

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija: I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. Rugsėjo 28 d. Sprendimu Nr. 473 „Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrai suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Smilgų g. 31. Planuojamas teritorijos plotas – 0,1798 ha.

Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija.

Nustatomi naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra žemės sklypui Smilgų g. 31, kurio tikslas – teisės aktų nustatyta tvarka padalinti žemės sklypą ir naujai suformuotiems žemės sklypams, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Naujai suformuojami trys žemės sklypai:

Sklypas Nr. 1

• Plotas - 0.0543 ha. Naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG); Žemės sklypo paskirtis – Kita (KT); Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklype Nr. 1 planuojama statyti gyvenamosios paskirties vienbutį/dvibutį pastatą su priklausiniais, ne aukštesnį kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), sklypo užstatymo tankis - 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dydis – 25 % (136 kv. m), pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2 su mansarda. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Sklypas Nr. 2

• Plotas - 0.0504 ha; Naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG); Žemės sklypo paskirtis – Kita (KT); Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklype Nr. 2 planuojami statyti gyvenamosios paskirties vienbutį/dvibutį pastatą su priklausiniais, ne aukštesnį kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), sklypo užstatymo tankis - 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dydis – 25 % (126 kv. m), pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2 su mansarda. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Sklypas Nr. 3

• Plotas – 0.0751 ha; Naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG); Žemės sklypo paskirtis – Kita (KT); Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklype Nr. 3 planuojami statyti gyvenamosios paskirties vienbutį/dvibutį pastatą su priklausiniais, ne aukštesnį kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), sklypo užstatymo tankis - 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dydis – 25 % (188 kv. m), pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2 su mansarda. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Sklypų užstatymo tankis

Vadovaujantis 2021-09-30 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo sprendinių kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo lygio vertinimo teritoriją, kurioje teritorijos lygis nurodytas pažeistas (Tpž/4d). Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 patvirtintomis „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, 11 punktu „*Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto*“. Žemės sklypams Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 nustatomas sklypo leidžiamasis užstatymo tankis 30 %.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentu formuojamam žemės sklypui nustatytos statybos ribos (linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zona (planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) koreguojamos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priede nustatytais statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais bei įvertinant teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu.

Pažymėtoje statybos zonoje galima visų sprendinių brėžinyje - teritorijos naudojimo reglamentu aprašomojoje lentelėje nurodytų paskirčių statinių statyba, leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 8.5 m. Statinių iki 8.5 m aukščio – atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3.0 m. Atstumai gali būti sumažinti, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo reikalavimais. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Numatyta griauti pagalbinį pastatą Unikalus Nr. 2192-8000-4029, dėl naujai formuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi statiniai priskirtini prie:

1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį

Gyvenamieji pastatai:

Vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): Vienbučių (1.1); Dvibučių (1.2).

Negyvenamieji pastatai: Pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį

Inžineriniai statiniai:

Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).

Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

Funkciniai kompoziciniai ryšiai

Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.
- Pastatų aukštis iki kraigo – 8,5 m.

Sprendinių įgyvendinimas:

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa:

1.1 Vadovaujantis detaliojo plano koregavimo sprendiniais ir galiojančiais teisės aktais atlikti žemės sklypo kadastrinių matavimų atnaujinimą, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, paskaičiuoti žemės sklypo kadastro duomenis ir įregistruoti VĮ Registrų centras.

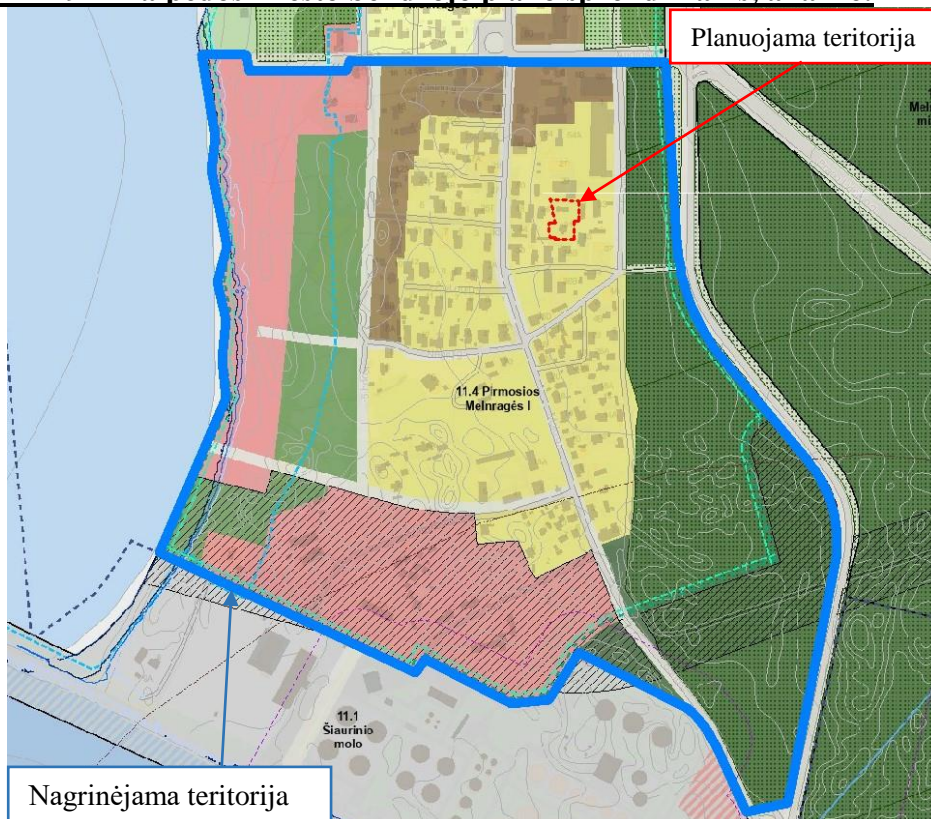
1.2 Suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Smilgų g. 31 planavimo iniciatorius savo lėšomis parengia pastatų statybos projektus, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos

pateiktas Specialiaisiais architektūros reikalavimais ir kitomis sąlygomis, pagal detaliojo plano koregavimo sprendinius.

1.3 Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

1.4 Planavimo iniciatoriui perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo programa, sandorio metu apie tai informavus naująjį savininką.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas patvirtinto 2021 m. rugsėjo 30 d. Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams, analizė:



1 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Stipata	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)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas
11.4 Pirmosios Melnragės I		Miesto dalies centro zona Pasaugų zona	GC, GM, PA, SI PA	G2, K, V, B, I2, E K, V, R, B, I2, E, A1, A2	KT	30 20 -	16	8	1,2	200	Antž./pož.	Modernizavimas	1	15	- Įvertinti europinės svarbos buveinėms taikomus apribojimus; - A1 ir A2 žemės naudojimo būdai yra numatyti esančiame UK, vadinamo apsaugos ir valstybės sienos apsaugos tikslams naudojamiems sklypams
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60 20 10	12	-	0,8	100	-	Modernizavimas	1	9,10,15	- Įvertinti europinės svarbos buveinėms taikomus apribojimus
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	- - -	-	-	-	-	-	-	1	1,11	- Įvertinti europinės svarbos buveinėms taikomus apribojimus
		Rekreacinių miškų zona	MI	M2	M	- - -	-	-	-	-	-	-	2	-	- Įvertinti europinės svarbos buveinėms taikomus apribojimus
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	- - -	-	-	-	-	-	-	-	-	- Įvertinti europinės svarbos buveinėms taikomus apribojimus

Planuojama teritorija patenka į 11.4 Pirmosios Melnragės I rajoną, kuriame numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Joje galimi teritorijos naudojimo tipai: GG, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, G2, K, V, R, B, I2, E, reglamentuojamas didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 12 m.

Užstatymo intensyvumas.

Užstatymo intensyvumo rodikliai atspindi miesto atskirų segmentų urbanistinį savitumą. Prisitaikant prie Klaipėdos miestui būdingo užstatymo morfotipo, konkrečios šio rodiklio reikšmės, nurodytos Bendrojo plano sprendiniuose, nevisuose nagrinėjamuose rajonuose yra adekvačios maksimalios teritorijų planavimo normose nurodytoms ribinėms reikšmėms, todėl kiekvienas nagrinėjamas rajonas turi savo urbanistinio identiteto morfologinį charakterį apibūdinantį užstatymo

intensyvumo rodiklį, nurodytą reglamentų lentelėje. Vadovaujantis patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 0,8.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktu „<...> maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentuose užstatymo intensyvumas nustatytas mažesnis. Įvertinus, kad Bendrojo plano sprendiniuose UI yra 0,8, planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 užstatymo intensyvumas nustatomas 0,40. Šie nustatyti reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Artimiausia ugdymo įstaiga – Klaipėdos universiteto "Žemynos" gimnazija, adresu Kretingos g. 23 (atstumas – apie 3,1 km); Artimiausia parduotuvė – „Maxima“, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 260 m); Artimiausios gydymo įstaiga – „A. Navicko konsultacinė poliklinika“, adresu Kretingos g. 65 (atstumas – apie 3,1 km); Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Audros gatvėje, Melnragės stotelė (atstumas apie 280 m, važiuoja miesto autobusai – maršruto Nr. 4, 6, taip pat maršrutinis taksi – maršruto Nr. M6).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų, joje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša, neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Planuojamos teritorijos sprendiniai, numatantys infrastruktūros objektų statybą, įvykdžius statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentu reikalavimus, neturės neigiamos įtakos gretimybėms ir aplinkai.

Žemės sklypus kaimynystėje juosia gyvenamieji sklypai, todėl neigiamos gretimybių įtakos planuojamai gyvenamai ir poilsio aplinkai nebus.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai – į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas žemės sklypas nepatenka.

Kultūros paveldo objektų, ju teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija į Kultūros paveldo objektų, ju teritorijų ir apsaugos zonas nepatenka.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai.

Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Planuojamoje teritorijoje projektuojant gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Gyvenamuosius pastatus projektuoti teritorijos dalyse, kuriose neviršijami leidžiami nustatyti ribiniai dydžiai, kitu atveju - imtis apsaugos nuo triukšmo priemonių (sprendžiama techninio projekto rengimo metu nustacius preliminaras pastatų vietas).

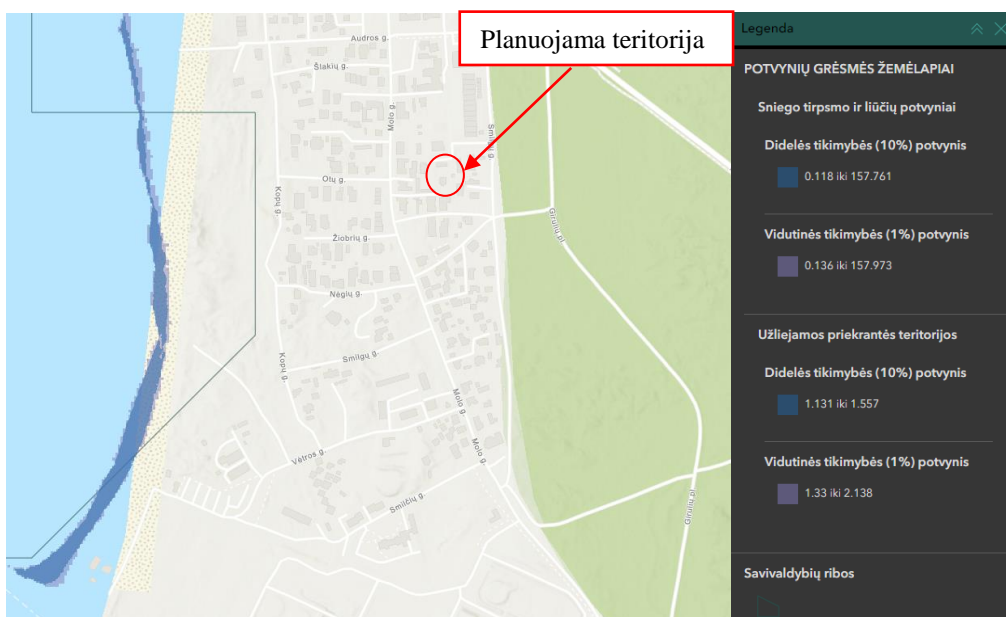
Dėl detaliojo plano pakeitimo transporto srautų padidėjimas neplanuojamas, galimas nežymus triukšmo bei oro užterštumo padidėjimas, tačiau teisės aktuose nustatytų normų neviršys. Nauja cheminė ir biologinė tarša nenumatoma ir išliks esama. Poveikis paviršinio ir požeminio vandens kokybei, hidrologiniam režimui, nenumatomas. Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį, tinkamą tolesniam naudojimui, būtina išsaugoti. 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.

Prognozuojami planuojamos ūkinės veiklos triukšmo lygiai ties sklypo ribomis, visais paros laikotarpiais neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo lygių, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks numatytas normas.

Aplinkos apsaugos agentūra įgyvendindama Potvynių direktyvą parengė Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius (toliau – Žemėlapiai) <https://potvyniai.aplinka.lt/map>. Vadovaujantis žemėlapiu planuojama teritorija nepatenka į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių teritorijas ir užliejamas priekrantės teritorijas:

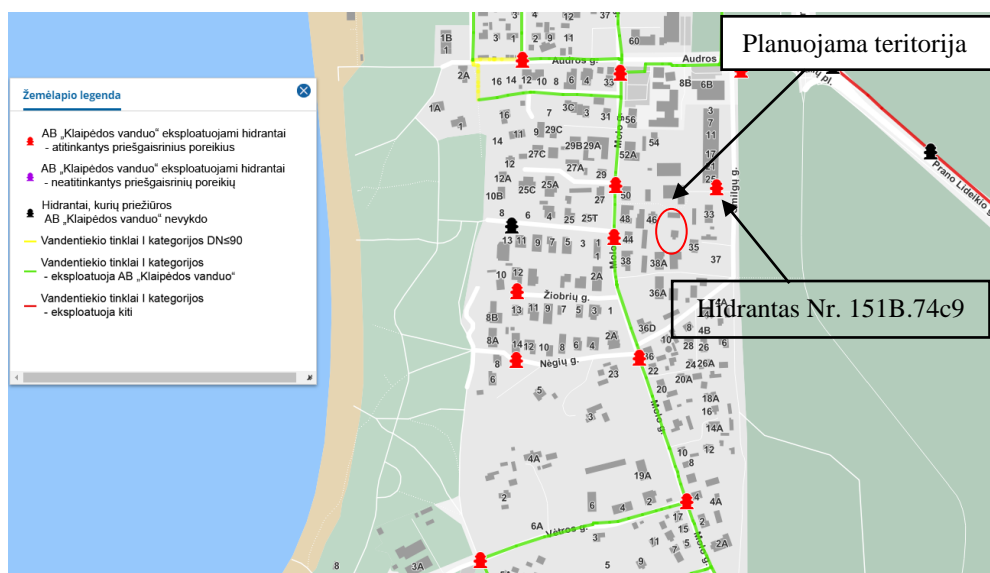


2 pav. Ištrauka iš Potvynių grėsmės žemėlapio

Gaisrinės sauga.

Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimas turi būti projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Gaisro atveju, vandens tiekimas gaisrui iš išorės gesinti numatomas iš netoli planuojamos teritorijos esančio esamo priešgaisrinio vandens hidranto Nr. 151B.74c9. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Minėti hidrantai yra I kategorijos patikimumo, todėl užtikrina tiekiamą vandens kiekį, o atstumas iki tolimiausio statinių statybos zonos ribos taško nuo hidranto nutolęs ~77 m atstumu. 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, todėl atitinka Taisyklėse nurodytus reikalavimus.



3 pav. Ištrauka iš inžinerinių tinklų GIS žemėlapiu

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypus numatomas esamu įvažiavimu į sklypą Nr.1. Nr. 2 ir Nr.3 patenkama per siūlomą kelio servitutą, kurio važiuojamosios dalies plotis 5 m. Sklype pravažiavimų pločiai planuojami ne siauresni nei 3,50 m, kurie atitinka gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų).

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais:

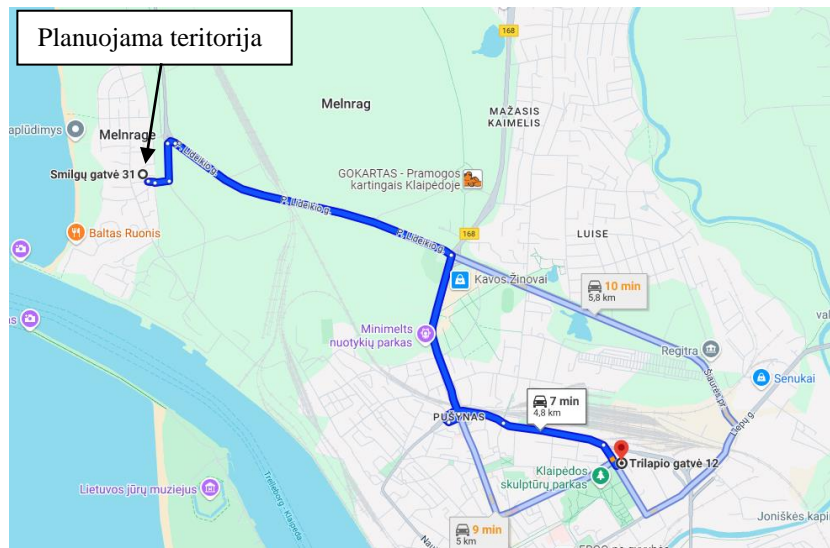
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos yra nurodytos įsakyme 2010-12-07 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338 (aktuali redakcija), XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 93 punkte.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje

kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 1364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos kaimo gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 12 km. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) – nutolusi apie 4,8 km atstumu (žr. 4 pav.).



4 pav. Maršrutas nuo Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų Smilgų g. 31 sklype ir esančių įvažiuojamame kelyje į Vaivos g. 32 (kelio Nr. LM1406). Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Smilgų g. 31 sklype, planuojamame Nr.3 sklype. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų esančių Smilgų g. 31 sklype, planuojamame Nr.3 sklype. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, esančių įvažiuojamame kelyje į Vaivos g. 32 (kelio Nr. LM1406). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** alternatyvia energetika: geoterminė energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją, kuri gaunama iš natūralių ir aplinkai nekenksmingų šaltinių. Taip pat numatoma galimybė šildymu dujomis, elektra ir kietu kuru (židiny). Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Elektros tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Dujotiekis:** 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.
- **Melioracija:** žemės sklypai nesausinti.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019 m. birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygu įstatymas Nr. XIII-2166LR, įsigaliojo 2020-01-01)

Planuojamame sklype Nr. 1: 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,0076 ha.

Planuojamame sklype Nr. 2: 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0028 ha.

Planuojamame sklype Nr. 3: 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0088 ha, Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0,0222 ha.

Atliekos

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta numatoma sklypo ribose. Rengiant techninį projektą, vieta sklype bus parinkta priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarančios atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų servitutų. Rengiamu detalioju planu siūlomi servitutai, naujai suprojektuotiems sklypams Nr.1, Nr.2 ir Nr.3.

Sklype Nr. 1:

S1. 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0,0071 ha;

S1. 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0,0071 ha.

Sklype Nr. 2:

S1. 115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) 0,0071 ha;

S1. 218. Servitutas - teisė tiesti aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(viešpataujantis) 0,0071 ha;

S2. 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0,0105 ha;

S2. 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0,0105 ha.

Sklype Nr. 3:

S1. 115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) 0,0071 ha;

S1. 218. Servitutas - teisė tiesti aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(viešpataujantis) 0,0071 ha;

S2. 115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) 0,0105 ha;

S2. 218. Servitutas - teisė tiesti aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(viešpataujantis) 0,0105 ha.

Želdiniai

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-09-30 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio sprendiniais, patenka į gamtinio karkaso geoekologinio potencialo lygio vertinimo teritoriją, kurioje teritorijos lygis nurodytas pažeistas (Tpž/4d).

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" ir vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 patvirtintomis „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ nuostatomis, gamtiniame karkase esantiems žemės sklypams, kurie nepatenka į stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, taikoma Normų aprašo priedo lentelės skiltyje „Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.“ nurodyta priklausomųjų želdynų norma, kuri parenkama atsižvelgiant į žemės sklypo naudojimo būdą. Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. (dėl Normų taikymo žr. LR aplinkos ministerijos priedą „Dėl paklausimo“). Detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje pažymėta grafiškai siūloma priklausomųjų želdynų želdinimo vieta naujai planuojamuose žemės sklypuose. Sklype Nr. 1 – 136 m², sklype Nr. 2 – 126 m², sklype Nr. 3 – 188 m², tai yra 25% nuo viso sklypo ploto, tačiau konkreti želdinimo vieta ir proporcija nustatomi rengiant statinio techninį projektą. Statiniais neužimtuose plotuose įrengiama veja ar kt., sodinami želdiniai.

Sklypuose auga vaismedžiai, spygliuočiai medžiai, kitur dominuoja vejos plotai. Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Prieduose pridėtas „Želdinių vertinimas“ Vadovaujantis 2024 m. UAB „Klaipėdos inžineriniai tyrinėjimai“ parengta topografinė nuotrauka, 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (galiojanti redakcija nuo 2021-12-24) ir atliktu vertinimu, sklype esantys vaismedžiai, krūmai ir spygliuočiai medžiai (eglės) – nėra priskirti saugotiniams. Eglės nepatenka į saugotinių medžių sąrašą, nes jų skersmuo nesiekė 12 cm ar daugiau. Sklypuose dėl Nr. 2 ir Nr. 3 planuojamoje statybos zonoje esančių vaismedžių išsaugojimo ar šalinimo, bus sprendžiama rengiant statinio techninį projektą.

Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T3-9, 19.3 punkto reikalavimais yra nurodoma, kokiais atvejais reikia planuoti apsauginių želdinių įrengimą. Atsižvelgiant į planavimo sprendinius, apsauginių želdinių planuoti nereikia.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste. Į sklypus Nr.1, Nr.2 ir Nr.3 numatomas susisiekimas nuo Smilgų g., D kategorijos gatvės (raudonosios linijos - 20 m, gatvės važiuojamoji dalis - apie 7 m, įrengti pėsčiųjų takai, danga - betono trinkelė) ir per esamą įvažiuojamąjį kelią į Vaivos g. 32 - Nr.

LM1406, D kategorijos gatvės (važiuojamoji dalis - apie 8,49 m, betono trinkelė danga), tarp raudonųjų linijų - 15 m. Patekimas į sklypus Nr.2 ir Nr.3 yra per numatytus kelio servitutus S1 ir S2.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“. Planuojamuose sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 numatomas preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius - po 2 kiekviename sklype, kurios tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas.
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
- LR Žemės įstatymas.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
- 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;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
- Dėl Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo, LR Vyriausybės 1996-09-26 nutarimo Nr.1079.
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai"
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);
- „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694. Įsakymai (aktuali redakcija);
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:

Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:

Ieva Savickaitė