

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 – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, nustatyti naujus naudojimo būdus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, pertvarkyti žemės sklypą, jį padalijant.

Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypo naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų (P) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2) bei nustatant naujus sklypo užstatymo rodiklius – užstatymo tankį, intensyvumą, aukštingumą, suplanuojant naujas statybos ribas ir zonas.

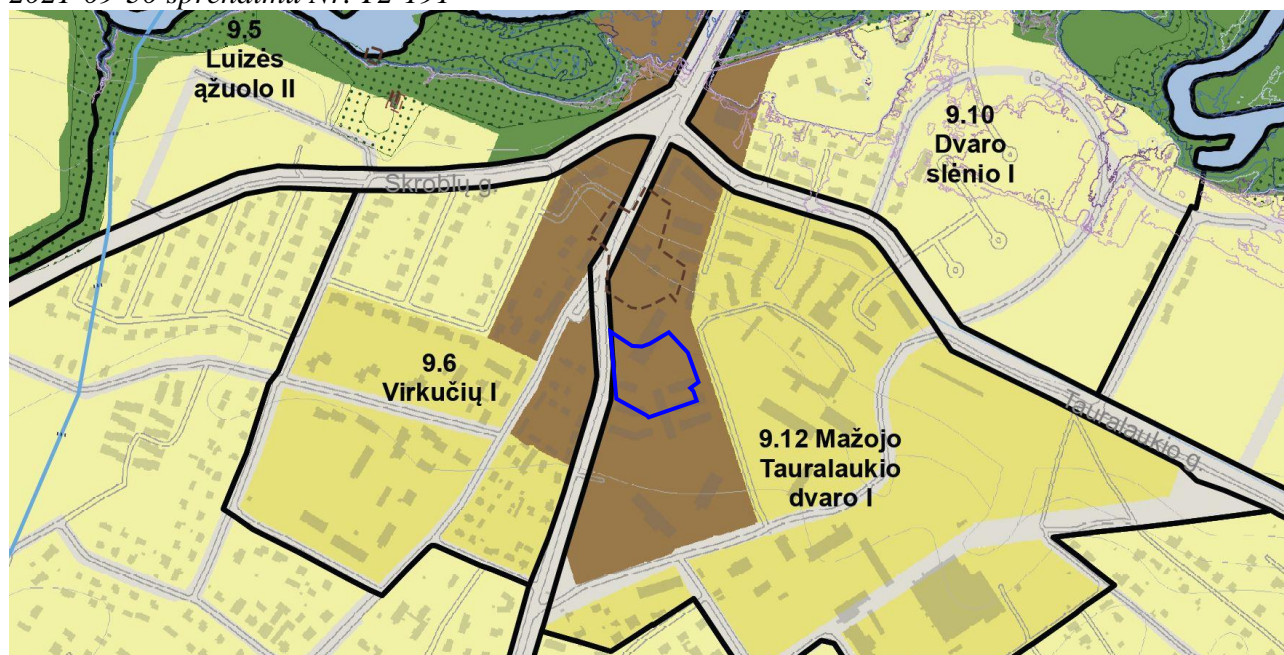
Sklypai:

Sklypas Nr. 1: bendras plotas – 10289 m² (A dalis – 9612 m², B dalis – 677 m²). Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdai: A dalyje – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), B dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Sklype (A dalyje) numatoma statyti 5-7 aukštų pastatus iki 20/25 m aukščio (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypas Nr. 2: plotas – 1024 m², teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklype numatoma įrengti 5,5 m pločio pravažiavimą, jungiantį Pajūrio ir Dvaro gatves.

Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo planu, Teritorijų planavimo normomis bei STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

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



Planuojamas sklypas

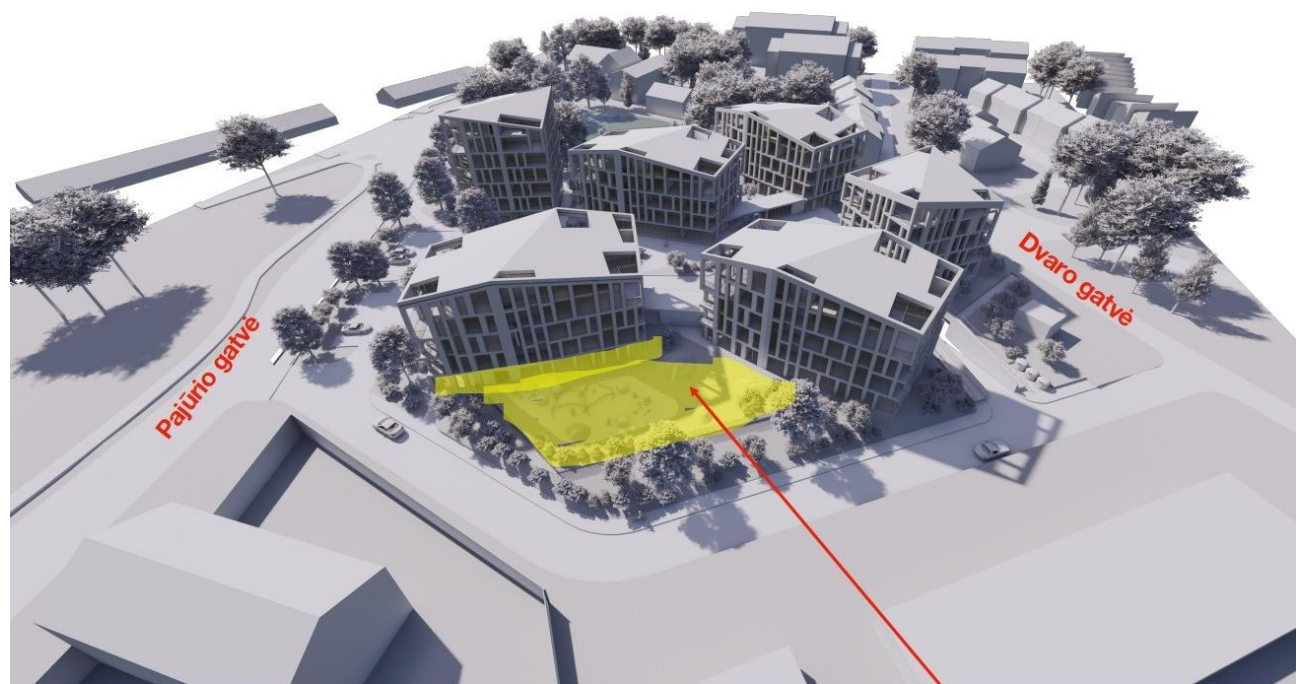
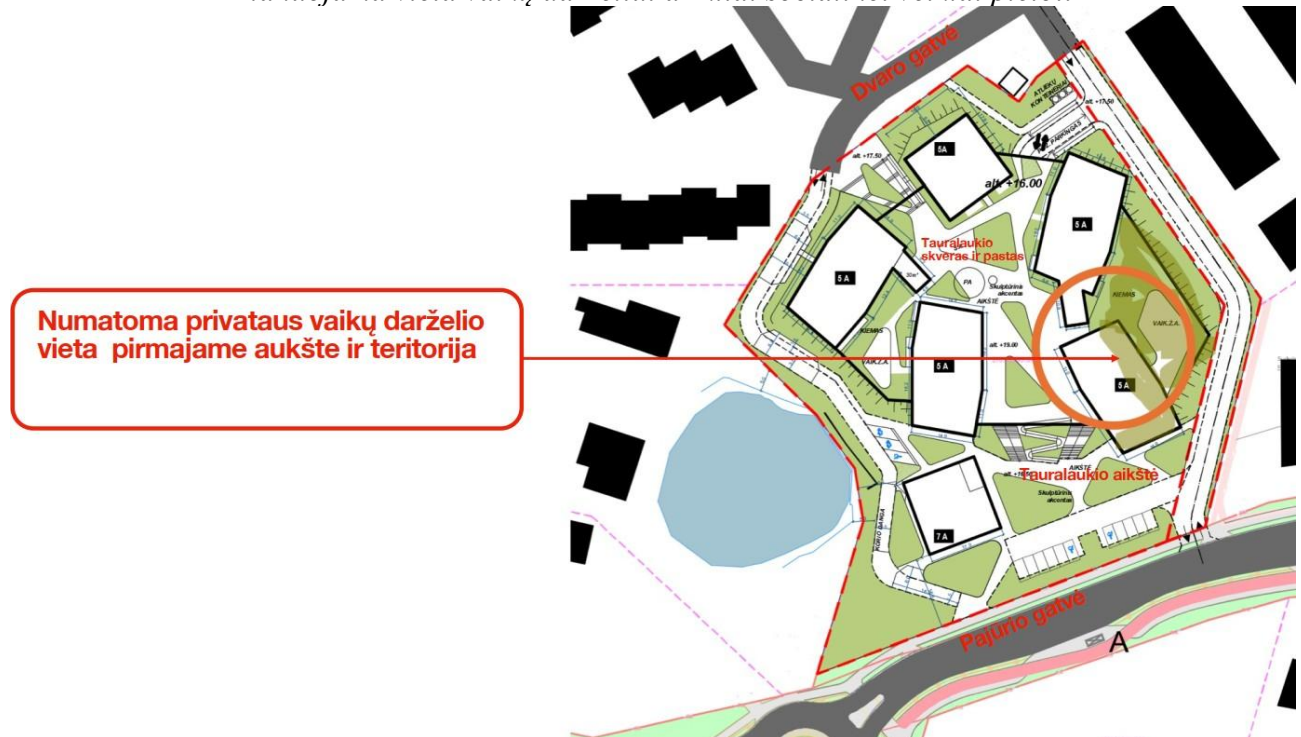
Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (U)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9.12 Mažojo Tauralaukio Dvaro I	[Color swatches]	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	30	15	-	20	-	1,2
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	16	-	0,8
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Bendroju planu, planuojamas sklypas priskiriamas rajonui – 9.12 Mažojo Tauralaukio dvaro I. Sklypas patenka į **miesto dalies 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 – **20 m**, taškinių aukštybinių pastatų zonoje – iki **25 m**. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **1,2**. Teritorijos plėtojimo būdas – konversija.

Rekomenduojamą teritorijų struktūrą miesto dalies centro zonoje turėtų sudaryti: 30 % gyvenamųjų teritorijų, 15 % želdynų, likę 55 % – nereglamentuoti. Nors ši teritorijų struktūra yra **tik rekomendacinio pobūdžio**, tačiau atsižvelgiant į tai, sklype Nr. 1 išskirta 677 m² bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų dalis B, kurioje numatomas **želdinių įrengimas**.

Sklype Nr. 1 planuojami daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių pirmuose aukštuose numatomos **komercinės patalpos**, t.y., administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto ir kitos paskirties objektai, kuriais naudosis ne tik planuojamų daugiabučių gyventojai, bet ir visų aplinkinių teritorijų ar net miesto gyventojai. **Vieno iš planuojamų daugiabučių pirmame aukšte numatomos komercinės paskirties patalpos, skirtos vaikų darželiui ar kitai socialinei veiklai, mokymo paskirčiai.**

Planuojama vieta vaikų darželiui ar kitai socialinei veiklai plėtoti



Numatoma privataus vaikų darželio vieta pirmajame aukšte ir teritorija

Sklypas Nr. 1 planuojamas kaip atvira visuomenei teritorija – bendra erdvė, priklausomųjų želdynų teritorijos įsilies į vientisą viešųjų erdvių tinklą. Galima teigti, jog sklypas Nr. 1 planuojamas ne tik kaip gyvenamoji teritorija, kadangi jame taip pat funkcionuos komerciniai objektai, viešosios erdvės, želdynų teritorijos. Sklypas Nr. 2 suformuotas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių

teritorijoms.

Atkreiptinas dėmesys, kad Bendrojo plano sprendiniai taikomi visoms planuojamoms teritorijoms, o ne konkrečiam sklypui, todėl planuojant likusias teritorijas, taip pat turės būti atsižvelgiama į rekomenduojamą teritorijų struktūrą, išskiriant sklypų dalis želdynams ar kitoms trūkstamoms struktūroms. Pažymėtina ir tai, jog 350 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra rekreacinis miškas (II gr. – specialiosios paskirties miškai, B pogrupis – rekreaciniai miškai (miestų miškai)), 450 m atstumu – Danės upė. Nors minėta rekreacinė zona nepriklauso nagrinėjamam kvartalui, ji yra gretimybėje ir negali būti atsiejama nuo bendro teritorijos konteksto.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.4. p., **Mišri gyvenamoji teritorija (GM)** – 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 lentelė, 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. Sklypams nustatyti užstatymo rodikliai neviršija 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	
			Perimetris ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Mišri gyvenamoji teritorija	1–3	60	1,4	-
	4	60	1,5	-
	≥5	60	1,6	-

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 ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktuose. 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. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. **Dėl neišlaikomo atstumo iki sklypo ribos gautas žemės sklypo Klaipėdos g. 7 (kad. Nr. 2101/0039:181) savininko sutikimas raštu.**

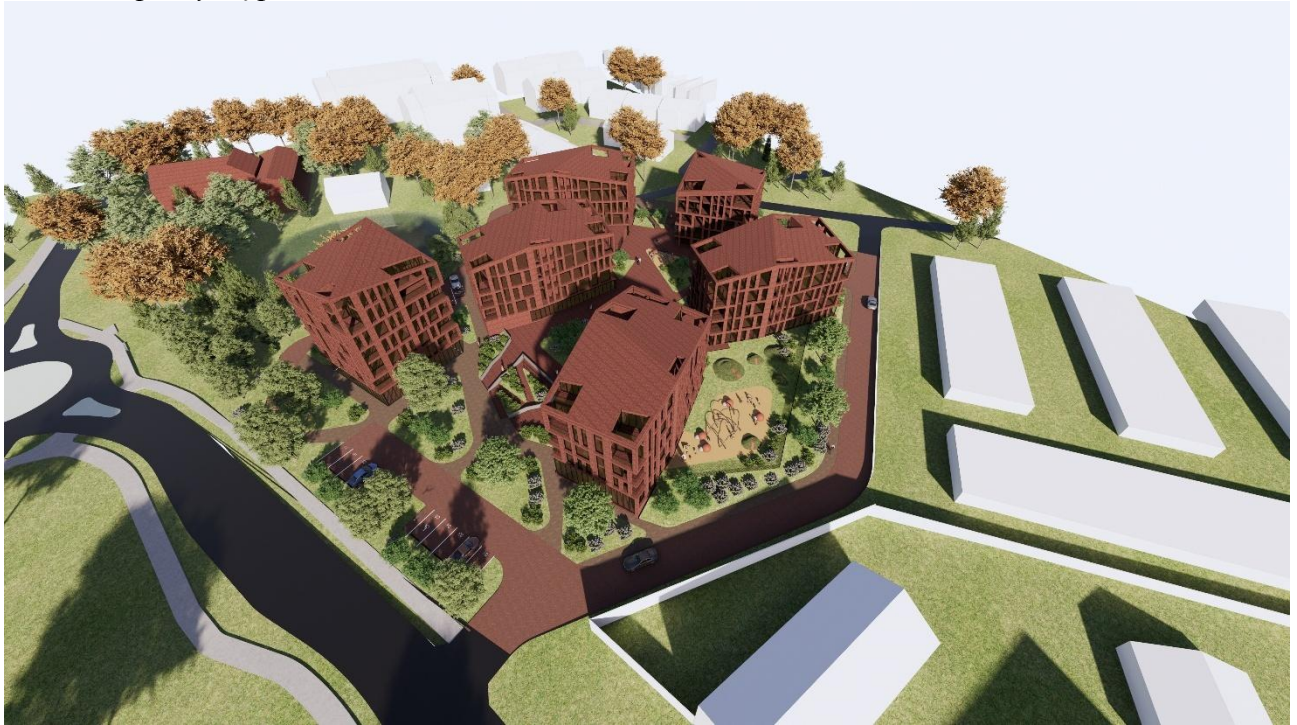
Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas.

Tūriniai-erdviniai planuojamų pastatų vaizdai:

Vaizdas iš pietryčių pusės



Vaizdas iš pietvakarių pusės



Vaizdas iš šiaurės vakarų pusės



Vaizdas iš šiaurės rytų pusės



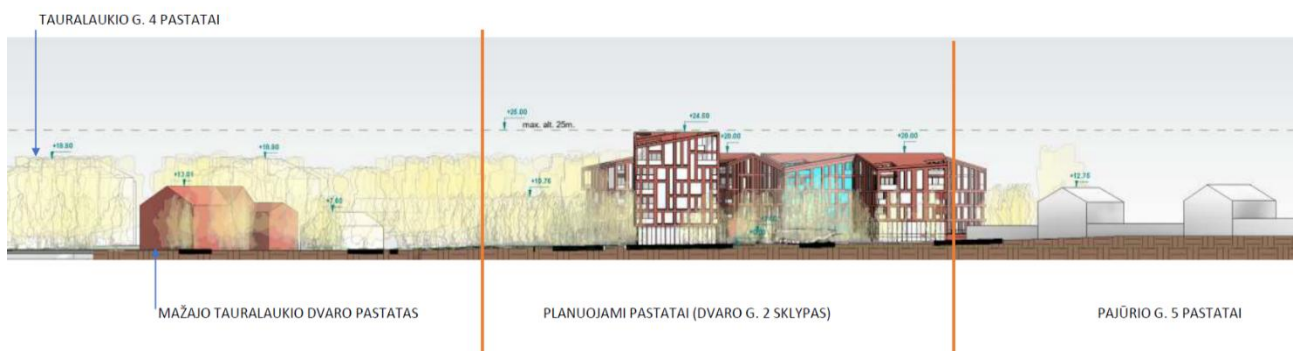
Pagrindinės aikštės vaizdas iš pietų pusės



Perspektyvinis vaizdas nuo Pajūrio gatvės



Pajūrio gatvės išklotinė



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:

Artimiausia ugdymo įstaiga – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas apie 450 m); artimiausia gydymo įstaiga – adresu Klaipėdos g. 8 (atstumas apie 200 m); artimiausios parduotuvės: adresu Pajūrio g. 5A (atstumas apie 150 m), adresu Tauralaukio g. 1 (atstumas apie 300 m). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Pajūrio gatvėje (atstumas apie 60 m), važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 14.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

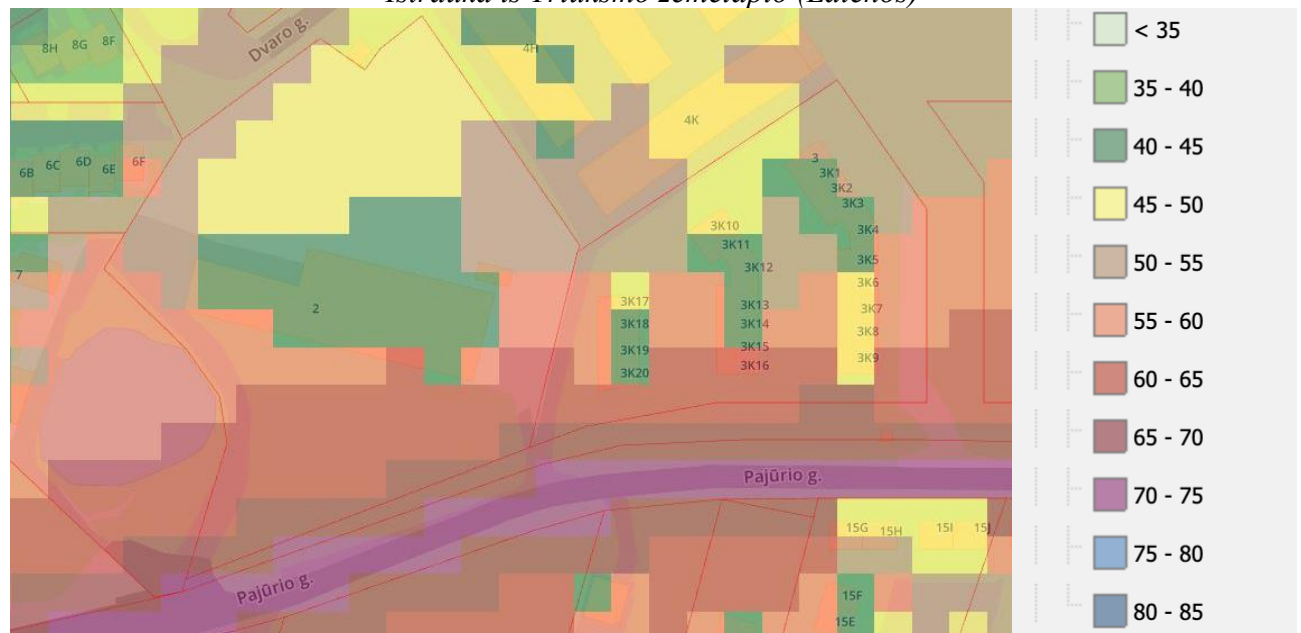
Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųbių poveikis planuojamai aplinkai:

Pietuose planuojama teritorija ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2250 *Klipščiai-Tauralaukis* (Pajūrio gatve). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymas) 18 str., planuojami sklypai patenka į kelio apsaugos zonos (20 m) ribas. Vadovaujantis Įstatymo 19 str., 1 ir 2 dalimis, kelių apsaugos zonose draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus.

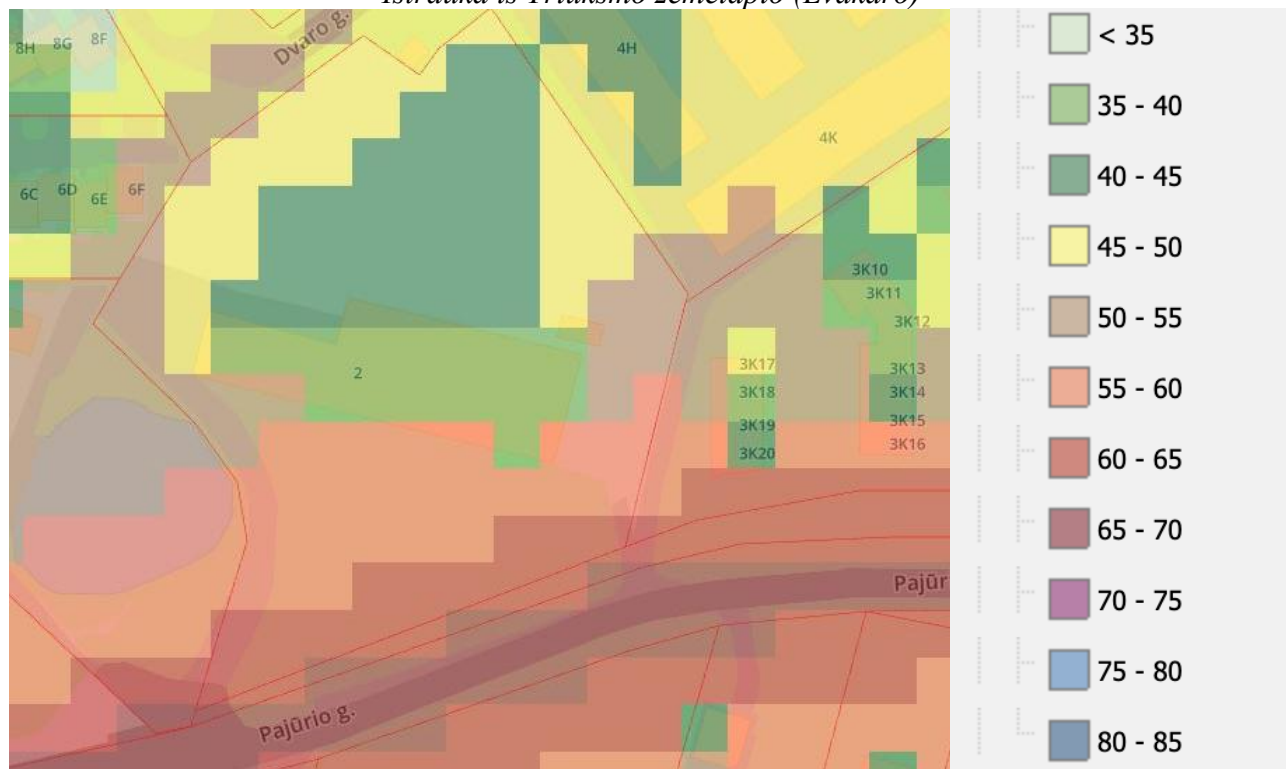
Remiantis triukšmo žemėlapiu duomenimis, didžiausia triukšmo koncentracija yra juostoje palei rajoninį kelią (Pajūrio gatvę). Šioje zonoje gyvenamųjų pastatų statyba numatoma atsitraukiant apie 20-25 m nuo Pajūrio gatvės.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Ldienos)



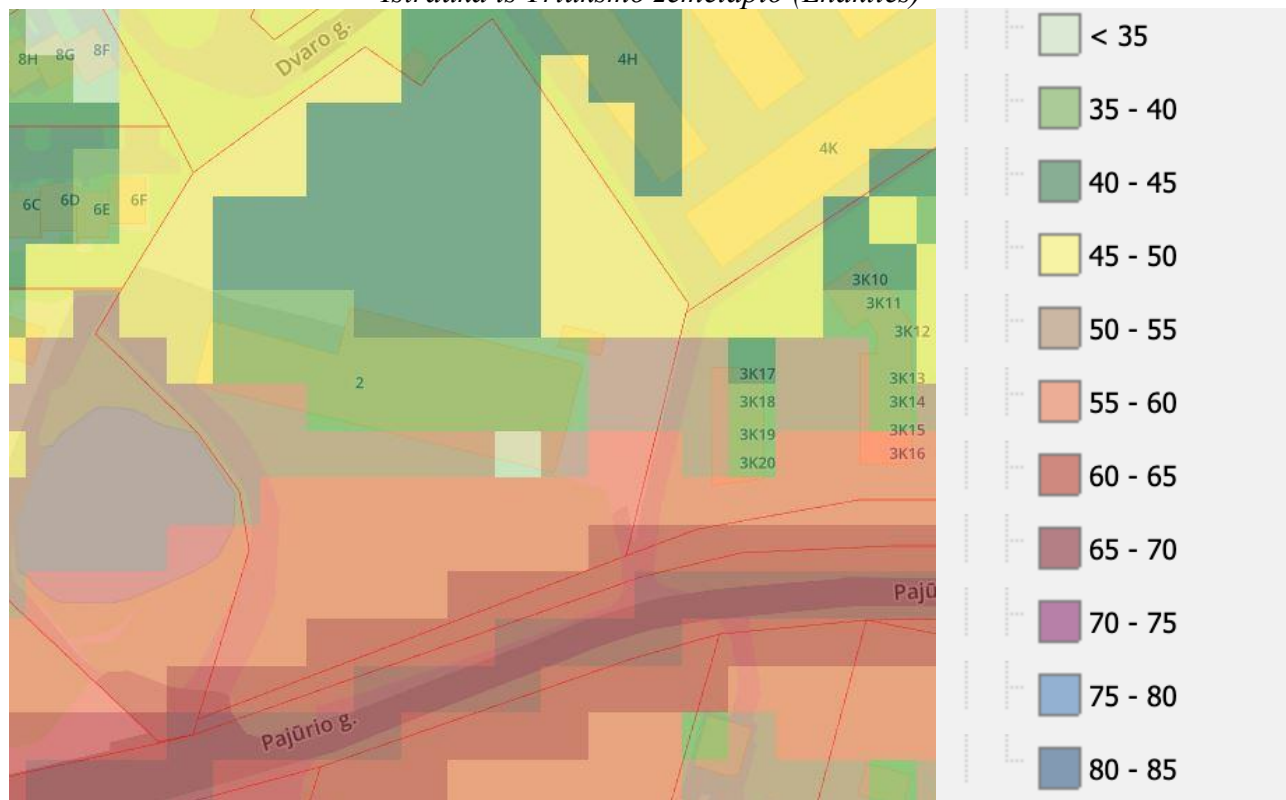
Vertinant Ldienos triukšmą, didžioji dalis teritorijos patenka į 40-55 dBA triukšmo zoną. Arčiau Pajūrio gatvės teritorija patenka į 55-65 dBA zonos ribas, o palei gatvę, kur statyba nenumatoma – į 65-70 dBA triukšmo zonos ribas.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Lvakaro)



Vertinant Lvakaro triukšmą, didžioji dalis teritorijos patenka į 35-55 dBA triukšmo zoną. Arčiau Pajūrio gatvės teritorija patenka į 55-60 dBA zonos ribas, o palei gatvę, kur statyba nenumatoma – į 60-65 dBA triukšmo zonos ribas.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Lnakties)



Vertinant Lnakties triukšmą, didžioji dalis teritorijos patenka į 35-55 dBA triukšmo zoną. Arčiau Pajūrio gatvės teritorija patenka į 55-60 dBA zonos ribas, o palei gatvę, kur statyba nenumatoma – į 60-65 dBA triukšmo zonos ribas.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA	L_{dvn} , dBA	L_{dienes} , dBA	L_{vakar} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6	7	8
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	55

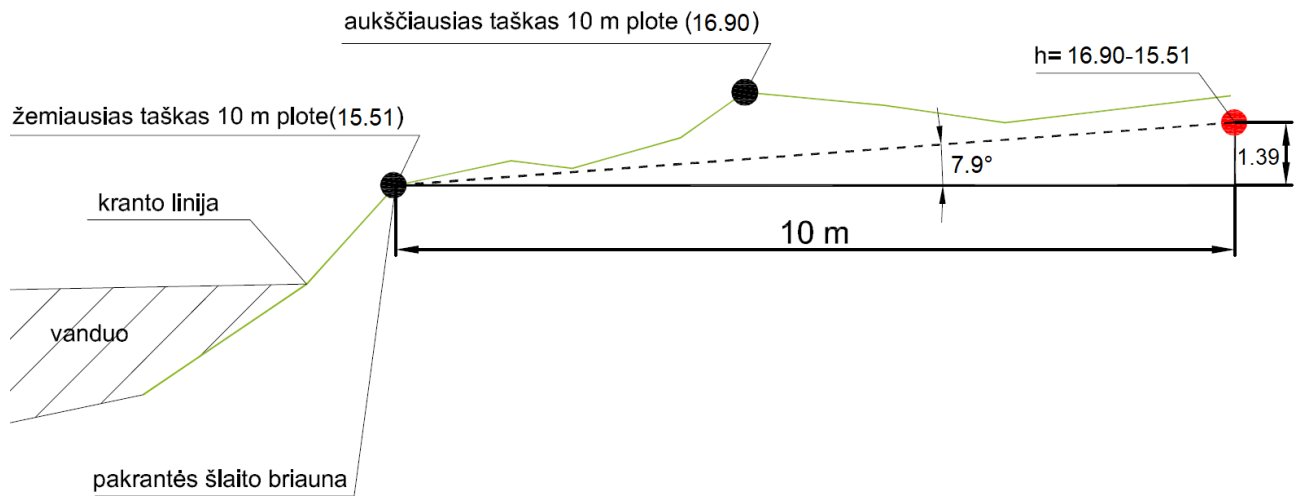
Vadovaujantis Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapių pateiktais duomenimis, triukšmas planuojamoje teritorijoje neviršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (toliau – HN 33:2011) 1 lentelėje nurodytų leidžiamų triukšmo ribinių dydžių reikalavimų. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 1 lentelėje nurodytais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypo savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

Kaimyniniame žemės sklype, adresu Klaipėdos g. 7 (kad. Nr. 2101/0039:181) yra esama kūdra, kurios plotas – apie 1380 m² (0,14 ha). Kadangi detalusis planas buvo pradėtas rengti iki Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ įsigaliojimo, detalusis planas baigiamas rengti pagal iki šio įsakymo įsigaliojimo dienos (2023-01-01) galiojusį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo teisinį reguliavimą.

Vadovaujantis paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, galiojusio iki 2023-01-01 (toliau – Tvarkos aprašas), 5.1, 5.2 ir 10 punktais, esamos kūdros pakrantės apsaugos juostos ir apsaugos zonos plotis – 5 m.

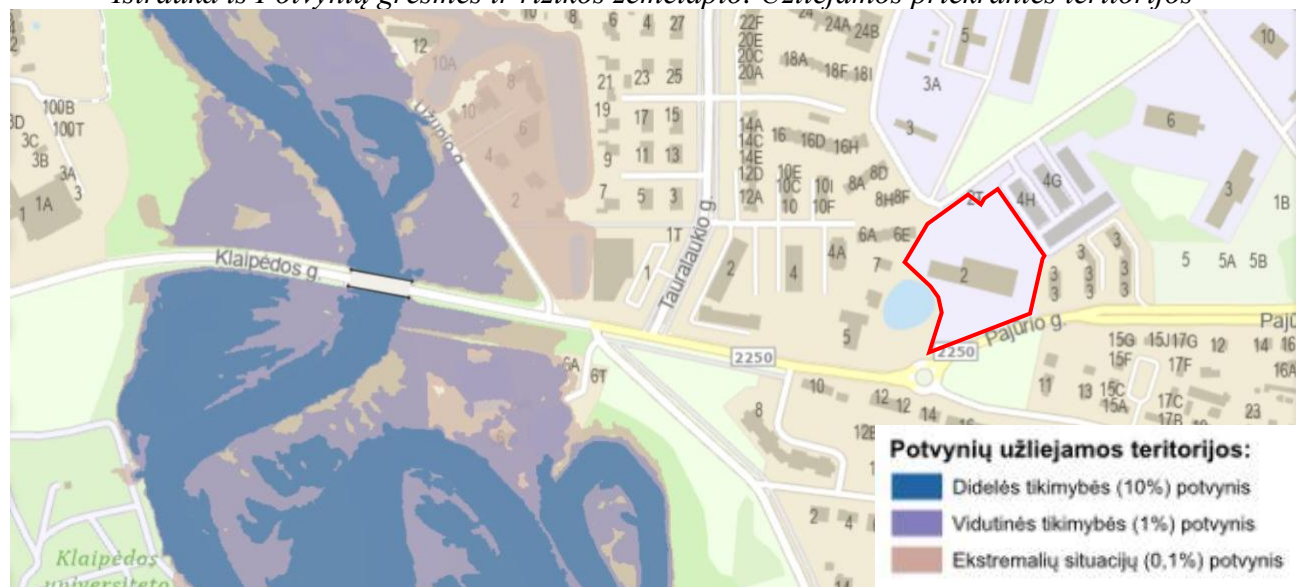
Esamos kūdros pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydis/polinkio kampas – 7,9°, todėl vadovaujantis Tvarkos aprašo 5.1.2 p., apsaugos juostos plotis – 10 m, kadangi kūdros plotas yra iki 2 ha (0,14 ha), vadovaujantis Tvarkos aprašo 5.2 p., apsaugos juostos plotis mažinamas du kartus, t.y., nustatomas 5 m. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 10 p., esamos kūdros apsaugos zonos plotis lygus apsaugos juostos pločiui, t.y., 5 m.

Pakrantės paviršiaus vidutinio nuolydžio/polinkio kampo nustatymas



Į vakarus nuo planuojamo sklypo, apie 450 m atstumu, yra Danės upė. Įvertinus Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapio duomenis (2023-05-02), nustatyta, kad planuojamas sklypas nepatenka nei į potvynio užliejamas priekrantės teritorijas, nei į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių užliejamas teritorijas, todėl jokie apribojimai šiuo aspektu sklypui nėra nustatomi.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapio. Užliejamos priekrantės teritorijos



Planuojamas sklypas

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų bei Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Pajūrio gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 180 m). Į planuojamą teritoriją patenkama esama nuovaža iš rajoninio kelio Nr. 2250 (Pajūrio gatvės), detaliuoju planu numatomi du papildomi įvažiavimai iš Dvaro gatvės.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus 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 – 6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapio



Planuojamas sklypas Artimiausi hidrantai

Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta

tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas). Jei rengiant techninį projektą būtų nustatyta, kad paviršinių nuotekų nuvedimas į esamus centralizuotus tinklus neužtikrina tinkamo lietaus vandens surinkimo, būtina numatyti alternatyvias technines priemones, kurios užtikrintų tiek planuojamo sklypo, tiek gretimų teritorijų apsaugą nuo užliejimo.

- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Šildymas:** numatomas aeroterminis, geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

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

Sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10) – 0.1005 ha; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III-12) – 0.1256 ha; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6) – 0.0357 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) – 0.1115 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11) – 0.0965 ha.

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) – 2 m², 282 m², 3 m², 4 m², 3 m², 65 m², 240 m², 22 m², 82 m², 127 m²; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6) – 178 m²; Kelių apsaugos zonos (III-2) – 1601 m².

Detalioju planu, atsižvelgiant į faktinę situaciją, tikslinami specialiuųjų sąlygų plotai. Detalioju planu naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos, kadangi planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse, šilumos tinklų nėra. Detalioju planu dėl gretimame sklype esančios kūdros sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Paviršinių vandens tekinių apsaugos zonos (VI-7) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI-8) (kadangi detalusis planas buvo pradėtas rengti iki Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ įsigaliojimo, detalusis planas baigiamas rengti pagal iki šio įsakymo įsigaliojimo dienos (2023-01-01) galiojusį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo teisinį reguliavimą).

Perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir/ar paklojus naujus, specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turi būti patikslinti:

Sklypas Nr. 1:

- III-2. Kelių apsaugos zonos - 1449 m²
- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 609 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 146 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 861 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 498 m²
- V-7. Paviršinių vandens tekinių apsaugos zonos - 176 m²

- V-8. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos - 176 m²

Sklypas Nr. 2:

- III-2. Kelių apsaugos zonos - 152 m²
- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 161 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 32 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 41 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 48 m²

Servitutai:

Planuojamame sklype yra esamas įregistruotas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0081 ha (2013-09-03 Servituto sutartis Nr. M-6670), kuris detaliuoju planu yra naikinamas. Taip pat sklypas viešpatauja kaimyniniame žemės sklype Pajūrio g. 3 (kad. Nr. 2101/0039:1105), – teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas ir teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas – 0.0074 ha (2012-04-23 Servituto sutartis Nr. LP-1275).

Detaliuoju planu sklype Nr. 2 suplanuojamas kelio servitutas ir servitutas tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui. Kelio servitutas negali būti aptvertas tvoromis ar atitvarais.

Sklypas Nr. 1:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis sklype Nr. 2, kodas - 115) - 1024 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype Nr. 2, kodas - 218) - 1024 m²;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad. Nr. 2101/0039:1105, kodas - 106) - 74 m²;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad. Nr. 2101/0039:1105, kodas - 107) - 74 m².

Sklypas Nr. 2:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas - 215) - 1024 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 1024 m²;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad. Nr. 2101/0039:1105, kodas - 106) - 74 m²;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis sklype kad. Nr. 2101/0039:1105, kodas - 107) - 74 m².

Atliekos:

Atliekų konteinerių vieta numatoma šiaurės rytinėje sklypo Nr. 1 dalyje, ties įvažiavimu į požeminę automobilių saugyklą (vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu). Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T2-359 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 41 punktu, projektuojant ir įrengiant konteinerių aikšteles, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra šiaurės rytinėje Klaipėdos miesto dalyje, Tauralaukyje, adresu Dvaro g. 2. Sklypas pietuose ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2250 *Klipščiai-Tauralaukis* (Pajūrio gatvė), šiaurėje – su D kat. Dvaro gatve. Į sklypą patenkama esama nuovaža iš rajoninio kelio Nr. 2250

Klipščiai-Tauralaukis (Tauralaukio gatvė). Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-10-12 įsakymu Nr. AD1-2997 (toliau – Specialusis planas), patekimui į sklypą Dvaro g. 2 suplanuotos dvi nuvažos iš Pajūrio gatvės. Detalioju planu šiaurinėje sklypo dalyje suplanuojamos dvi nuvažos iš Dvaro gatvės, taip įsijungiant į vieningą gatvių tinklą.

Rajoninio kelio kategorija – IV, kelio juostos plotis ties planuojama teritorija – 19-21 m, važiuojamosios dalies plotis – 8 m, danga – asfaltas, kelio apsaugos zonos plotis – 20 m.

Vadovaujantis Specialiuoju planu, Dvaro gatvės kategorija – D, plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m, numatomas važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m, danga – asfaltas. Specialiuoju planu taip pat suplanuotos gatvės, esančios į šiaurę nuo planuojamo sklypo: gatvė Nr. 26 (plotis tarp RL – 11 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m) ir Vanagų takas (plotis tarp RL – 10 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m).

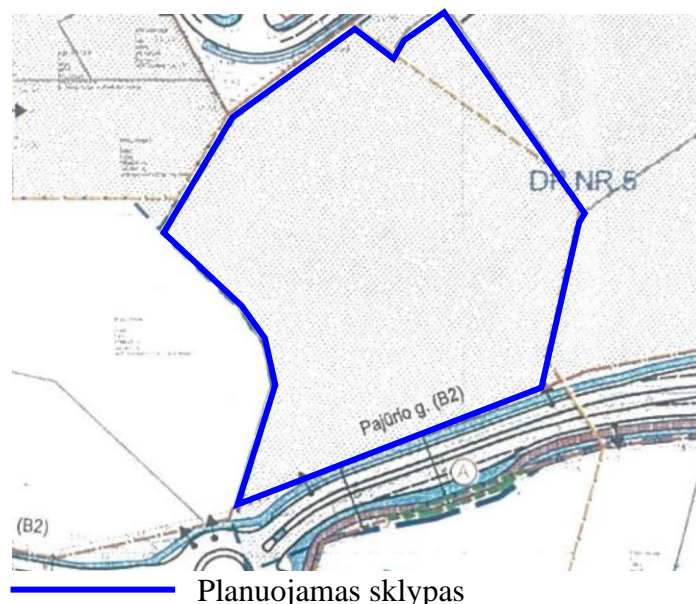
Detalioju planu sklype Nr. 2 planuojamas 5,5 m pločio pravažiavimo kelias, sujungiantis Pajūrio ir Dvaro gatves. Iš šio kelio numatomas įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą. Sklypo Nr. 1 vakarinėje dalyje suplanuojamas papildomas 3,5 m pločio privažiavimo kelias, skirtas gaisriniais automobiliams ir kitam specialiajam transportui privažiuoti prie planuojamų pastatų.

Dviračių takai: vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu bei Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei Pajūrio gatvę planuojama (rekonstruojama) 2,5 m pločio magistralinė (rajoninė) dviračių tako trasa, kuri šiai dienai yra įrengta.

Pėsčiųjų takai: abipus Pajūrio gatvės yra įrengti 1,7-2 m pločio pėsčiųjų takai. Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, abipus Dvaro gatvės bei palei gatvę Nr. 26 ir Vanagų taką planuojami 1,5 m pločio pėsčiųjų takai.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Planuojama įrengti požeminę automobilių saugyklą, į kurią patekimas numatomas šiaurės rytinėje sklypo dalyje. Taip pat detalioju planu suplanuojamos kelios antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė. Atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų neviršija Reglamento XIII skyriaus 32¹ lentelėje nurodytų atstumų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

Ištrauka iš Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-10-12 įsakymu Nr. AD1-2997



Želdiniai:

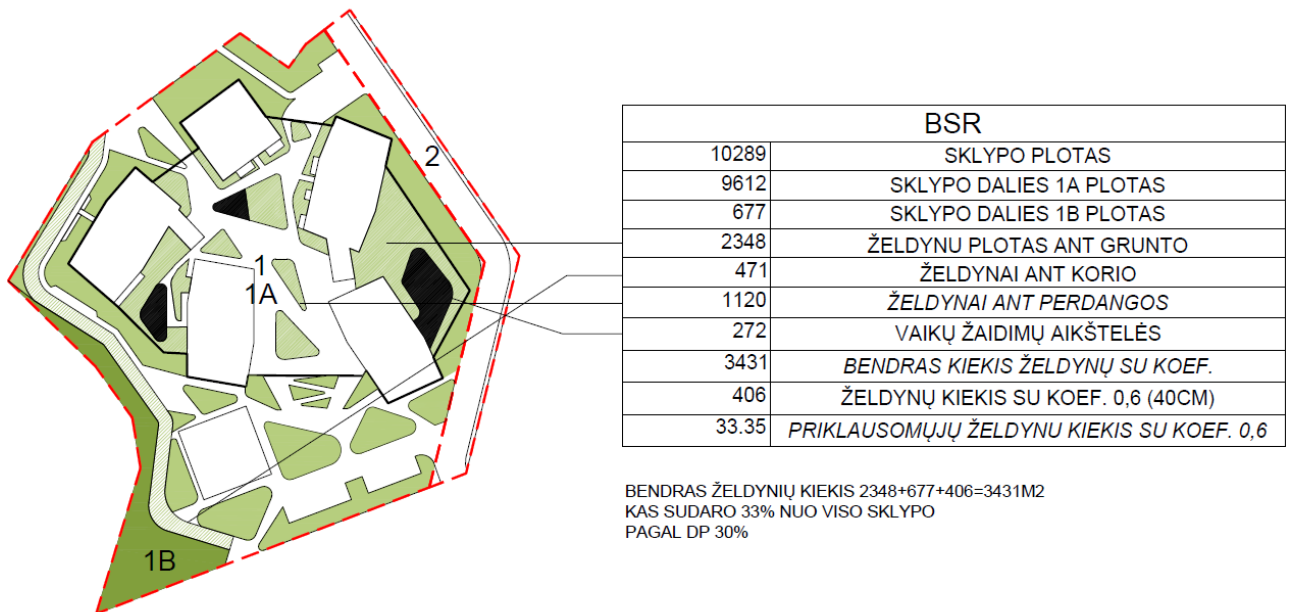
Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis topografiniais duomenimis, planuojamoje teritorijoje esamų medžių nėra.

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 %. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 10 p., į plotų normą neįskaičiuojami plotai, numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti; sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, rekomenduojama funkcinės zonos (miesto dalies centro zona), kurioje yra planuojama teritorija, struktūra –15 % želdynų. Atsižvelgiant į tai, sklype Nr. 1 išskirta B dalis, skirta želdinių įrengimui, kuriai nustatytas naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Nors sklypui Nr. 1 nustatytas 30 % priklausomųjų želdynų kiekis, kas sudaro 3087 m², išnagrinėjus visas galimybes, nustatyta, kad bendras numatomų želdinių kiekis planuojamame sklype Nr. 1 – 3431 m², kas sudaro 33 % sklypo ploto. Vertinant sklypo želdinius kvartalo atžvilgiu, sklype planuojami želdiniai sudaro 4 % visos miesto dalies centro zonos ploto, o tai siekia daugiau nei ketvirtadalį nuo rekomenduojamos želdynų normos – 15 %. Žemiau esančioje schemoje pateikiami sklypo Nr. 1 želdinių struktūros išpildymo būdai.

Želdinių struktūra



Pažymėtina, kad nagrinėjamo kvartalo gretimybėje, 150 m atstumu į vakarus, yra želdinių masyvas – Danės upė su žaliaisiais plotais. Žiūrint kompleksiskai, nagrinėjamas kvartalas glaudžiai siejasi su gretimomis teritorijomis – kvartalą supantys želdynai turi didelę įtaką nagrinėjamam kvartalui.

Nagrinėjamo kvartalo miesto dalies centro zona gretimų teritorijų atžvilgiu



Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54, 19.3.1 p., palei Pajūrio gatvę numatomas apsauginių daugiapakopių želdinių įrengimas. 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“ (toliau – Reglamentas) 242, 243 p., sklype numatoma įrengti vaikų žaidimo aikštelę (-es), sporto aikštelę ir vietą ramiam namo gyventojų poilsiui. Vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$. Aikštelių vietos ir dydžiai bus tikslinami rengiant techninius projektus, žinant tikslias pastatų vietas ir parametrus.

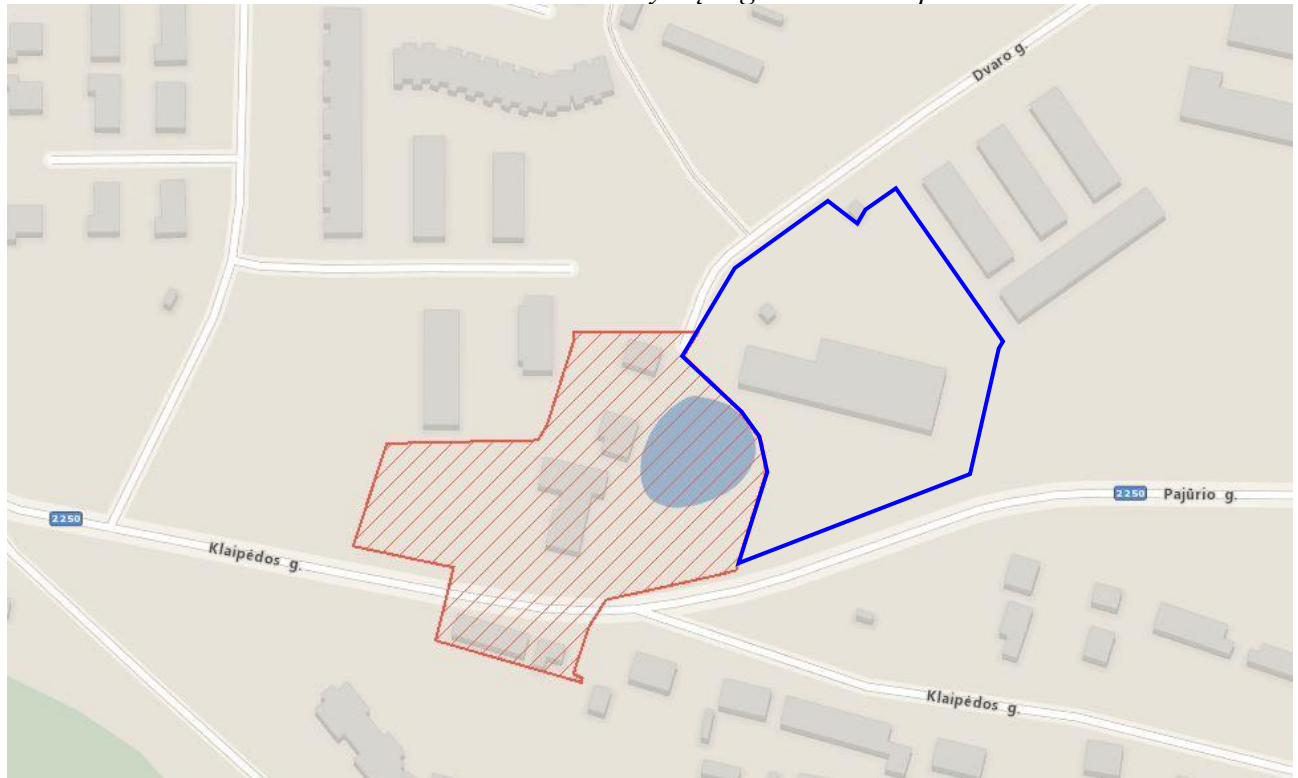
Kultūros paveldo objektai:

Planuojamas sklypas vakaruose ribojasi su kultūros vertybės teritorija – Mažojo Tauralaukio dvaro sodybos fragmentai (kodas 34170). Į kultūros vertybės teritorijos ribas planuojamas sklypas nepatenka. Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos kultūros vertybės teritorijai.

Planuojami pastatų išdėstymas dvaro pastato atžvilgiu



Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapis



Planuojamas sklypas

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR 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“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

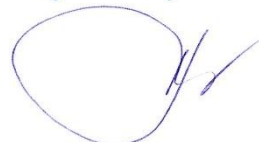
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė