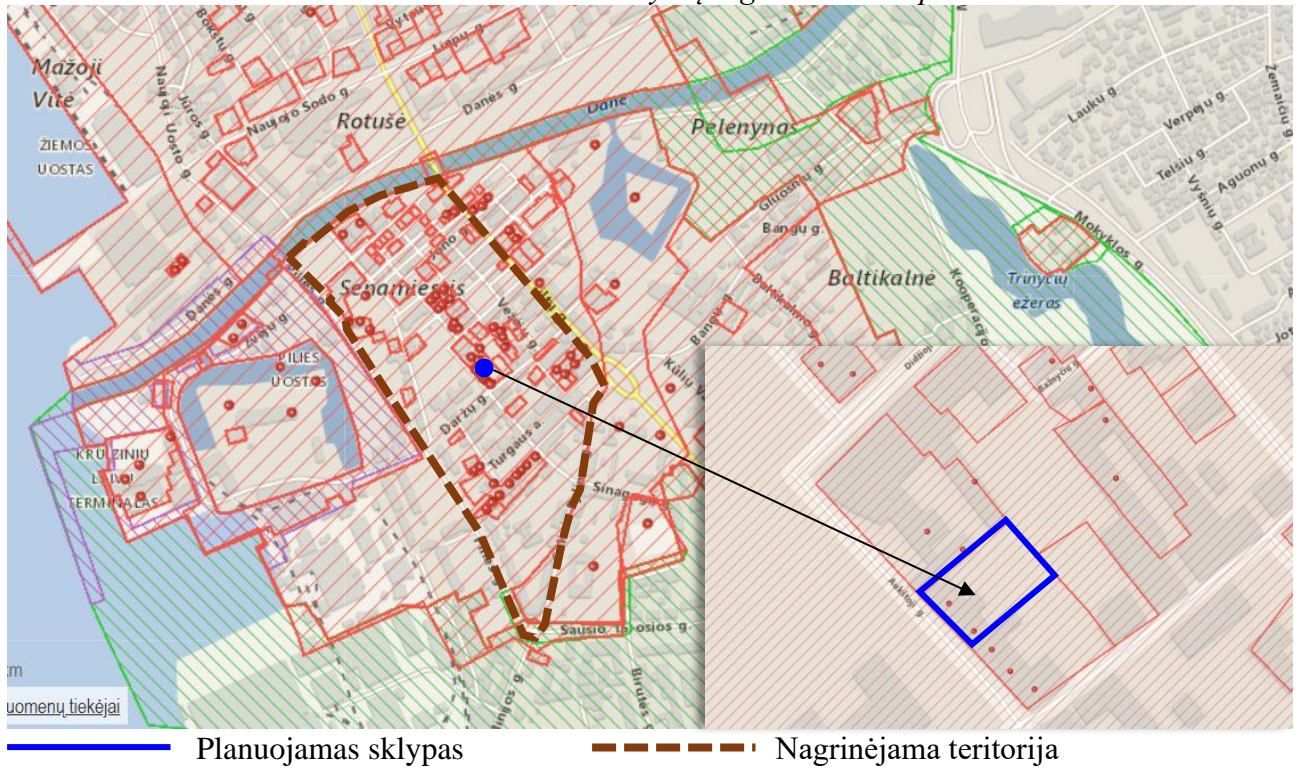
#### ***Kultūros paveldo objektai:***

Planuojamas sklypas yra Klaipėdos senamiesčio (un. kodas 16075) ir Klaipėdos senjo miesto vietos su priemiesčiais (un. kodas 27077) teritorijoje. Planuojamas sklypas yra kultūros vertybės – **Namų komplekso (un. kodas 1169)**, kurį sudaro 5 namai (Aukštoji g. 5, 7, 9, 11, 13) – teritorijoje. Planuojamame sklype yra 2 pastatai, esantys kultūros vertybių registre – Aukštoji g. 5 (**Namų komplekso pirmas namas, un. kodas 22890**) ir Aukštoji g. 7 (**Namų komplekso antras namas, un. kodas 22891**).

Planuojamas sklypas šiaurės vakaruose ribojasi su kultūros vertybės – Namų ir sandėlių komplekso (un. kodas 843) – teritorija (Didžioji Vandens g. 2), šiaurės rytuose – su Pastato (un. kodas 15802) teritorija (Daržų g. 14).

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Klaipėdos senamiesčio (un. kodas 16075), Klaipėdos senjo miesto vietos su priemiesčiais (un. kodas 27077) ir Namų komplekso (un. kodas 1169) vertingųjų savybių. Detaliuoju planu nauja statyba nenumatoma, sklypo užstatymo rodikliai nekeičiami. Numatoma pakeisti esamo žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų (K)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2), su tikslu pakeisti esamų pastatų Aukštoji g. 5, 7 paskirtį į daugiabučių.

*Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu*



***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 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):***

- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

***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;
- 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;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-293;
- 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 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- 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.“

Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;

- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

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

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė