

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:

Rengiamas anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento keitimas, kurio tikslai – detalizuojant bendrojo plano sprendinius nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (keičiant žemės sklypo adresu Liepojos g. 7A naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas), neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatų statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano keitimas:

Pagrindinis detaliojo plano keitimas atliekamas keičiant žemės sklypo Nr. 1 (Liepojos g. 7A) naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų (K) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2) bei nustatant naujus sklypo užstatymo rodiklius – užstatymo tankį, intensyvumą, aukštingumą, suplanuojant naują statybos ribą ir zoną, automobilių stovėjimo vietas. Sklype Nr. 2 (Liepojos g. 7), atžvelgiant į faktinę situaciją, nežymiai koreguojami užstatymo rodikliai, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas. Naujas užstatymas sklype Nr. 2 neplanuojamas.

Patvirtinus detalų planą, Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-07-15 įsakymu Nr. AD1-1229, sprendiniai nebegalios.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1 (Liepojos g. 7A): kad. Nr. 2101/0001:781, plotas – 1596 m²; teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

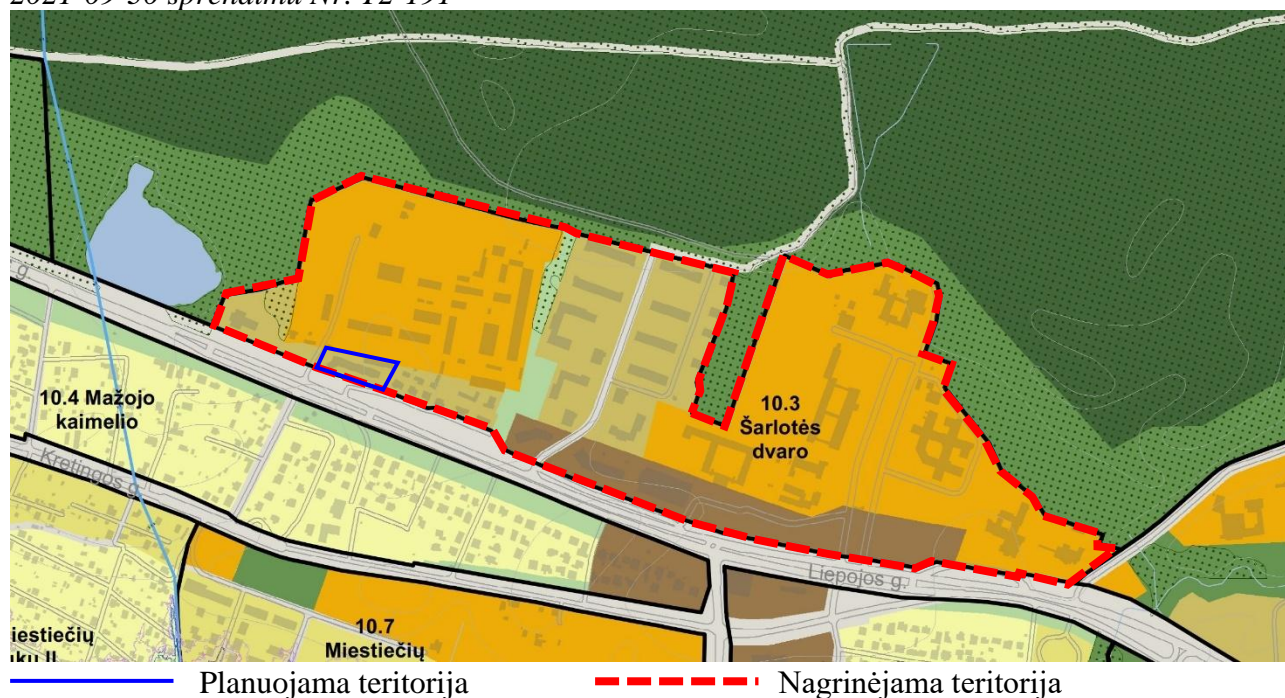
Numatoma griauti esamo pastato un. Nr. 2199-9000-9012 dalį, o likusią pastato dalį, sublokuotą su pastatu Liepojos g. 7, rekonstruoti pratęsiant užstatomą plotą pietinėje sklypo dalyje. Sklype numatoma pastato iki 4 aukštų su mansarda statyba. Maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – 16,5 m. Sklypo užstatymo tankis – 35 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1,5, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp). Statybos linija neplanuojama, kadangi sklypas nesiriboja su gatve.

Sklypas Nr. 2 (Liepojos g. 7): kad. Nr. 2101/0001:780, plotas – 3641 m²; teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Sklype yra esamas 5 aukštų su mansarda (pirmame aukšte – garažai) daugiabučių paskirties pastatas un. Nr. 2199-9000-9023 ir 1 aukšto garažų paskirties pastatas un. Nr. 2199-9000-9034. Nauja statyba sklype neplanuojama. Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti Žemės sklypo Liepojos g. 7, Klaipėdoje, detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-07-15 sprendimu Nr. AD1-1229, nekeičiami: užstatymo tankis – 32 %, užstatymo intensyvumas – 1,2, užstatymo aukštingumas – 21 m. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypų 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



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	
10.3 Šarlotės Dvaro		Specializuotą kompleksų zona	SK, SI	V, K, R, B, I2, E, A1, A2	KT	-	15	-	30	-	2,0	
		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	30	15	-	20	-	2,3	
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	30	-	2,0	
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Bendroju planu, planuojami sklypai priskiriami rajonui – 10.3 Šarlotės dvaro. Sklypai patenka į **intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **GG, GM, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **G2, K, V, R, B, I2, E**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **30 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **2,0**. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

Rekomenduojamą struktūrą intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje turėtų sudaryti **60 %** – gyvenamosios teritorijos ir **25 %** – želdynai. Išanalizavus esamą situaciją, nustatyta, kad nagrinėjamo rajono (10.3 Šarlotės dvaro) intensyvaus užstatymo gyvenamosios zonos struktūrą sudaro: **83,1 %** – gyvenamosios teritorijos, **4,2 %** – želdynai, **12,7 %** – kitos teritorijos. Įvertinus Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše nustatytą minimalų priklausomųjų želdynų kiekį sklypuose, rajono struktūra pasiskirsto taip: **58,2 %** – gyvenamosios teritorijos, **30,4 %** – želdynai, **11,4 %** – kitos teritorijos. Įvertinus detaliojo plano sprendinius, rajono struktūra: **59,2 %** – gyvenamosios teritorijos, **30,8 %** – želdynai, **10 %** – kitos teritorijos. Atkreiptinas dėmesys, kad kvartalą iš 3 pusių supa miškas, su į kvartalą įsiterpusiais miškų masyvais – žaliosiomis zonomis.

Įvertinus visas aplinkybes, nustatyta, kad detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.3. p., **Gyvenamoji teritorija (GG)** – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

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

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 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 nustatyti teritorijos naudojimo tipai – gyvenamoji teritorija (GG) ir mišri gyvenamoji teritorija (GM) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypams nustatyti 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
Gyvenamoji teritorija	1–3	40	1,0	-
	4	40	1,1	-
	≥5	40	1,2	-
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“ (toliau – Reglamentas) 7 priede: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. 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.

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 planuojamo pastato vaizdai:





Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai:

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas apie 500 m). Klaipėdos licėjus, adresu Kretingos g. 44 (atstumas apie 1,5 km), Klaipėdos lopšelis-darželis „Atžalynas“, adresu Panevėžio g. 3 (atstumas apie 1,7 km); artimiausios gydymo įstaigos – 700 m į šiaurę nuo planuojamos teritorijos esančiame ligoninių miestelyje veikiančios įstaigos; artimiausios parduotuvės: adresu Liepojos g. 3 (atstumas apie 150 m), adresu Liepojos g. 27 (atstumas apie 650 m). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Liepojos gatvėje (atstumas apie 120-150 m), važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 3, 15, M8, 31, 32.

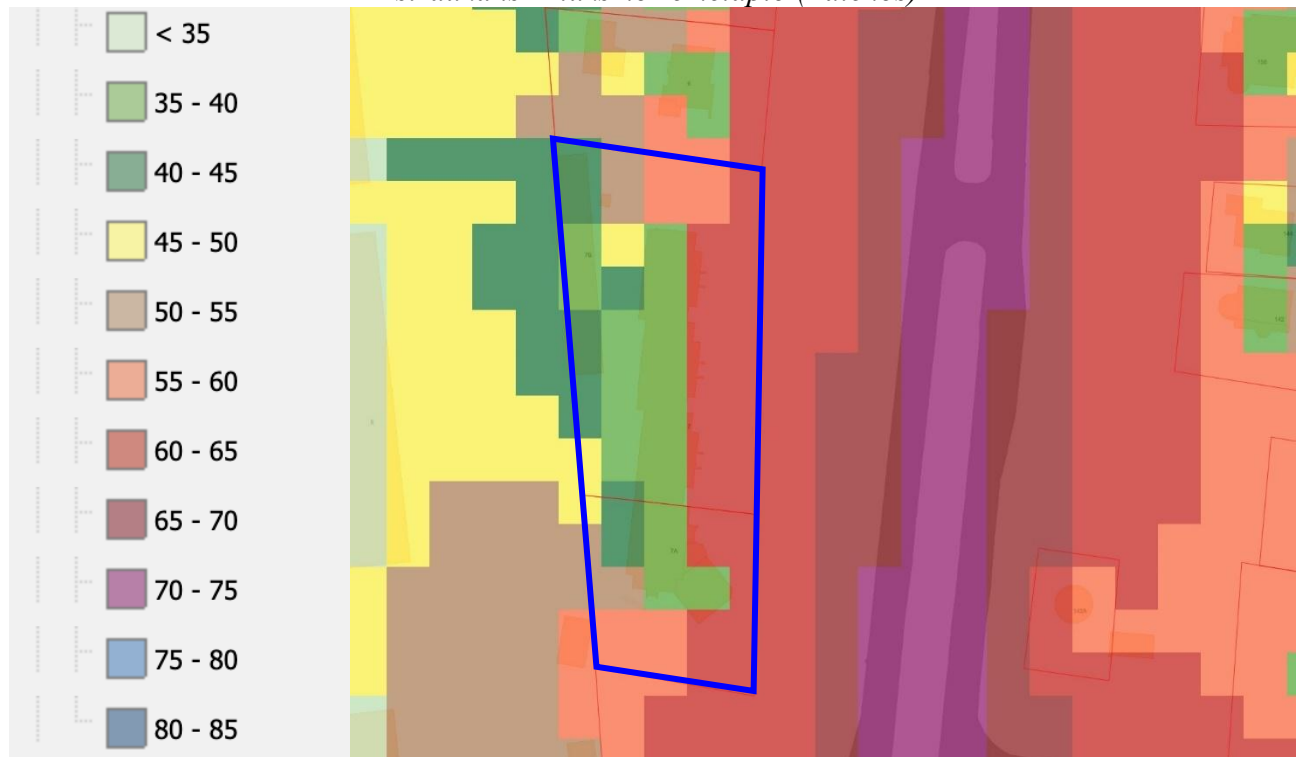
Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

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:

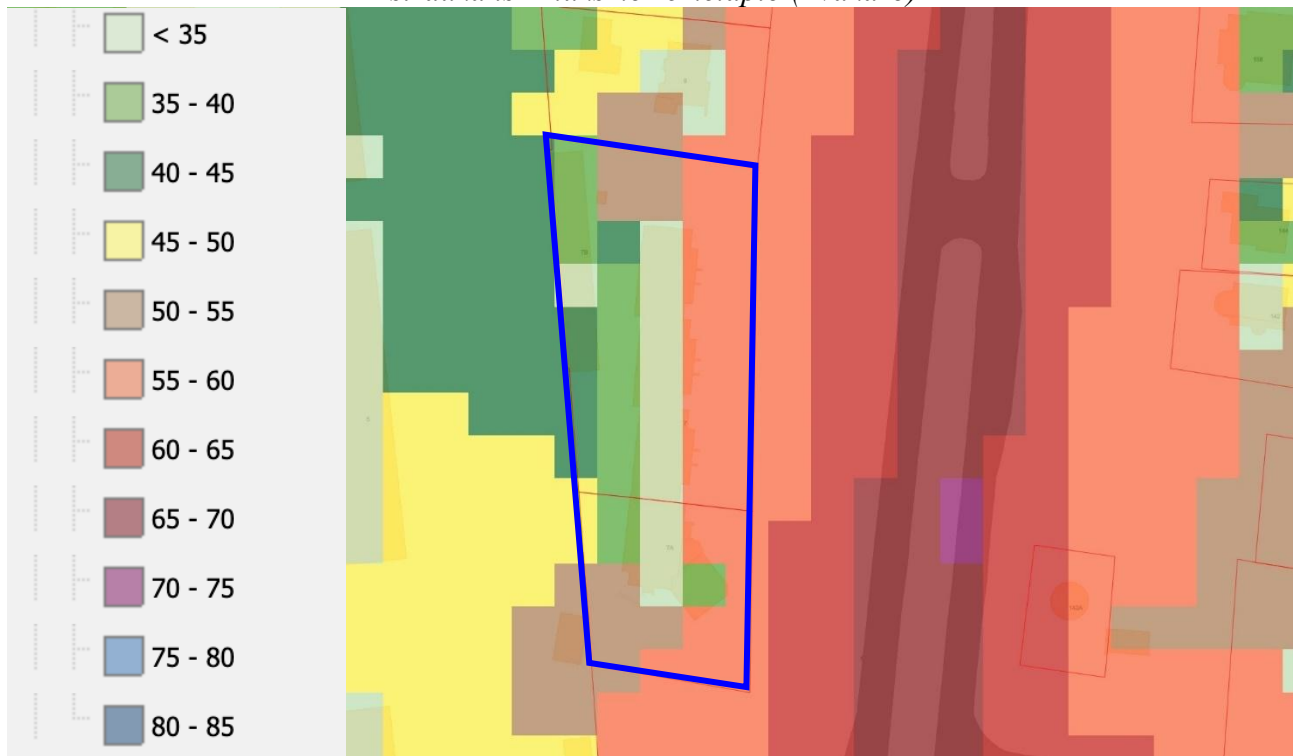
Rytuose planuojama teritorija ribojasi su B kategorijos Liepojos gatve. Remiantis triukšmo žemėlapiu duomenimis, didžiausia triukšmo koncentracija yra juostoje palei minėtą gatvę. Šioje zonoje gyvenamųjų pastatų statyba numatoma atsitraukiant apie 40 m nuo Liepojos gatvės.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Ldienos)



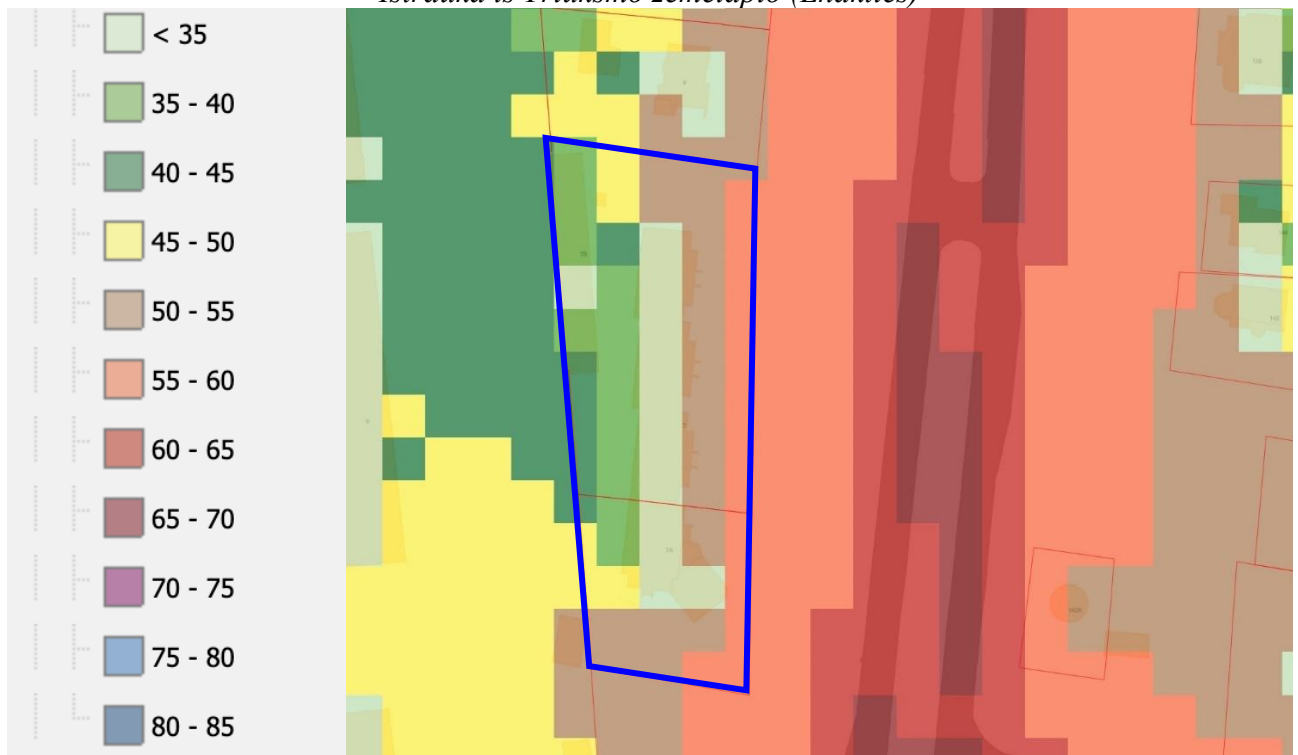
Vertinant Ldienos triukšmą, planuojami sklypai patenka į 35-65 dBA triukšmo zoną.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapio (Lvakaro)



Vertinant Lvakaro triukšmą, planuojami sklypai patenka į 35-60 dBA triukšmo zoną.

Ištrauka iš Triukšmo žemėlapio (Lnakties)



Vertinant Lnakties triukšmą, planuojami sklypai patenka į 35-55 dBA triukšmo zoną. Siaura juosta arčiausiai gatvės yra 55-60 dBA triukšmo zonoje.

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 geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

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 planuojamo pastato 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.

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 – 4,6 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g.

12, Klaipėda. Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų planuojamoje teritorijoje ir Liepojos gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 130 m). Iki pastatų patenkama esama nuovaža iš Liepojos gatvės per vietinį kelia Nr. LM1936.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapio



Planuojama teritorija

Artimiausi hidrantai

Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus 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).

- **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 prisijungimas prie centralizuotų šilumos tinklų. Šildymo sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

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

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Detalioju planu, atsižvelgiant į faktinę situaciją, tikslinami esamų specialiųjų sąlygų plotai. Perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir/ar paklojus naujus, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turi būti patikslinti.

Kadangi planuojama teritorija ribojasi su kitos paskirties žemės sklypu, naudojamu krašto apsaugos tikslams, sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X-1), kurios dydis, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 133 str. – 25 m. Vadovaujantis minėto įstatymo 134 str. 1 punktu, „*Krašto apsaugos objektų apsaugos zonose, Statybos įstatyme arba Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministro nustatyta tvarka negavus Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:*

1) statyti, rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, keisti statinių paskirtį;

2) sodinti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;

<...>“.

Sklypas Nr. 1:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 186 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 28 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 167 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 115 m²
- X-1. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos - 1031 m²

Sklypas Nr. 2:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 442 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 141 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 673 m²
- X-1. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos - 2068 m²

Servitutai:

Planuojamame sklype Nr. 1 (Liepojos g. 7A) yra esamas 2019-10-10 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-231-(14.13.111.) įregistruotas servitutas: kiti servitutai (tarnaujantis) – 78 m² (S1). Šis servitutas, skirtas automobilių parkavimui šalia pastato, esančio sklype kad. Nr. 2101/0001:297, detalioju planu paliekamas galioti. Taip pat sklype yra esami

2009-10-05 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-5885-(1.3) ir 2018-06-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-198-(14.13.111.) įregistruoti servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 925 m². Detaliuoju planu šie servitutai naikinami, suplanuojant naują servitutą neužstatomoje sklypo dalyje (S2).

Planuojamame sklype Nr. 2 (Liepojos g. 7) yra esami 2009-10-05 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-5885-(1.3) ir 2018-06-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-198-(14.13.111.) įregistruoti servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 3641 m². Detaliuoju planu šie servitutai naikinami, suplanuojant naują servitutą neužstatytoje sklypo dalyje (S3).

Sklypas Nr. 1:

- **S1** Kiti servitutai (tarnaujantis žemės sklypui kad. Nr. 2101/0001:297, kodas 92) - 78 m²;
- **S2** Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222) - 1046 m².

Sklypas Nr. 2:

- **S3** Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222) - 2348 m².

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose numatytose atliekų konteinerių aikštelėse. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos 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.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje, adresu Liepojos g. 7, 7A. Susisiekimo sistema esama: į sklypus patenkama iš esamos B kat. Liepojos gatvės per 6 m pločio vietinės reikšmės kelią Nr. LM1936 (Ivažiuojamasis kelias į Liepojos g. 5, 7A, 15A, 23). Į sklypą Nr. 1 (Liepojos g. 7A) patenkama dviem planuojamais įvažiavimais iš rytinės pusės, pietinėje pusėje esantis įvažiavimas skirtas naudotis esamu servitutu S1. Į sklypą Nr. 2 (Liepojos g. 7) patenkama 4 esamomis nuvažomis.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, Liepojos gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 45-70 m, važiuojamosios dalies plotis – 8,5+8,5/ 11,5+11,5 m.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Sklype Nr. 1 suplanuota 20 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Sklype Nr. 2 esančio daugiabučio namo pirmame aukšte yra garažų paskirties patalpos, taip pat sklype yra esamas garažų paskirties pastatas un. Nr. 2199-9000-9034. Garažų paskirties patalpų kiekis atitinka butų kiekį. Sklype taip pat įrengtos papildomos automobilių stovėjimo vietos.

Automobilių poreikis skaičiuojamas 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 iki artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi atitikti Reglamento 32¹ lentelėje nurodytus. Šioje lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. **Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).**

Pėsčiųjų judėjimas: konkretus pėsčiųjų takų išsidėstymas sklype Nr. 1 (Liepojos g. 7A) sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, žinant tikslus pastato parametrus.

Želdiniai:

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Teritorijoje atliktas esamų želdinių vertinimas (pridedama). Didžioji dalis planuojamoje teritorijoje augančių medžių priskiriami saugotiniems remiantis Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams.

Detalioju planu siūloma šalinti medį Nr. 11, patenkantį į statybos zonos ribas. Tam tikslui turi būti gautas nustatytos formos leidimas kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius, kurį išduoda savivaldybės vykdomoji institucija. Visi kiti planuojamoje teritorijoje augantys medžiai išsaugomi.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose – 30 %. Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. 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 savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54, 19.3.3 p., sklype Nr. 1 numatomas apsauginių daugiapakopių želdinių įrengimas palei automobilių aikštelę, kuri ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės sklypu Nr. 2. Tarp planuojamų sklypų ir C kat. Liepojos gatvės yra esama apsauginių želdinių juosta.

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 $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$.

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 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 saugotiniems 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;
- 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;
- 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 2.06.04:2014 „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