

**GIRULIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS
2005 M. GEGUŽĖS 26 D. SPRENDIMU NR. T2-177 „DĖL GIRULIŲ DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“,
KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE - ŽEMĖS SKLYPUI VASAROTOJŲ G. 2**

KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Planuojama teritorija: Žemės sklypas Vasarotojų g. 2, Klaipėda (kad. Nr. 2101/0001:454 Klaipėdos m. k.v.). Planuojamos teritorijos plotas 1,7073 ha.

Detaliojo planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, LT-91211 Klaipėda.

Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius: fiziniai asmenys R. R., G. F.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Archidomus“, Neužmirštuolių g. 1 - 9, LT-04123 Vilnius.

Detaliojo planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 7 d. įsakymas Nr. AD1-1254 „Dėl pritarimo iniciatyvai pradėti rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūrą“ ir 2022 m. lapkričio 3 d. įsakymas Nr. AD2-2563 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

Planavimo darbų programa: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 16 d. įsakyму Nr. AD1-1397 patvirtinta Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento - Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“ - korektūrai suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui Vasarotojų g. 2 rengti.

Planavimo tikslai: padalyti žemės sklypą ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams bei suformuoti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių teritorijas.

Planavimo uždaviniai:

- Teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypo pakeitimus - padalyti žemės sklypą;
- Naujai suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus.

Papildomi planavimo uždaviniai:

- Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
 - Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
 - Suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
 - Numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones, jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

Atliekami tyrimai ir galimybių studijos: vykdyti institucijų išduotose Teritorijų planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir atlikti, jei jose bus nurodyta. *Atlikti elektroninių laukų tyrimai, aplinkos triukšmo tyrimai, želdinių, augančių adresu - Vasarotojų g. 2, Klaipėda (Giruliai), inventorizacija ir būklės ekspertizė.*

SPAV reikalingumas: vadovautis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, ir atlikti, jei planuojama plėtra atitinka Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytas veiklas. Neprivaloma.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nerengiamas.

Koncepcijos rengimas: nerengiama.

Detaliojo plano rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: neatliekamas.

Viešinimo procedūrų užtikrinimas: planavimo iniciatoriai ar detaliojo plano korektūros rengėjas, suderinęs su Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyriumi, privalo užtikrinti tinkamą teritorijų planavimo dokumentų viešinimo, informacijos teikimo, susipažinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, pasiūlymų teikimo ir nagrinėjimo, viešo svarstymo procedūrų vykdymą, taip kaip tai numato teisės aktai.

Kiti reikalavimai detaliojo plano korektūros rengimui: parengti planuojamos teritorijos topografinį planą; įvykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus; parengti esamos situacijos analizę, vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu nr. D1-8, 284 punktu, visai numatomų sprendinių poveikį patiriančiai teritorijai (nagrinėjama teritorijai, nurodytai 1 punkte); per 5 darbo dienas po detaliojo plano korektūros patvirtinimo nustatyta tvarka pateikti ją registruoti Teritorijų planavimo registre.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos; 2022-11-25, Nr. REG251945;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos; 2022-12-05, Nr. REG253140;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos žemėtvarkos skyriaus raštas Urbanistikos ir architektūros skyriui dėl reikalavimų teritorijų planavimo dokumentui išdavimo; 2022-12-06, Nr. VS-11398;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos; 2022-12-06, Nr. REG253574;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Aplinkosaugos skyriaus raštas Urbanistikos ir architektūros skyriui dėl reikalavimų teritorijų planavimo dokumentui; 2022-12-06, Nr. VS-11411;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Aplinkosaugos skyriaus raštas Urbanistikos ir architektūros skyriui „Dėl reikalavimų teritorijų planavimo dokumentui“; 2023-09-25, Nr. (11.30E)-AP8-93;
- AB „Klaipėdos energija“ raštas dėl prašymo išduoti teritorijų planavimo sąlygas; 2022-12-06, Nr. R-02E-4502;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos; 2022-12-08, Nr. REG253992;
- AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygos; 2022-12-08, Nr. REG253766;
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos; 2022-12-08, Nr. REG253887;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos; 2022-12-09, Nr. REG254121;
- Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos; 2025-03-17, Nr. REG31766434.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Bendrieji planai:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, Nr. T00086840, 2021-10-06.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

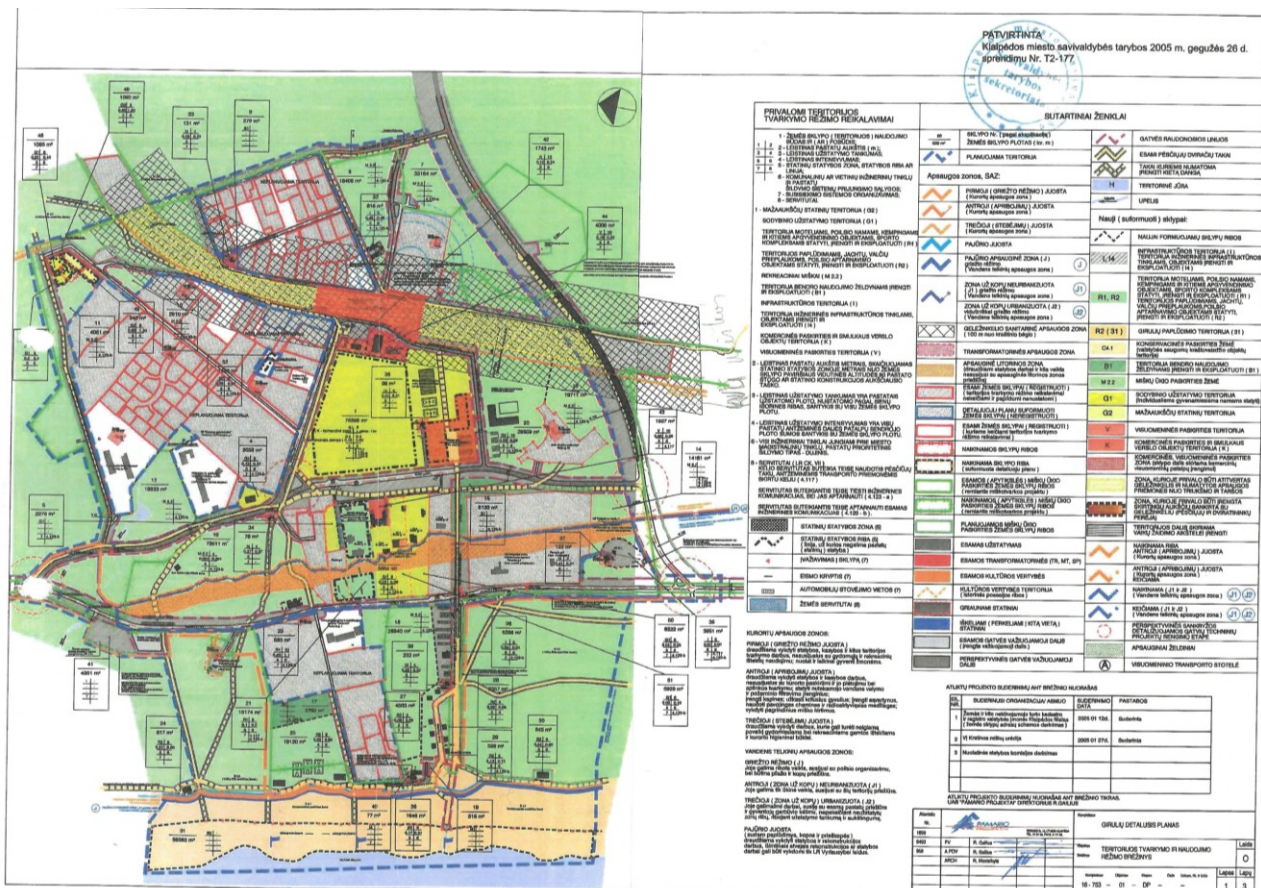
- Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;
- Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20.

Detaliojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Klaipėdos radijo ir televizijos stoties žemės sklypo Vasarotojų g. detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 1999-09-16 sprendimu Nr. 161, T00027650;
- Girulių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005-05-26 sprendimu Nr. T2-177; T00028227.

2. Planavimo tikslų apibūdinimas

Šiuo teritorijų planavimo dokumentu yra koreguojamas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005-05-26 sprendimu Nr. T2-177 patvirtintas Girulių detalusis planas (TPD reg. Nr. T00028227 (000212000586)).



1 pav. Koreguojamo detaliojo plano pagrindinis brėžinys

Detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00028227 (000212000586) reglamentai:

Sklypo Nr.	-	
Sklypo dalies plotas, m ²	17073	
Sklypo dalies naudojimo būdas ir pobūdis	Esami žemės sklypai (registruoti) (teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nekeičiami ir papildomi nenustatomi nenustatomi)	Transformatorinė TR76, 2 × 400 kVA, apsaugos zona - 7 m
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	Esami žemės sklypai (registruoti) (teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nekeičiami ir papildomi nenustatomi nenustatomi)	
Leistinas užstatymo tankumas		
Leistinas užstatymo intensyvumas		
Servitutų aprašymas		
Pasirinktieji reikalavimai		
Pasirinktųjų reikalavimų aprašymas: -		

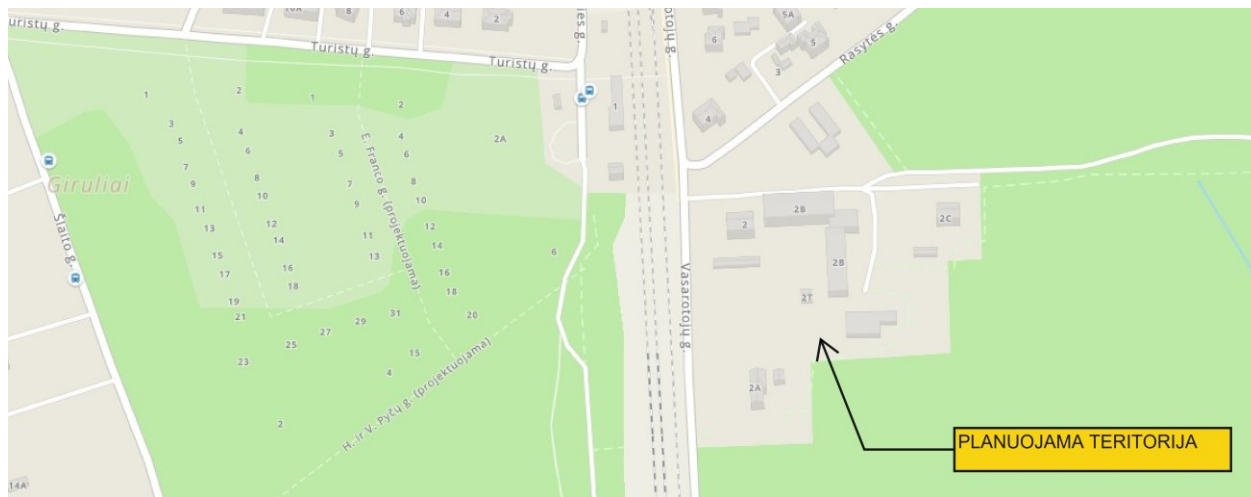
Planavimo tikslai: padalyti žemės sklypą ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams bei suformuoti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių teritorijas.

Planavimo uždaviniai:

- Teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypo pakeitimus - padalyti žemės sklypą;
- Naujai suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus;

Papildomi planavimo uždaviniai:

- Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
 - Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
- Numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones, jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.



2 pav. Situacijos schema

3. Istorinė - urbanistinė raida

Giruliai yra Klaipėdos miesto dalis, esanti į šiaurės vakarus nuo miesto centro, prie Baltijos jūros. Nuo Klaipėdos senamiečio iki Girulių apie 7 km.

XIX a. dabartinių Girulių vietoje esančius smėlynus leista apželdinti pušų plantacijomis. XIX a. pabaigoje Prūsijos valdžia Klaipėdos pirkliams suteikė teisę Giruliuose įrengti jūros maudykles, o gyventojamas - teisę nuomuoti vasarnamius. Girulių gyvenvietės urbanistinė struktūra pradėjo formotis XIX a. antroje pusėje. Apželdinus vietas buvo sukurtas pasivaikščiojimo parkas. Buvo statomos vasarvietės ir poilsiavietės. Vietovės urbanizavimas paspartėjo pastačius geležinkelį. Klaipėdoje pirmasis geležinkelis pastatytas 1872 - 1875 m., o 1892 m. atidaryta geležinkelio atkarpa Klaipėda - Bajorai. Tais pačiais 1892 m. atidaryta ir Girulių geležinkelio stotis. Pirmojo pasaulinio karo metais 1915 m. nutiestas geležinkelis į Priekulę. II pasaulinio karo išvakarėse Baltijos jūros pakrantės apsaugai pajūryje Giruliuose buvo pradėti statyti gynybiniai įtvirtinimai - dotai. Pakrančių apsaugos baterijos kompleksą sudaro trys dotai, iš kurių didžiausiais - 500 m² ploto. 1946 m. Giruliai kartu su Melnarage prijungti prie miesto. Girulių mišku driekiasi pėsčiųjų takas ir pajūrio dviračių trasa iš Klaipėdos link Šventosios.

Planuojamoje teritorijoje ankstyviausias iš esamų pastatų - dviejų aukštų gyvenamasis namas (kuriame, įkūrus Radijo ir televizijos centrą, buvo įrengta televizijos centro darbuotojų valgykla-kavinė) ir kiemo statiniai Vasarotojų g. 2 (statybos leidimas 1935 m.). 1958 m. pastatytas TV bokštas, 1960 m. pastatytas Radijos ir televizijos centro administracinis pastatas Vasarotojų g. 2B K1. 1962 m. pastatyti dviejų aukštų gyvenamasis namas (buvęs Radijo ir televizijos centro darbuotojų viešbutis) ir ūkinis pastatas ir kiemo statiniai Vasarotojų g. 2C, trys sandėlių pastatai šalia TV bokšto Vasarotojų g. 2B. 1966 m. pastatytas ūkio pastatas ir sandėliukas šalia gyvenamojo namo Vasarotojų g. 2. 1977 m. pastatytas transformatorinės pastatas Vasarotojų g. 2T. 1982 m. pastatytas dar vienas Radijo ir televizijos centro administracijos pastatas.

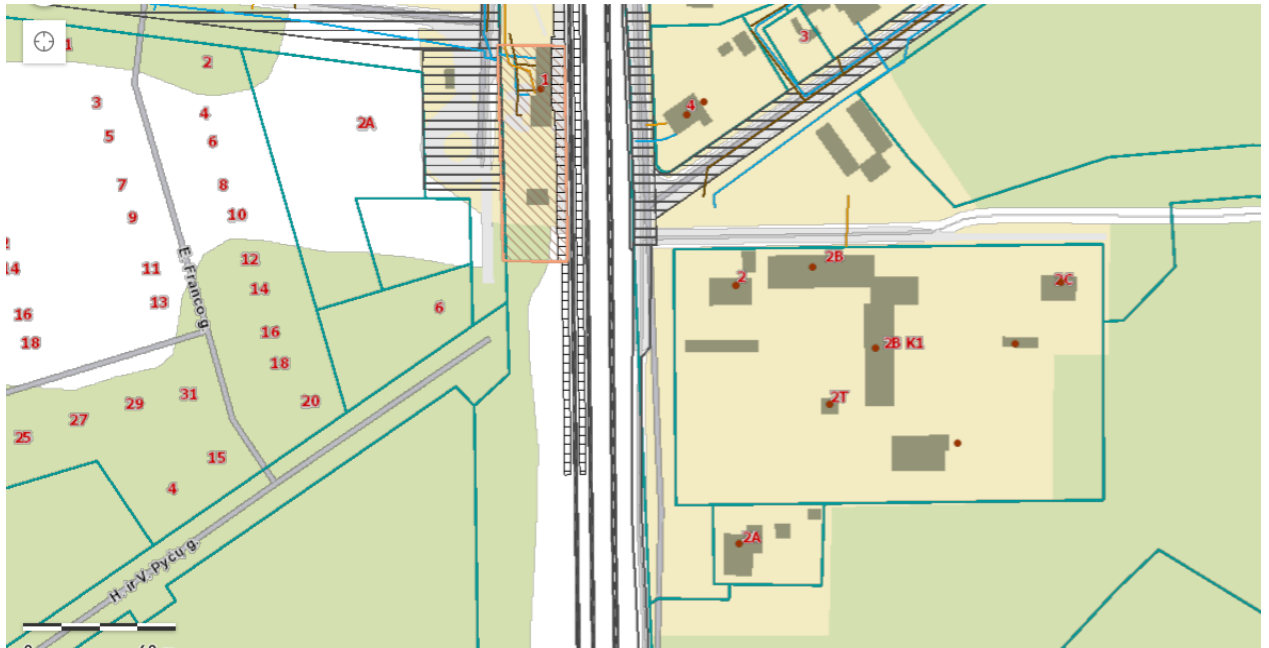
4. Esamos būklės trumpas aprašymas

Planuojama teritorija, kurią sudaro 1,7073 ha ploto žemės sklypas Vasarotojų g. 2 (kadastru Nr. 2101/0001:454), yra Klaipėdos miesto šiaurės vakarų dalyje, Giruliuose, šalia geležinkelio Klaipėda-Kretingalė-Kretinga, 1,15 km atstumu nuo jūros kranto. Nuo Klaipėdos senamiečio iki Girulių apie 7 km.

Giruliai iš pietų pusės ribojasi su Melnaragė II, rytų pusėje su Girulių mišku, šiaurės pusėje su Kukuliškiais, vakarų pusėje - Baltijos jūros pakrantė.

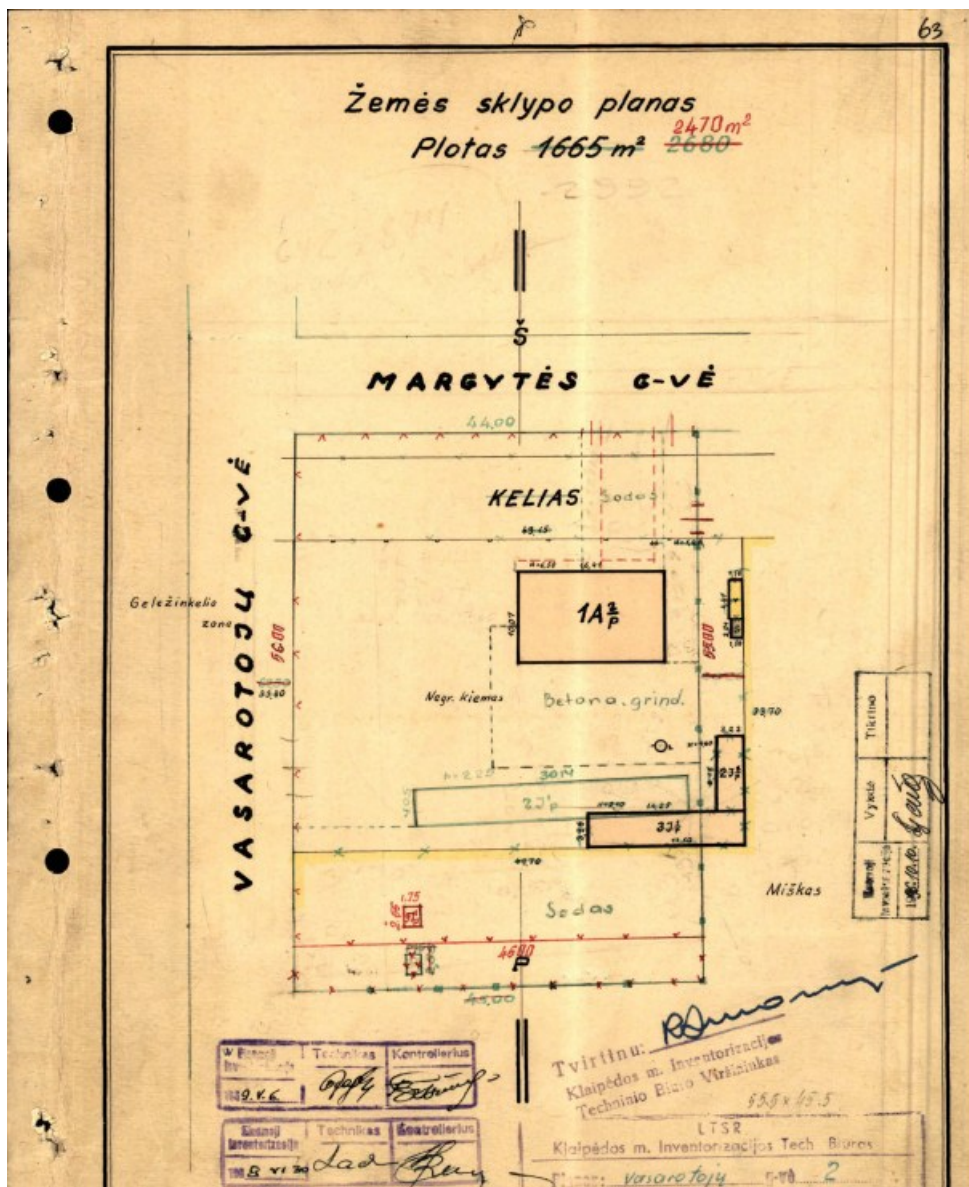
Planuojama teritorija (žemės sklypas) ribojasi su šiais žemės sklypais ir (ar) teritorijomis:

Sklypo ribų posūkio taškai	Gretimo žemės sklypo (teritorijos) aprašymas
1 - 2 - 3 - 4 - 5	Vasarotojų gatvė (Valstybinė žemė)
5 - 6	Kretingos miškų ūkio urėdija
7 - 1	Žemės sklypas kadastru Nr. 2101/0001:314, adresas: Klaipėda, Vasarotojų g. 2A, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita, žemės naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos; žemės naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; savininkas: J. A. ir R. P.

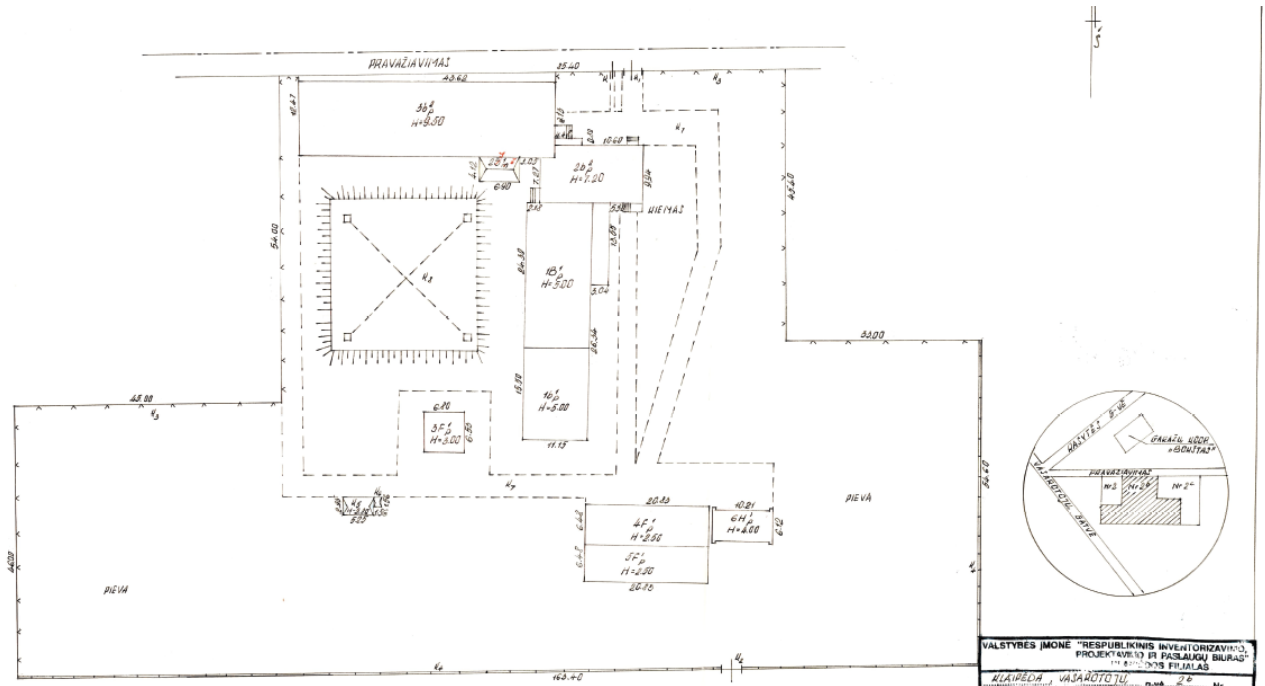


3 pav. Žemės kadastro žemėlapis ištrauka (www.regia.lt)

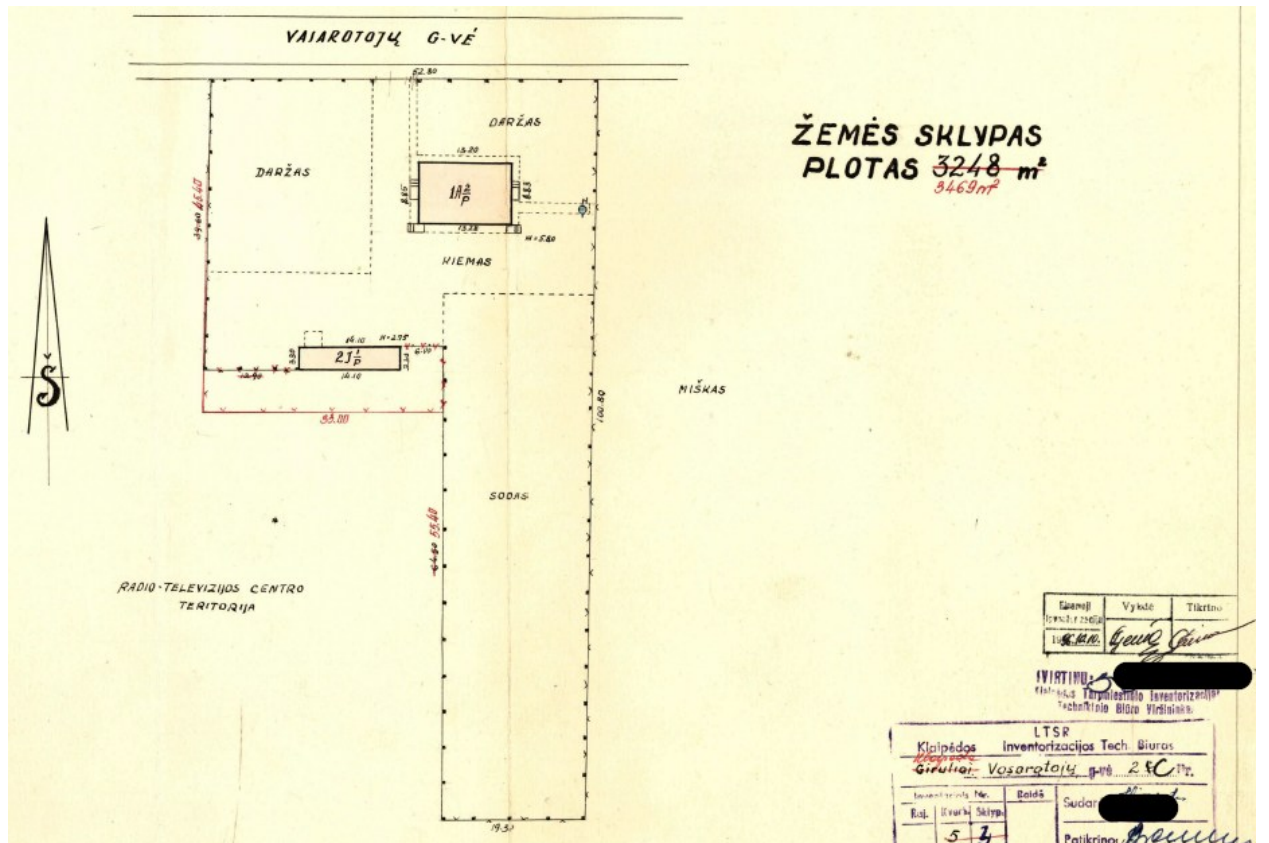
Dabartinis žemės sklypo Vasarotojų g. 2 užstatymas susiformavo laikotarpyje nuo XX a. 4-tojo dešimtmečio vidurio iki XX a. 8-ojo dešimtmečio vidurio.



4 pav. Vasarotojų g. 2 statinių išdėstymo planas (ištrauka iš 1950 m. - 1996 m. kadastrinių matavimų bylos)



5 pav. Vasarotojų g. 2 B statinių išdėstymo planas (ištrauka iš 1996 m. kadastrinių matavimų bylos)



6 pav. Vasarotojų g. 2 C statinių išdėstymo planas (ištrauka iš 1964 m. - 1996 m. kadastrinių matavimų bylos)

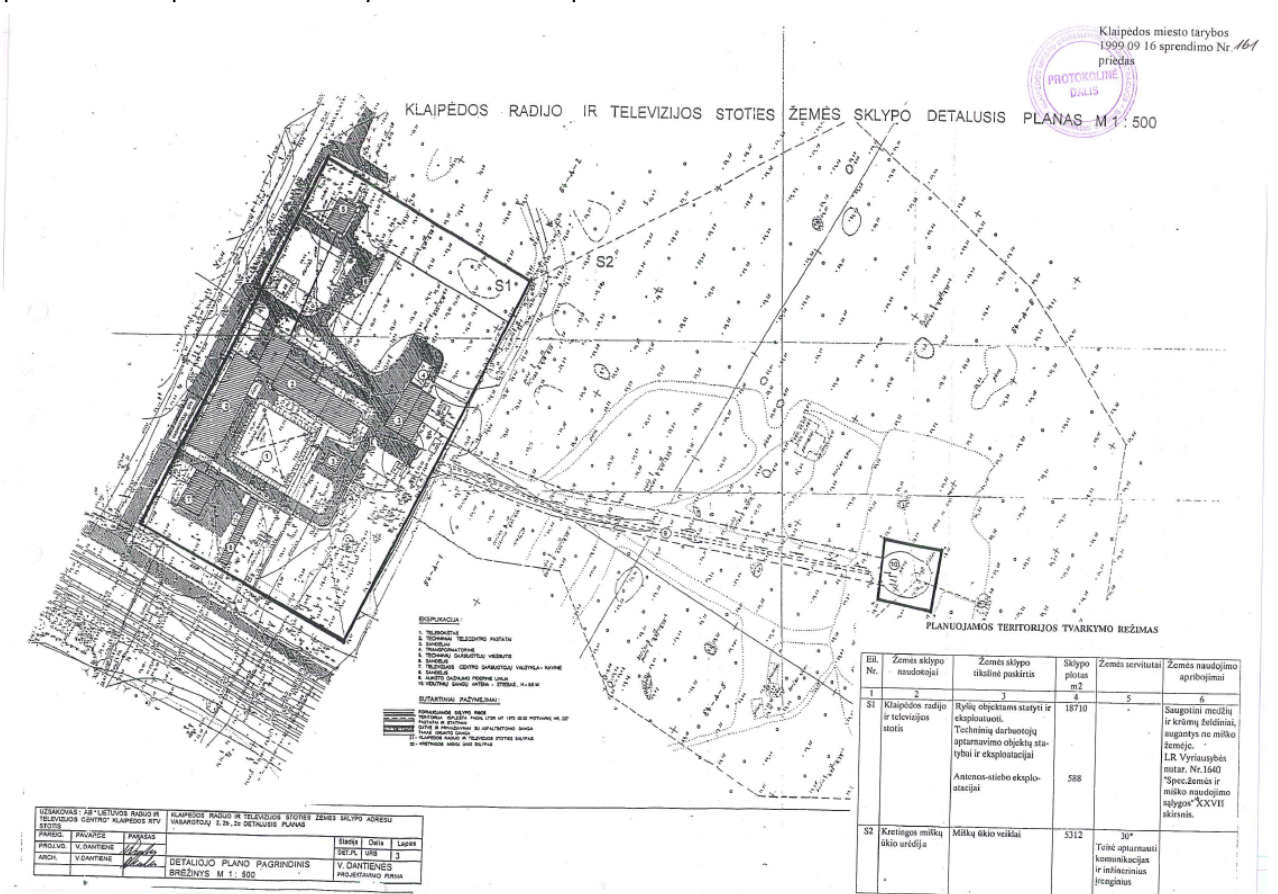


7 pav. Teritorijos užstatymo vaizdai, 2023 m.



8 pav. Vasarotojų g. 2B vaizdas nuo gatvės, Vasarotojų g. 2B vaizdas nuo TV bokšto pusės, 2023 m.

Žemės sklypas prie Radijo ir televizijos centro pastatų buvo suformuotas vadovaujantis Klaipėdos radijo ir televizijos stoties žemės sklypo detalioju planu (registravimo TPD registre nr. T00027653 (vidinis nr. 99-27), patvirtintu Klaipėdos miesto tarybos 1999-09-16 sprendimu Nr. 161.



9 pav. Klaipėdos radijo ir televizijos stoties žemės sklypo detalusis planas, 1999 m.

Planuojamoje teritorijoje esančio žemės sklypo kadastro duomenys:

Adresas	Klaipėda, Vasarotojų g. 2
Kadastrų Nr.	2101/0001:454 Klaipėdos m. k.v. (unikalus daikto Nr. 2101-0001-0454)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas	1,7073 ha
Užstatyta teritorija	0,2086 ha
Kitos žemės plotas	1,4987 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Nuosavybė	Nuosavybės teisė, savininkas: Lietuvos Respublika

Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos
Juridiniai faktai	Sudarytos 4 nuomos sutartys, nuomininkai: R. G., AB Lietuvos radijo ir televizijos centras, G. F., R. R.
Kitos daiktinės teisės (servitutai)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0001 ha, taškais 14-15-16-17-14 ir raide „S1“; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0159 ha, taškais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1 ir raide „S“; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0,0025 ha; Kelio servitutas (tarnaujantis). Taikoma servituto teisė transformatorinės aptarnavimui
Teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre	Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), plotas - 0,4838 ha; Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,0285 ha; Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,2616 ha; Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), plotas - 0,2119 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,0232 ha; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 298 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 54 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 318 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 25 m ² ; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 2 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 15 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 50 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 19 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 337 m ² ; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 111 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 279 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 50 m ² ; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 181 m ²
Registro pastabos	Įrašų nėra

Nekilnojamojo turto registre įregistruoti statiniai:

Adresas	Klaipėda, Vasarotojų g. 2	Klaipėda, Vasarotojų g. 2B K1	Klaipėda, Vasarotojų g. 2 C	Klaipėda, Vasarotojų g. 2T
Statiny	1. Pastatas - gyvenamasis namas	4. Pastatas - Radijo ir televizijos centras	10. Pastatas - gyvenamasis namas	12. Pastatas - transformatorinė
Aprašymas/pastabos		Suformuotas padalijus daiktą, unikalus daikto Nr. 2195-9012-0010		
Unikalus Nr.	2193-5013-2011	4400-4661-7678	2196-2013-9019	2197-6008-4012
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	Administracinė	Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)	Gamybos, pramonės

Žymėjimas plane	1A2p	7B1/p	1A2p	1P1p
Statybos pradžios metai	1935	1960	1962	1977
Statybos pabaigos metai	1935	1960	1962	1977
Statinio kategorija	Neypatingasis	Neypatingasis	Neypatingasis	I grupės nesudėtingas
Baigtumo procentas	100%	100%	100%	100%
Aukštų skaičius	2	2	2	1
Bendras plotas	334,48 m ²	604,47 m ²	158,27 m ²	42,95 m ²
Naudingas plotas	268,03 m ²	-	158,27 m ²	-
Pagrindinis plotas	54,75 m ²	485,36 m ²	-	42,95 m ²
Gyvenamasis plotas	197,10 m ²	-	111,85 m ²	-
Tūris	1365 m ³	3258 m ³	655 m ³	231 m ³
Užstatytas plotas	165,00 m ²	667,00 m ²	117,00 m ²	56,00 m ²
Šildymas	Krosninis šildymas	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis centrinis šildymas	-
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	-
Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	-
Dujos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
Nuosavybė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė
Savininkas	R. G.	UAB „Amaltas“	R. R., G. F.	AB „Energijos skirstymo operatorius“
Statiny	2. Pastatas - ūkinis pastatas	5. Pastatas - Radijo ir televizijos centras	11. Pastatas - sandėlis	
Aprašymas/pastabos		Suformuotas padalijus daiktą, unikalus daikto Nr. 2195-9012-0010		
Unikalus Nr.	2193-5013-2030	4400-4661-7723	2196-2013-9030	
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Pagalbinio ūkio pastatas	Administracinė	Pagalbinio ūkio pastatas	
Žymėjimas plane	2I1p	8B2/p	2I1p	
Statybos pradžios metai	-	1982	1962	
Statybos pabaigos metai	1966	1982	1962	
Statinio kategorija	I grupės nesudėtingas	Neypatingasis	I grupės nesudėtingas	
Baigtumo procentas	100%	100%	100%	
Aukštų skaičius	1	2	1	
Bendras plotas	-	812,60 m ²	-	
Naudingas plotas	-	-	-	
Pagrindinis	-	688,36 m ²	-	

plotas				
Gyvenamasis plotas	-	-	-	
Tūris	275 m ³	5157 m ³	128 m ³	
Užstatytas plotas	122,00 m ²	565,00 m ²	47,00 m ²	
Šildymas	Nėra	Vietinė šildymo sistema	Nėra	
Vandentiekis	Nėra	Komunalinis vandentiekis	Nėra	
Nuotekų šalinimas	Nėra	Komunalinis nuotekų šalinimas	Nėra	
Dujos	Nėra	Nėra	Nėra	
Nuosavybė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	
Savininkas	R. G.		R. R., G. F.	
Statinys	3. Pastatas-sandėlys	6. Pastatas-sandėlys	Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai	
Aprašymas/pastabos	-		(tvora, kiemo aikštelė, šulinys)	
Unikalus Nr.	2193-5013-2041	2195-9012-0032	2196-2013-9020	
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio	Kiti inžineriniai statiniai	
Žymėjimas plane	3I1p	3F1p	K-K6	
Statybos pradžios metai	1966	1962	1962	
Statybos pabaigos metai	1966	1962	1982	
Statinio kategorija	I grupės nesudėtingas	I grupės nesudėtingas	I grupės nesudėtingas	
Baigtumo procentas	100%	100%	100%	
Aukštų skaičius	1	1	-	
Tūris	10 m ³	133 m ³	-	
Užstatytas plotas	5,00 m ²	44,00 m ²	-	
Nuosavybė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	
Savininkas	R. G.	AB Lietuvos radijo ir televizijos centras	R. R., G. F.	
Statinys	Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai	7. Pastatas-sandėlys		
Aprašymas/pastabos	Šulinys, kiemo aikštelė, tvora			
Unikalus Nr.	2193-5013-2026	2195-9012-0043		
Pagr. naudojimo paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Pagalbinio ūkio		
Žymėjimas plane	-	4F1p		
Statybos pradžios metai	1935	1962		
Statybos pabaigos metai	1966	1962		
Statinio	I grupės nesudėtingas	I grupės nesudėtingas		

kategorija				
Baigtumo procentas	100%	100%		
Aukštų skaičius	-	1		
Bendras plotas	-	-		
Pagrindinis plotas	-	-		
Gyvenamasis plotas	-	-		
Tūris	-	338 m ³		
Užstatytas plotas	-	135,00 m ²		
Nuosavybė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė		
Savininkas	R. G.	UAB „Amaltas“		
Statiny		8. Pastatas-sandėlys		
Aprašymas/ pastabos				
Unikalus Nr.		2195-9012-0054		
Pagrindinė naudojimo paskirtis		Pagalbinio ūkio		
Žymėjimas plane		5F1p		
Statybos pradžios metai		1962		
Statybos pabaigos metai		1962		
Statinio kategorija		I grupės nesudėtingas		
Baigtumo procentas		100%		
Aukštų skaičius		1		
Tūris		338 m ³		
Užstatytas plotas		135,00 m ²		
Šildymas		Nėra		
Vandentiekis		Nėra		
Nuotekų šalinimas		Nėra		
Dujos		Nėra		
Nuosavybė		Nuosavybės teisė		
Savininkas		UAB „Amaltas“		
Statiny		9. Kiti inžineriniai statiniai - TV bokštas		
Aprašymas/ pastabos		h=202 m		
Unikalus Nr.		2195-9012-0087		
Pagrindinė naudojimo paskirtis		Kiti inžineriniai statiniai		
Žymėjimas plane		K8		
Statybos pradžios metai		1958		
Statybos pabaigos metai		1958		
Statinio		Ypatingas statiny		

kategorija				
Baigtumo procentas		100%		
Nuosavybė		Nuosavybės teisė		
Savininkas		AB Lietuvos radijo ir televizijos centras		

Esamas žemės sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas:

Pastatais užstatytos žemės sklypo Vasarotojų g. 2 (kad. Nr. 2101/0001:454) dalies plotas - **2086,0 m²**, esamas sklypo užstatymo tankis - **12,21 %**.

Visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendras plotas - 2440,77 m², esamas sklypo užstatymo intensyvumas - **0,1429**.

Esamų pastatų aukštis nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės:

Gyvenamosios paskirties pastatas Vasarotojų g. 2 (unikalus Nr. 2193-5013-2011) (1A2p): 6,50 m (*pamatuotas faktinis aukštis - 11,45 m*);

Pagalbinio ūkio paskirties pastatas Vasarotojų g. 2 (unikalus nr. 2193-5013-2030) (211p): 4,60 m;

Pagalbinio ūkio paskirties pastatas Vasarotojų g. 2 (unikalus nr. 2193-5013-2041) (311p): 2,40 m;

Radijo ir televizijos centro administracinės paskirties pastatas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr. 4400-4661-7678) (7B1p): 5,00 m;

Radijo ir televizijos centro administracinės paskirties pastatas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr. 4400-4661-7723) (8B2p): 9,50 m (*pamatuotas faktinis aukštis 11,85 m*);

Radijo ir televizijos centro administracinės paskirties pastatas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr.) (1b1p): 5,00 m;

Radijo ir televizijos centro administracinės paskirties pastatas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr.) (2b2p): 7,20 m;

Pagalbinio ūkio paskirties pastatas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr. 2195-9012-0032) (3F1p): 3,00 m;

Pagalbinio ūkio paskirties pastatas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr. 2195-9012-0043) (4F1p): 2,50 m;

Pagalbinio ūkio paskirties pastatas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr. 2195-9012-0054) (5F1p): 2,50 m;

Kiti inžineriniai statiniai - TV bokštas Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr. 2195-9012-0087) (k8): 202 m;

Gyvenamosios paskirties pastatas Vasarotojų g. 2C (unikalus Nr. 2196-2013-9019) (1A2p): 5,80 m;

Pagalbinio ūkio paskirties pastatas Vasarotojų g. 2C (unikalus Nr. 2196-2013-9030) (211p): 2,75 m;

Transformatorinės pastatas Vasarotojų g. 2T (unikalus Nr. 2197-6008-4012) (1P1p): 4,10 m;

Pastaba: pastatų aukščiai pateikiami pagal duomenis iš kadastrinių matavimų bylą, dviejų pastatų - Vasarotojų g. 2 ir Vasarotojų g. 2B - tai pat pateikiamas ir pamatuotas šių pastatų faktinis aukštis.

Susiekimo komunikacijos:

Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra prie Vasarotojų gatvės, gatvės kategorija - D, minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) - 12,0 m, važiuojamosios dalies plotis - 6,0 ÷ 7,0 m, projektinis greitis - 30 km/h. Atskiri įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypo dalis yra įrengti iš Vasarotojų gatvės.

Inžineriniai tinklai:

Žemės sklype Vasarotojų g. 2 esantis gyvenamasis namas - Vasarotojų g. 2 - yra prijungtas prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, Radijo ir televizijos centro administraciniai pastatai Vasarotojų g. 2B yra prijungti prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų bei dujotiekio. Gyvenamasis namas Vasarotojų g. 2C yra prijungtas prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Taip pat šie objektai yra prijungti prie elektros skirstomųjų ir viešųjų ryšių tinklų.

Želdiniai:

Želdynai (įskaitant vejas ir gėlynus) žemės sklype sudaro 11090 m² plotą (64,95 % nuo viso žemės sklypo ploto). Želdynų ir želdinių inventorizavimo kortelę ir želdinių būklės ekspertizės lentelę žiūrėti „Vasarotojų g. 2, Klaipėda (Giruliai), inventorizacija ir būklės ekspertizė“, 2023.10.09 (parengė nepriklausoma želdynų ir želdinių ekspertė doc. Dr. R. N.). Želdinių vertinimo metu nustatytos dendrofloros rūšys, fizinė, fiziologinė, estetinė būklė, parametrai. Želdinių inventorizacija ir būklės ekspertizė atlikta pagal planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2, Klaipėdoje, sklypo dalių / teritorijų, kuriose privaloma atlikti želdinių inventorizaciją ir vertinimą, schemą.

Sklype auga vietinės floros, daugiausia brandūs medžiai: paprastosios pušys (Pinus sylvestris), karpotieji beržai (Betula pendula), vaismedžiai (obelys, slyvos, trešnės), paprastieji klevai, paprastieji kaštonai, drebulės, dygiosios eglės, mažalapės liepos. Didelę dalį želdinių sudaro nepatenkinamos / blogos būklės individai, yra

keletas sausuolių. Kai kur susiformavę tankesni medynai, yra daugiakamienių želdinių, kurie intensyviai stelbia vienas kitą.

Jei želdinių būklę vertinti labiau analitinėje plotmėje, pasiremiant istoriniu kontekstu, tai reikėtų suvokti, kad ši teritorija anksčiau nebuvo taip intensyviai apaugusi medžiais. Pvz. 2022 m. birželio 02 ir 04 d. tinklalapyje www.AtviraKlaipeda.lt buvo publikuotas žurnalisto Martyno Vainoriaus straipsnis „Aukščiausias Klaipėdos statinys - Leningrado aukštalipių palikimas“. Tiek pagal straipsnio tekstinę informaciją, tiek ir pagal kai kurias istorines archyvinės nuotraukas, iliustruojančias straipsnio tekstą, galima konstatuoti, kad Girulių televizijos bokšto statyba vyko daug mažiau apželdintoje teritorijoje. Galima net daryti prielaidą, kad jei medžių ir buvo, tai dalis jų tikrai buvo pašalinta, nes reikėjo sandėliuoti ir montuoti milžiniškas metalo konstrukcijas, statyti tikrai nemažus bokšto aptarnavimo įrangai reikalingus pastatus. Taip pat reikėtų atsižvelgti ir į šių pastatų kadastrinių matavimų (inventorinių) bylų archyvinius planus (žiūr. šio aiškinamojo rašto 5, 6 psl.), kuriuose plotai apie statinius daugiausia įvardinti kaip daržas, pieva ar sodas. Natūralu, kad Girulių televizijos bokštą aptarnaujantis personalas ir personalo šeimos, gyvenusios bokšto teritorijoje pastatytuose gyvenamuosiuose būstuose, nebuvo linkusios į intensyvios daržininkystės ar sodininkystės puoselėjimą, nes tam visų pirma nebuvo tam poreikio (inžinerinis personalas sovietinėse šalyse gaudavo geresnį atlyginimą), o antra žemė tam taip pat nebuvo ir nėra tinkama. O kai šalia yra miško žemė, tai natūralu, kad vėjo, paukščių ir kitų aplinkybių įtakoje labai nesunkiai užnešamos medžių sėklos, ko pasekoje atsiranda savaime išaugusių medžių, kurių niekas nešalino, kol jie buvo jauni.

Prieš pradėdant rengti teritorijų planavimo dokumentą, 2022.09.13 buvo kreiptasi į Valstybinę miškų tarnybą, kad būtų patikslinti / pakeisti miškų valstybės kadastro duomenys, ir miško plotas (apie 3044 m²), patenkantis į kitos paskirties žemės sklypą (plotas 17073 m²), kadastro Nr. 2101/0001:454, būtų išbrauktas iš miškų valstybės kadastro, nes šiame plote yra teisiškai įregistruoti kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė, šulinys; žiūr. NT registrą Nr. 50/114687), todėl turi būti galimybė šiuos statinius rekonstruoti ar remontuoti.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021.09.30 sprendimu Nr. T2-191, nei viename sprendinių brėžinyje nėra pažymėta, kad šiame sklype, kadastro Nr. 2101/0001:454, yra miško žemės plotas; pažymėta, kaip apželdinta sklypo dalis.

Valstybinė miškų tarnyba 2022.11.04 raštu Nr. R6-9603 informavo, kad „Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenys yra atnaujinti. Žemės sklype, kadastro Nr. 2101/0001:454, registruoto miško ar miško žemės nėra.“

O 2022.12.12 Valstybinė miškų tarnyba raštu Nr. R6-10754 informavo, kad „dėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė esančio įrašo apie „Miško plotą, įregistruotą Miškų valstybės kadastrė“ panaikinimo kreipėmės į VĮ Registrų centrą. Pagal 2022-12-08 Nekilnojamojo turto registro duomenis minėto įrašo nebėra.“

Atliekant kitas teritorijų planavimo procedūras ir vykdant konsultacijas su atsakingais savivaldybės specialistais paaiškėjo, kad, nors miško plotas išbrauktas iš Nekilnojamojo turto registro duomenų, tačiau vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimu Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“, pagal kurį patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema, valstybinės sklypo Vasarotojų g. 2, Klaipėdoje (toliau - Žemės sklypas) dalis pažymėta kaip valstybinės reikšmės miškas. Dėl šios priežasties 2025.03.18 dar katą buvo kreiptasi į Valstybinę miškų tarnybą, kad būtų patikslinta ar pakeista Klaipėdos miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema, ko pasekoje žemės sklypai prie nuosavybės teise priklausančių pastatų ir statinių galėtų būti išnuomoti ar parduoti šių pastatų ir statinių savininkams.

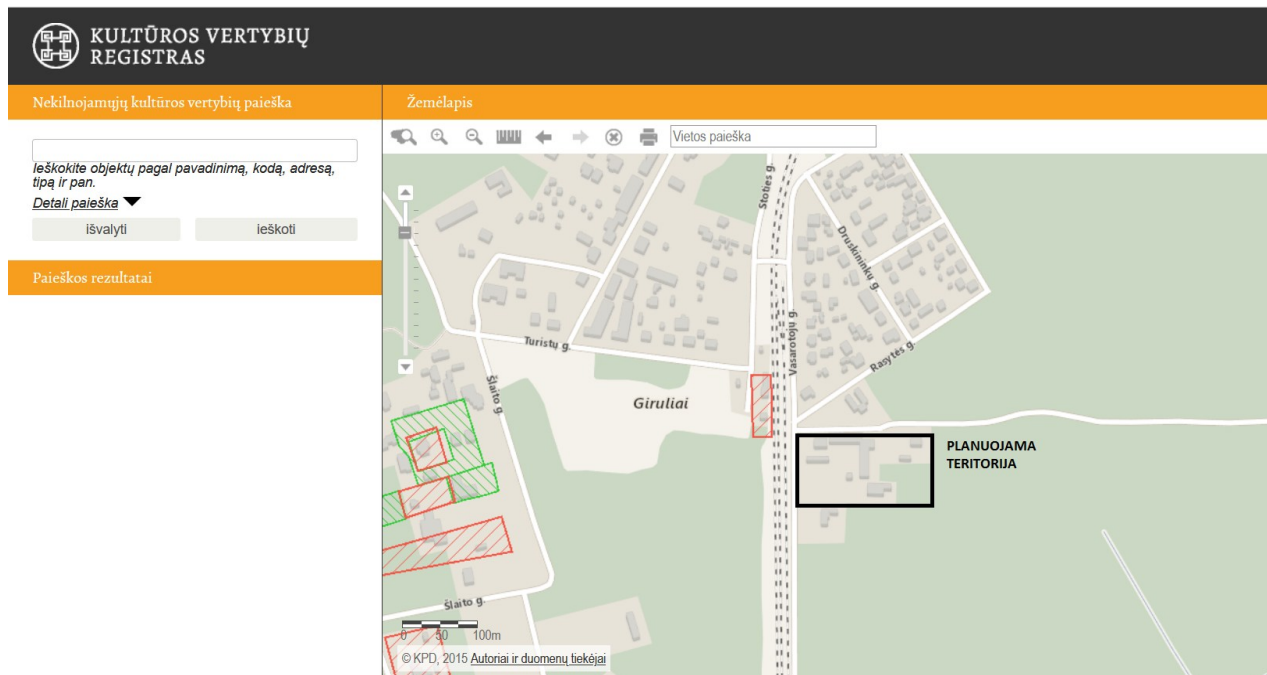
Valstybinė miškų tarnyba 2025.03.25 rašte Nr. R2-1610 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijai „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų schemos tikslinimo / keitimo“ nurodė: „Išnagrinėjus UAB „Archidomus“ 2025-03-18 prašymą Nr. AD-1407 dėl Klaipėdos miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schemos tikslinimo, nustatyta, kad miško plotas patenkantis į žemės sklypą kadastrinis Nr. 2101/0001:454 (Klaipėdos m. Vasarotojų g. 2) buvo išregistruotas iš Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro Valstybinės miškų tarnybos 2022-11-03 sprendimu dėl Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenų įrašymo / keitimo Nr. SP- 2334.

Vadovaujantis Valstybinės reikšmės miškų plotų schemų rengimo tvarkos aprašo (toliau -Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. gruodžio 19 d. nutarimu Nr. 1369 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų schemų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 13.2 ir 14.1 punktais siūlome Aplinkos ministerijai pradėti Klaipėdos miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schemos tikslinimo procedūrą su tikslu išbraukti iš valstybinės reikšmės miškų plotų 0,3 ha teritoriją, patenkančią į žemės sklypą kadastrinis Nr. 2101/0001:454.“

Apibendrinant visą informaciją apie želdinius sklype galima konstatuoti, kad didžioji dalis želdinių tiesiog yra „užemė“ mažai prižiūrimą ir eksploatuojamą teritoriją, ko pasekoje, norint įveikinti urbanizuotos miesto zonos / dalies sklypą, didžiąją dalį želdinių privaloma šalinti.

5. Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Žemės sklype Vasarotojų g. 2 nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių ir gamtos paveldo objektų. Archeologiniai žvalgomieji tyrimai, žemės sklype siekiant aptikti prieškaryje stovėjusių pastatų liekanas nėra tikslingi.



10 pav. Kultūros vertybių registro žemėlapiu ištrauka

6. Esamos būklės vertinimo stadijos metu atlikti tyrimai, vertinimai

6.1. Esamos būklės įvertinimo priedas Nr. 1: Topografiniai geodeziniai tyrimai. Atliko MB „Geowest“, S. B., kv. paž. Nr. IGKV-1717;

6.2. Esamos būklės įvertinimo priedas Nr. 2: Nacionalinės visuomenės sveikatos priežiūros laboratorijos Sveikatos rizikos veiksnių vertinimo skyriaus Fizinių veiksnių tyrimų poskyrio 2023-07-07 aplinkos triukšmo tyrimo protokolas nr. F-AT-205/2023. Tyrimą atliko: fizikinių tyrimų specialistė M. O.;

6.3. Esamos būklės įvertinimo priedas Nr. 3: Nacionalinės visuomenės sveikatos priežiūros laboratorijos Sveikatos rizikos veiksnių vertinimo skyriaus Fizinių veiksnių tyrimų poskyrio 2023-07-10 elektromagnetinių laukų tyrimo protokolas nr. F-E-54/2023. Tyrimą atliko: fizikinių tyrimų specialistė M. O.;

6.4. Esamos būklės įvertinimo priedas nr. 4: Želdinių, augančių adresu - Vasarotojų g. 2, Klaipėda (Giruliai), inventorizacija ir būklės ekspertizė, 2023-10-09. Parengė nepriklausoma želdynų ir želdinių ekspertė doc. Dr. R. N., atestato nr. (26)-NŽE-9.

7. Planuojamai teritorijai (žemės sklypui) taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai (reglamentai)

7.1. Klaipėdos miesto bendrasis planas, Nr. T00086840, 2021-10-06

7.1.1. Klaipėdos miesto bendrojo plano reglamentai (rajonas/nagrinėjamas rajonas Nr. 11.11 Girulių kalno III):

Funkcinė zona: Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona.

Teritorijos naudojimo tipas:

- **GV** - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija;
- **PA** - paslaugų teritorija;
- **SI** - socialinės infrastruktūros teritorija.

Galimi žemės naudojimo būdai:

- **G1** - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- **K** - komercinės paskirties objektų teritorijos;
- **V** - visuomeninės paskirties teritorijos;
- **R** - rekreacinės teritorijos;
- **B** - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;
- **I2** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- **E** - atskirųjų želdynų teritorijos.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **KT** - Kitos paskirties žemė.

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai):

1) Galimas naudojimo būdas - **G1** - vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statyba; naudojimo būdo turinys - žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

2) Galimas naudojimo būdas - **K** - komercinės paskirties objektų teritorijos; naudojimo būdo turinys - žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.

3) Galimas naudojimo būdas - **V** - visuomeninės paskirties teritorijos; naudojimo būdo turinys - žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybės biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai - mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams.

4) Galimas naudojimo būdas - **R** - rekreacinės teritorijos; naudojimo būdo turinys - žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.

5) Galimas naudojimo būdas - **B** - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, naudojimo būdo turinys - žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms.

6) Galimas naudojimo būdas - **12** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; naudojimo būdo turinys - žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams.

7) Galimas naudojimo būdas - **E** - atskirųjų želdynų teritorijos; naudojimo būdo turinys - žemės sklypai, skirti atskiriems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Rekomenduojama teritorijų struktūra %: gyvenamoji - 80%, želdynai - 15%.

Užstatymo tankumas: iki - %.

Užstatymo aukštingumas: - .

Užstatymo aukštis: didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus - 12 m.

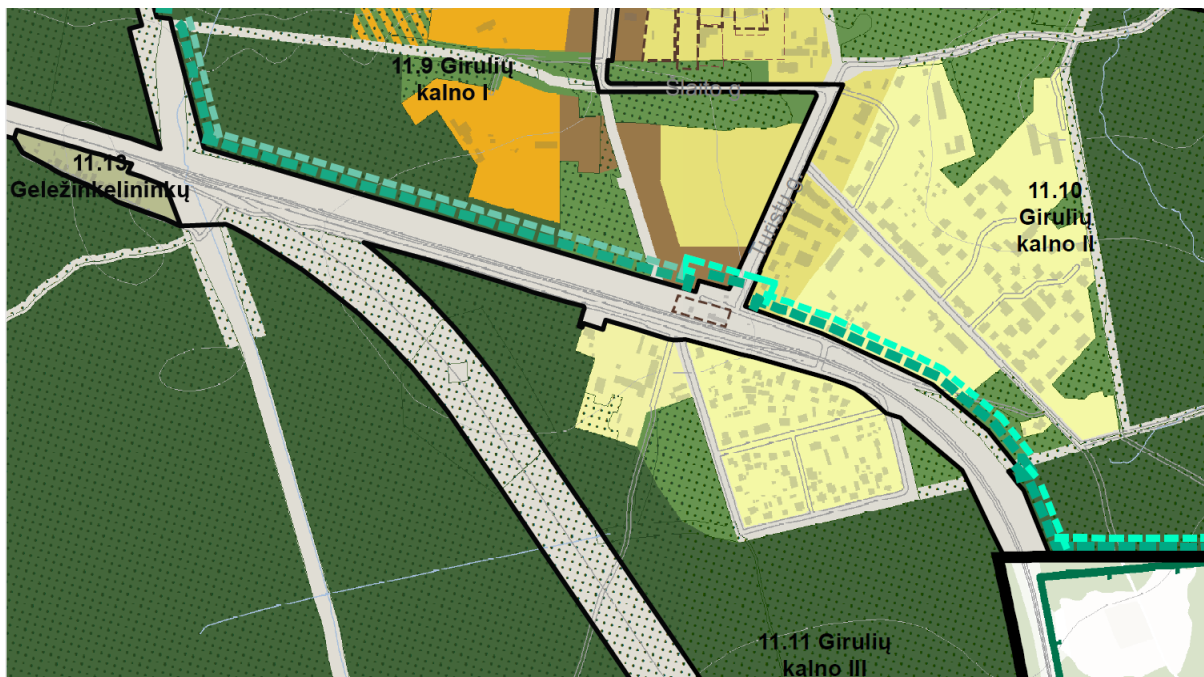
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI): 0,6;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m.: 100 m².

Teritorijos plėtojimo būdas: modernizavimas.

Įgyvendinimo prioritetas: 1.

Specialiųjų reikalavimų numeriai: 6 - įvertinti geležinkelio poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai. Esant poreikiui numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemonės.



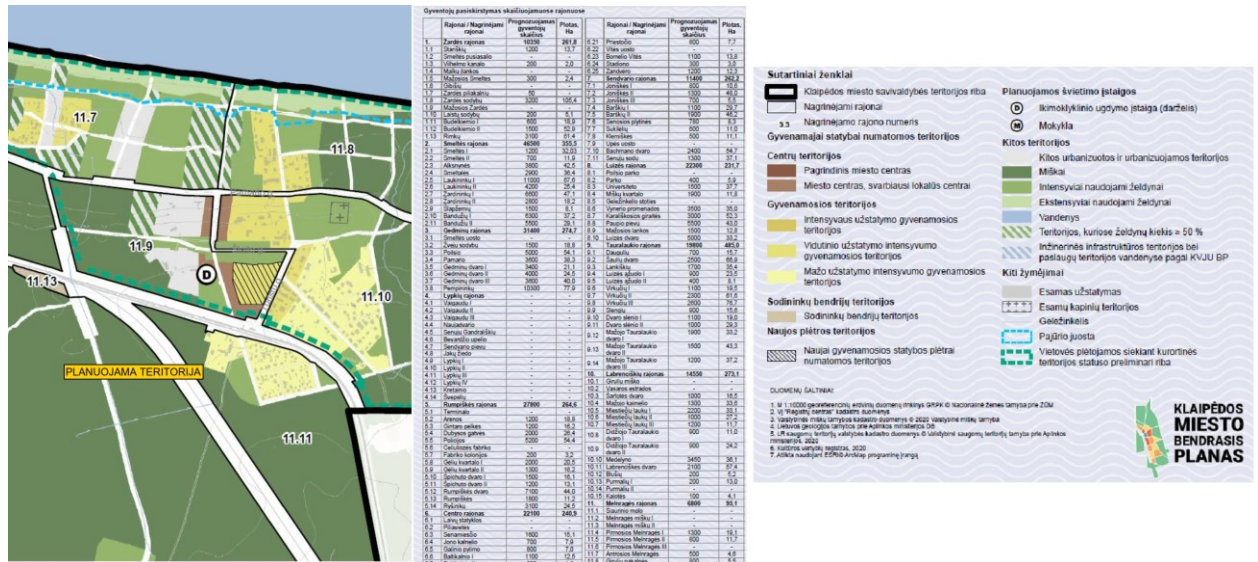
11 pav. Klaipėdos bendrojo plano pagrindinio brėžinio (BP) ištrauka

KLAIPĖDOS MIESTO BENDRAIS PLANAS PAGRINDINIO BRĖZINIO REGLAMENTŲ LENTELĖ																	
Rajonas / Nagrinėjami rajonai	Spinka	Funkcinė zona	Tertorijos 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)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių stajomo būdas	Tertorijos plėtojimo būdas	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Apašrašymas		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
11.10	Griulių Kalko II	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	16	-	1,2	200	Antž./pož.	Nauja plėtra	1	2,15	
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	80	15	-	12	-	1,0	100	-	Modernizavimas	1	2,6	
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	80	15	-	12	-	0,6	100	-	Modernizavimas	1	6	- Įvertinti europinės svarbos buveinėms takomus apbrojimus - Įvertinti europinės svarbos buveinėms takomus apbrojimus - Įvertinti europinės svarbos buveinėms takomus apbrojimus - Įvertinti europinės svarbos buveinėms takomus apbrojimus
11.11	Griulių Kalko III	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	80	15	-	12	-	0,6	100	-	Modernizavimas	1	6	- Įvertinti europinės svarbos buveinėms takomus apbrojimus
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
11.12	Saurės Tvirtovės	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E, C2	KT	30	50	-	12	-	0,6	100	-	Modernizavimas	2	2	- Privaloma medynų inventarizacija; - Įvertinti europinės svarbos buveinėms takomus apbrojimus; - Misko žemę pavertti kitomis naudingomis galima tik Mūsų įstatymu nustatytas šiluminis šilvėsias; - Įvertinti europinės svarbos buveinėms takomus apbrojimus
11.13	Geležinkelinių	Sodninkų bendrijų zona	ZS	Z1, Z5	KT	-	-	-	8	-	0,2	-	-	Status quo	2	-	-

12 pav. Klaipėdos bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė (BP) ištrauka

7.1.2. Klaipėdos miesto bendrojo plano gyvenamųjų teritorijų brėžinys:

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano gyvenamųjų teritorijų brėžinį planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorija priskiriama mažo intensyvumo gyvenamosioms teritorijoms.



13 pav. Klaipėdos bendrojo plano gyvenamosios teritorijos brėžinio ir reglamentų (BP) ištrauka

7.1.3. Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinys:

Klaipėdos miesto teritorijoje bendroju planu yra išskirtos skirtingos gamtinio karkaso tvarkymo zonos. Planuojama teritorija (žemės sklypas Vasarotojų g. 2) yra Tpž/4d gamtinio karkaso tvarkymo zonos teritorijoje.

Geoekologinės takoskyros (T).

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo lygio vertinimas: pž - pažeistas (degraduotas).

Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo ir apsaugos kryptys: 4 - urbanizuotų / numatomų urbanizuoti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas.

Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo tipai: d - kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pažeistose teritorijose.



14 pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio (BP) ištrauka ir reglamentai

7.1.4. Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros vertybių apsaugos ir tvarkymo brėžinys:

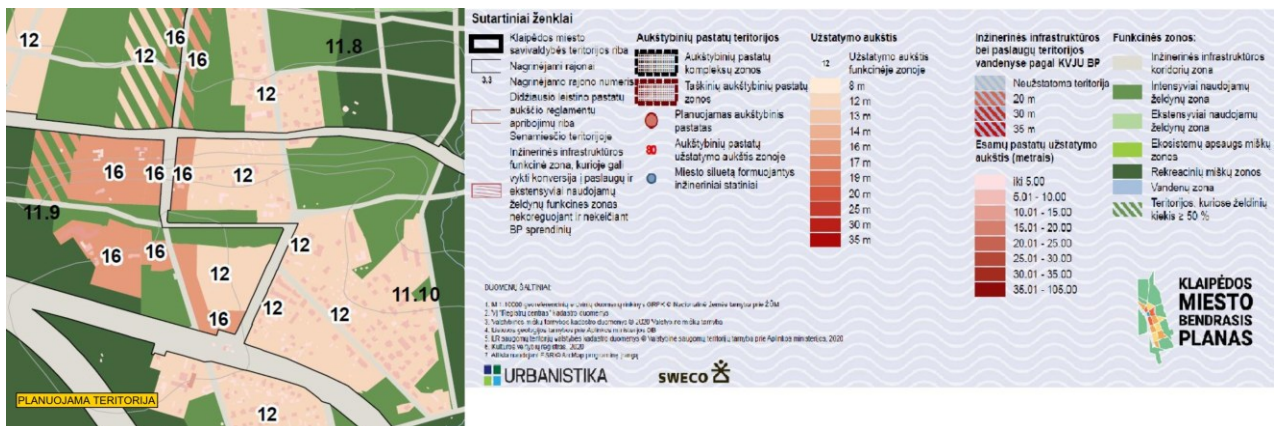
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros vertybių apsaugos ir tvarkymo brėžinį planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorijoje nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų nėra. Kitoje geležinkelio pusėje yra Girulių geležinkelio stoties Stoties g. 1 pastatas, aplink kurį suformuota šio nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorija. Girulių geležinkelio stoties Stoties g. 1 pastato teritorija ribojasi su vienu iš išlikusių atskirų kvartalų, teritorijų, išsaugojusių autentišką urbanistinę struktūrą, kurias būtina įvertinti paveldosaugos požiūriu: 81 Girulių kurortinė gyvenvietė. Klaipėdos m., Giruliai, teritorija tarp Pamario ir Šlaito gatvių, Palangos gatvės apstatymas.



15 pav. Klaipėdos bendrojo plano kultūros vertybių apsaugos ir tvarkymo brėžinio (BP) ir reglamentų lentelės ištrauka

7.1.5. Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo aukščio schema:

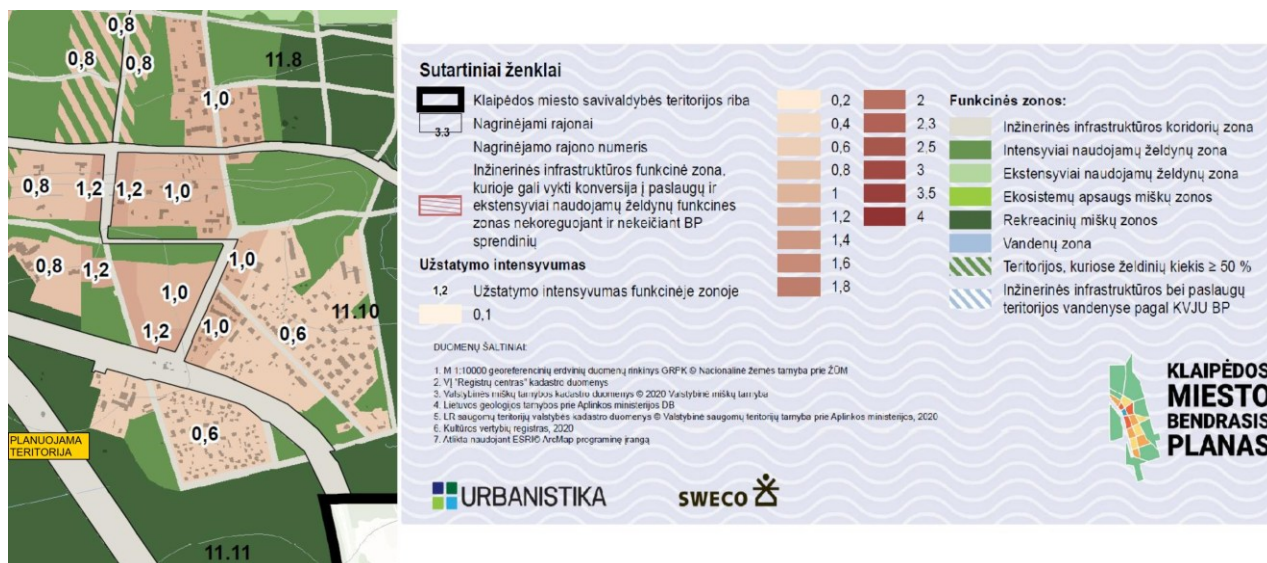
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo aukščio schemą planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorijoje užstatymo aukštis numatomas iki 12,0 m.



16 pav. Klaipėdos bendrojo plano užstatymo aukščio schemos (BP, 1 priedo brėžinio ir reglamentų lentelės) ištrauka

7.1.6. Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo intensyvumo schema:

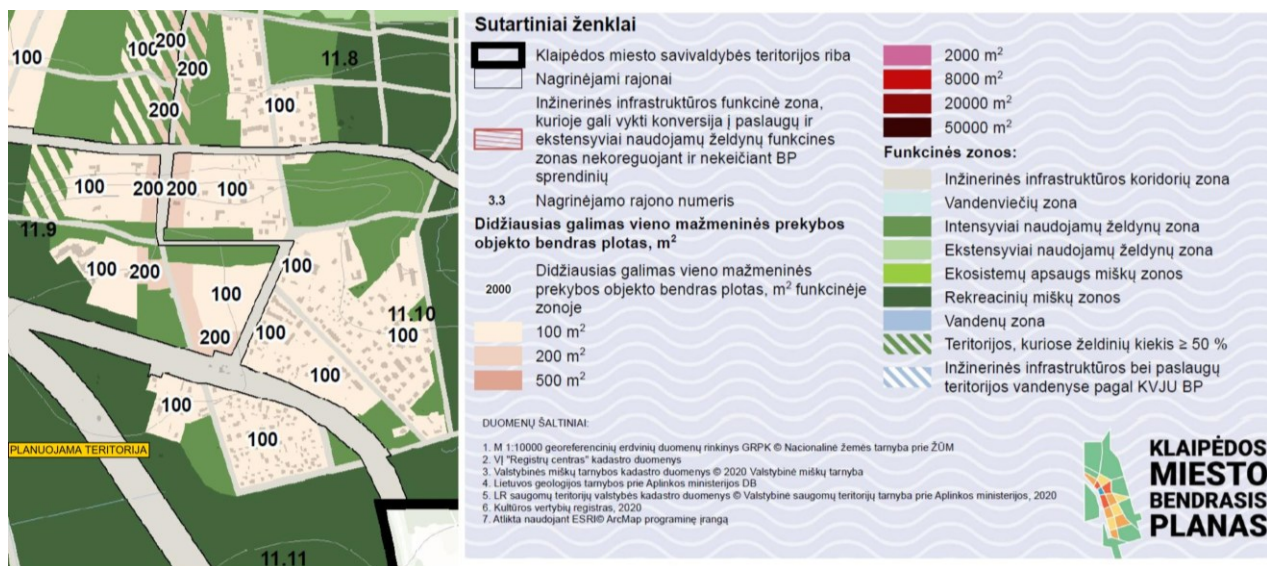
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo intensyvumo schemą planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorijoje užstatymo intensyvumas numatomas iki 0,6.



17 pav. Klaipėdos bendrojo plano užstatymo intensyvumo schemas (BP, 2 priedo brėžinio ir reglamentų lentelės) ištrauka

7.1.7. Klaipėdos miesto bendrojo plano prekybos objektų sklaidos schema:

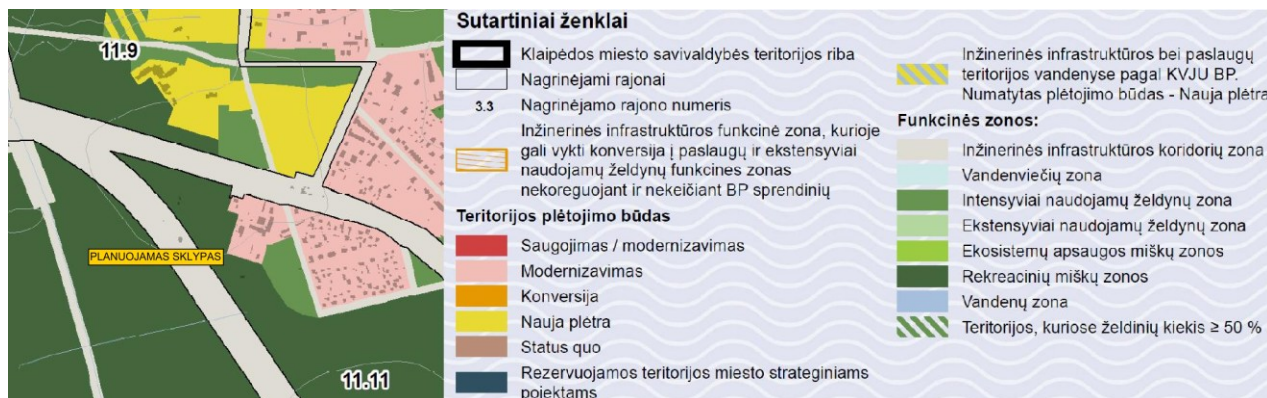
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano prekybos objektų sklaidos schemą planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorijoje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas numatomas iki 100 m².



18 pav. Klaipėdos bendrojo plano prekybos objektų sklaidos schemas (BP, 3 priedo brėžinio ir reglamentų lentelės) ištrauka

7.1.8. Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos plėtojimo būdų schema:

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos plėtojimų būdų schemą planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorijoje teritorijos plėtojimo būdas - modernizavimas.



19 pav. Klaipėdos bendrojo plano teritorijos plėtojimo būdų schemas (BP, 4 priedo brėžinio) ištrauka

7.1.9. Klaipėdos miesto bendrojo plano įgyvendinimo prioritetų schema:

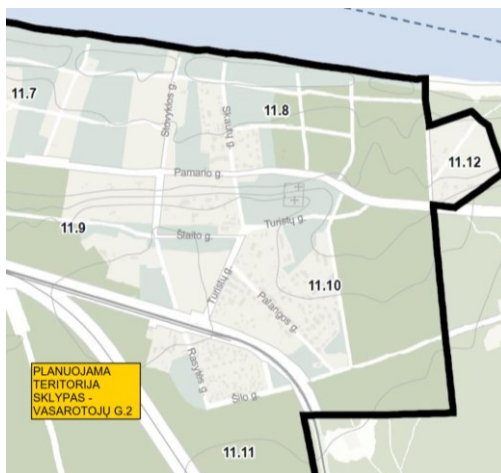
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano plėtojimų būdų schemą planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorija priskiriama prioritinės plėtos teritorijoms.



20 pav. Klaipėdos bendrojo plano įgyvendinimo prioritetų schemos (BP, 5 priedo brėžinio ir reglamentų lentelės) ištrauka

7.1.10. Klaipėdos miesto bendrojo plano elektros tiekimo brėžinys:

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano brėžinį šalia planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 nėra esamų ar planuojamų elektros energijos perdavimo 110 kV, 300 kV ir 330 kV oro arba kabelinių linijų.



21 pav. Klaipėdos bendrojo plano elektros tiekimo sistemos brėžinio (BP) ištrauka

7.1.11. Klaipėdos miesto bendrojo plano dujų tiekimo sistemos brėžinys:

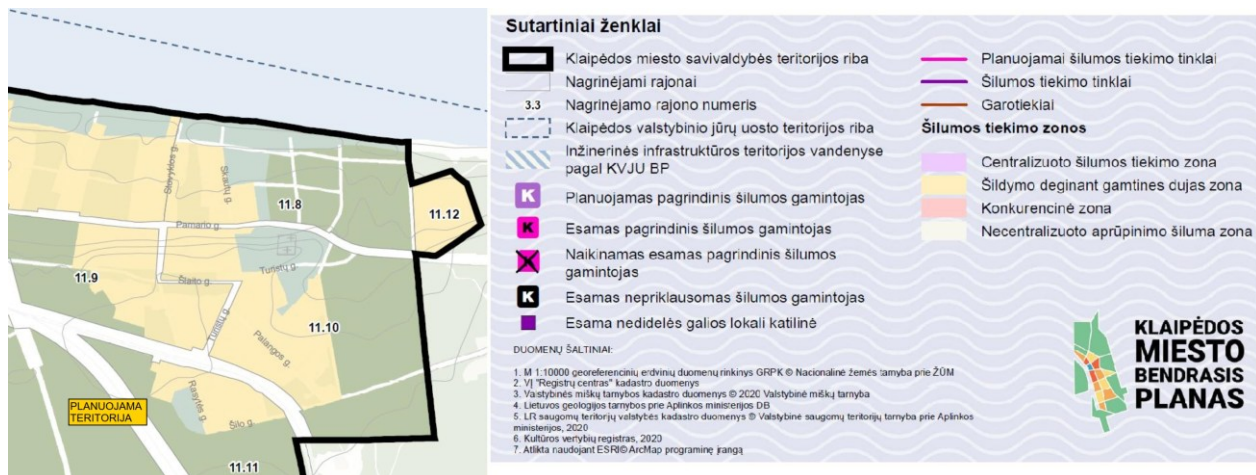
Planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 teritorija yra šalia esamo vidutinio slėgio skirstomojo dujotiekio Vasarotojų gatvėje.



22 pav. Klaipėdos bendrojo plano dujų tiekimo sistemos brėžinio ir reglamentų (BP) ištrauka

7.1.12. Klaipėdos miesto bendrojo plano šilumos tiekimo sistemos brėžinys:

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano šilumos tiekimo sistemos brėžinį šalia planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų ir patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną.



23 pav. Klaipėdos bendrojo plano šilumos tiekimo sistemos brėžinio ir reglamentų (BP) ištrauka

7.1.13. Klaipėdos miesto bendrojo plano vandens tiekimo sistemos brėžinys:

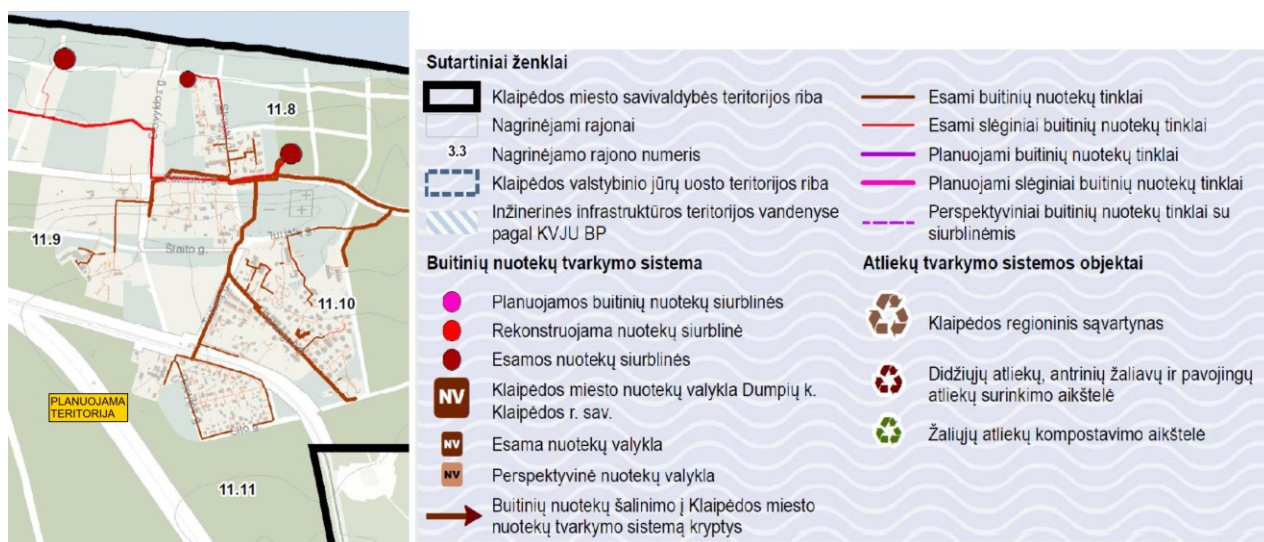
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano vandens tiekimo sistemos brėžinį šalia planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 yra esami vandentiekio tinklai. Planuojamų arba perspektyvinių vandentiekio sistemos tinklų šalia šio sklypo nėra numatoma. Sklypas nepatenka į vandenviečių apsaugos zonos juostų ribas.



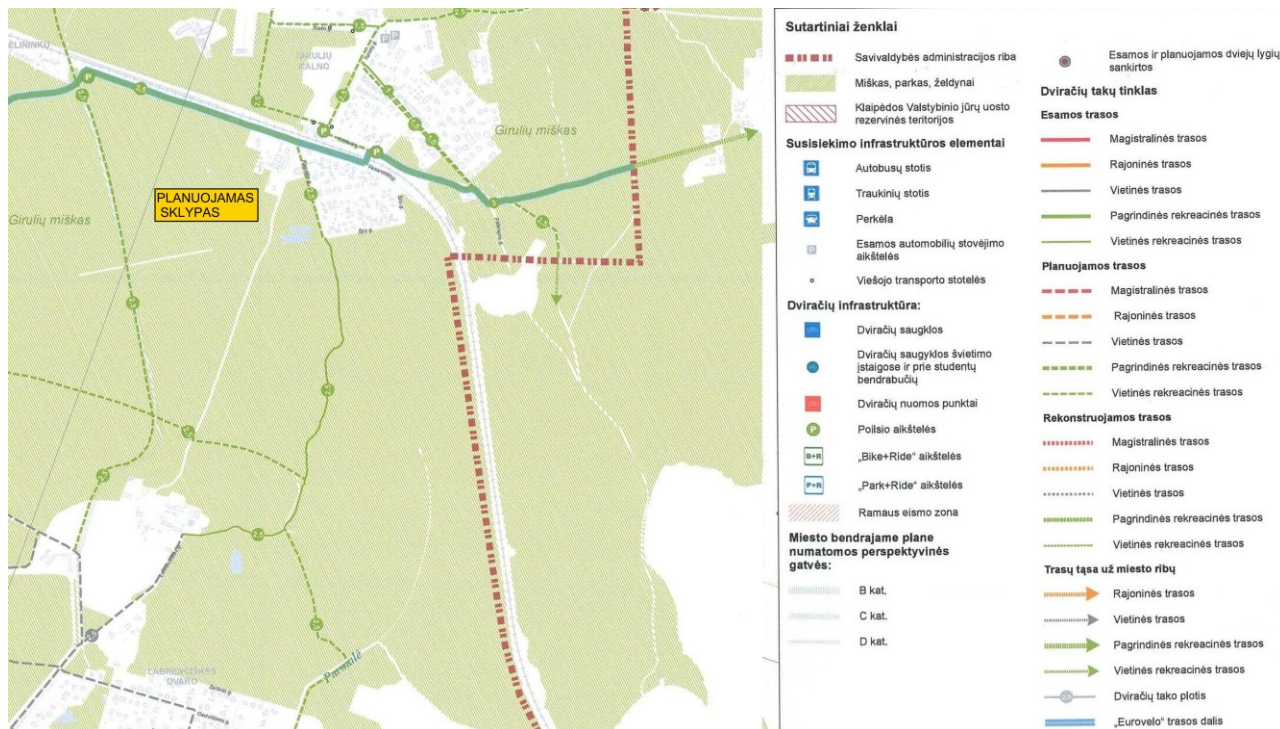
24 pav. Klaipėdos bendrojo plano vandens tiekimo sistemos brėžinio ir reglamentų (BP) ištrauka

7.1.14. Klaipėdos miesto bendrojo plano nuotekų tvarkymo sistemos brėžinys:

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano nuotekų tvarkymo sistemos brėžinį šalia planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 yra esami nuotekų tvarkymo tinklai.



25 pav. Klaipėdos bendrojo plano nuotekų tvarkymo sistemos brėžinio ir reglamentų (BP) ištrauka



29 pav. Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka (rekreacinių dviračių trasų tinklas)

7.5. Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo planas

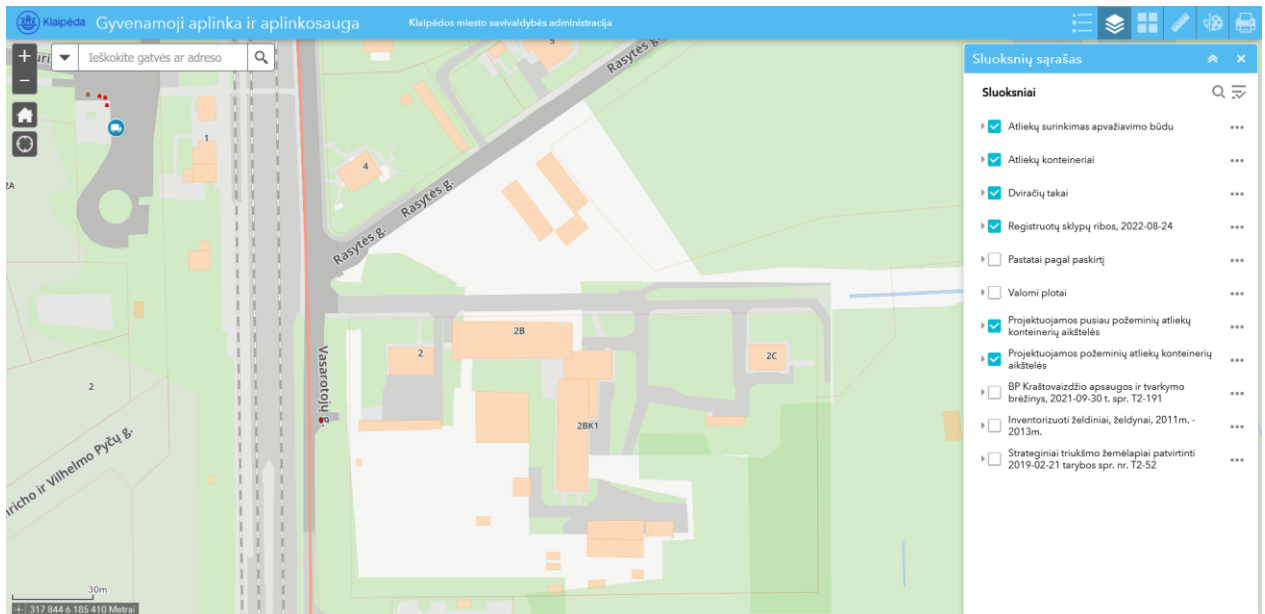
Netoli planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 yra trys AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojami hidrantai - artimiausias šalia pastato Vasarotojų g. 2B, antras yra Vasarotojų gatvėje šalia sklypo Vasarotojų g. 4, Trečias hidrantas yra miške, apie 120 m į rytus nuo pastato Vasarotojų g. 2C.



30 pav. Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo schemos ištrauka

7.6. Klaipėdos miesto savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schema

Šalia planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2 yra mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelė. Pagal Girulių kalno gyvenamojo rajono mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių sąrašą konteinerių stovėjimo adresas (prie) Vasarotojų g. 2. Antžeminių konteinerių kiekis - mišrių komunalinių (1,1 m³) - 1 vnt. Konteinerių stovėjimo vieta ar aikštelė priskirta - Vasarotojų g. 2, Vasarotojų g. 2B, Vasarotojų g. 2C, Vasarotojų g. 2D, Vasarotojų g. 4.



31 pav. Klaipėdos miesto atliekų konteinerių išdėstymo schemos ištrauka

8. Konkretizuoti detaliojo plano korektūros sprendiniai

Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“ suplanuotos dalies - žemės sklypo Vasarotojų g. 2 - korektūros projektas parengtas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1254 „Dėl pritarimo iniciatyvai pradėti rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūrą“ ir 2022 m. lapkričio 3 d. įsakymu Nr. AD2-2563 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“, bei Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 16 d. įsakymu Nr. AD1-1397 patvirtinta Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento - Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“ - korektūrai suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui Vasarotojų g. 2 rengti.

Atsižvelgiant į planavimo sąlygų reikalavimus, Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“ suplanuotos dalies - žemės sklypo Vasarotojų g. 2 - korektūros projekto sprendiniai parengti vadovaujantis šių atliktų tyrimų išvadomis:

- elektroninių laukų tyrimai;
- aplinkos triukšmo tyrimai;
- želdinių, augančių adresu - Vasarotojų g. 2, Klaipėda (Giruliai), inventorizacija ir būklės ekspertizė.

8.1. Žemės sklypo pertvarkymo principai

1,7073 ha ploto kitos paskirties valstybinės žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0001:454 Klaipėdos k.v.) buvo suformuotas 2000 metais prie 1958 - 1982 m. pastatytų TV bokšto (unikalus daikto Nr. 2195-9012-0087) ir Radijos ir televizijos centro pastatų (unikalus daikto Nr. 4400-4661-7678 ir 4400-4661-7723). Sklypas vakarų ir šiaurės pusėje ribojasi su Vasarotojų gatve, rytų pusėje su rekreaciniu mišku, pietų pusėje - su mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu Vasarotojų g. 2A ir rekreacinių mišku.

Koreguojant Girulių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T2-177 „Dėl Girulių detaliojo plano patvirtinimo“ suplanuotos dalies sprendinius žemės sklypas Vasarotojų g. 2 (kadastro nr. 2101/0001:454 Klaipėdos k.v.) dalijamas į šešis žemės sklypus (detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje projektuojami žemės sklypai pažymėti Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6).

Sklypo pertvarkymo (suskaidymo) principai, pagrindžiant ir jų dydžius, yra sekantys:

- kadangi pastatai, esantys visame sklype, buvo registruojami kaip atskiri turiniai vienetai, su atskirais (priskirtais) sklypais, suteikiant net skirtingus adresus (Vasarotojų g. 2, Vasarotojų g. 2 B, Vasarotojų g. 2 C, Vasarotojų g. 2 T), todėl buvo vertinami nekilnojamo turto kadastro duomenų bazės pastatų teisinės registracijos (inventorinių) bylų duomenys ir informacija;
- buvo atsižvelgta į visas sudarytas valstybinės žemės sklypų nuomos sutartis, jų pakeitimus ir šiuose dokumentuose fiksuotus sklypo dalių plotus;
- buvo vertintas ir logiškas atskirų sklypų formavimo aspektas, kad sklypų konfigūracija, jų dydis būtų logiški ir pakankami eksploatuojant esamus pastatus, užtikrinant jų normalų funkcinį, inžinerinį aptarnavimą,

kad būtų galima kuo sėkmingiau įgyvendinti Klaipėdos miesto bendrojo plano siūlomą esminį šios teritorijos plėtojimo būdą - modernizavimą (t.y. formuojant atskirus sklypus buvo atsižvelgta į tai, kad sklypo forma būtų patogi esamų pastatų rekonstravimui ar naujai statybai, kad neliktų neaiškių ir sunkiai įsisavinamų siaurų ruožų, kad visi sklypai turėtų patogius privažiavimus ir galimybę prisijungti prie esamų ar numatomų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų).

Sklypas Nr. 1 projektuojamas prie esamo gyvenamosios paskirties pastato (unikalus Nr. 2193-5013-2011), pagalbinio ūkio paskirties pastatų (unikalus Nr. 2193-5013-2030 ir Nr. 2193-5013-2041) ir kitų inžinerinių statinių - kiemo statinių (šulinys, kiemo aikštelė, tvora; unikalus Nr. 2193-5013-2026); sklypo plotas - 1920 m². Šis plotas atitinka Valstybinės žemės sklypo nuomos 2022.08.24 sutartimi Nr. 13SŽN-360-(14.13.55.) išnuomos sklypo dalies plotą ir yra šiek tiek mažesnis nei pastatų teisinės registracijos (inventorinėje) byloje nurodytas suformuotas plotas (2470 m²) prie nuosavybės teise valdomų pastatų (žiūr. šio aiškinamojo rašto 4 skyrių).

Sklypas Nr. 2 projektuojamas prie esamo administracinės paskirties Radijo ir televizijos centro pastato (Nr. 4400-4661-7723), pagalbinio ūkio paskirties pastato (unikalus Nr. 2195-9012-0032) ir TV bokšto (unikalus Nr. 2195-9012-0087), sklypo plotas - 5653 m².

Sklypas Nr. 3 projektuojamas prie esamo administracinės paskirties Radijo ir televizijos centro pastato (unikalus Nr. 4400-4661-7678) ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų (unikalus Nr. 2195-9012-0043 ir Nr. 2195-9012-0054), sklypo plotas - 2990 m².

Sklypai Nr. 2 ir Nr. 3 suformuoti vertinant valstybinės žemės sklypo 2000.03.22 nuomos sutarties Nr. N21/2000-0046, 2018.11.05 susitarimo Nr. 13SŽN-336-(14.13.55.) pakeisti sutartį, 2019.11.08 susitarimo Nr. 13SŽN-462-(14.13.55.) pakeisti sutartį sąlygas ir atsižvelgiant į pastatų teisinės registracijos (inventorinėje) byloje nurodytą sklypo kofigūraciją ir plotą (12412 m²) prie nuosavybės teise valdomų pastatų (žiūr. šio aiškinamojo rašto 4 skyrių). Kadangi pastatai šiuo metu priklauso skirtingiems savininkams ir vieno iš jų AB „Lietuvos radijo ir televizijos centro“ yra labai konkreti pozicija, kad sklypai būtų atidalinti, todėl ir formuojami du atskiri sklypai 5653 m² ir 2990 m² dydžio.

Sklypas Nr. 4 projektuojamas prie esamo gyvenamosios paskirties pastato (unikalus Nr. 2196-2013-9019), pagalbinio ūkio paskirties pastato (unikalus Nr. 2196-2013-9030) ir kitų inžinerinių statinių - kiemo statinių (tvora, kiemo aikštelė, šulinys; unikalus Nr. 2196-2013-9020); sklypo plotas - 3507 m². Šis plotas atitinka 2018.09.17 susitarimuose Nr. 13SŽN-266-(14.13.55.) ir Nr. 13SŽN-267-(14.13.55.) pakeisti sutartį, išnuomos sklypo dalies plotą ir yra šiek tiek didesnis nei pastatų teisinės registracijos (inventorinėje) byloje nurodytas suformuotas plotas (3469 m²) prie nuosavybės teise valdomų pastatų (žiūr. šio aiškinamojo rašto 4 skyrių).

Sklypas Nr. 5 projektuojamas esamo žemės sklypo Vasarotojų g. 2 dalyje, kuri apaugusi medžiais ir kurioje nėra esamų pastatų, sklypo plotas - 1790 m².

Sklypas Nr. 6 projektuojamas esamo privažiavimo prie esamo transformatorinės pastato (unikalus Nr. 2197-6008-4012) zonoje, sklypo plotas - 1213 m².

Pastaba: Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius (formuojant atskirus sklypus, juos išnuomojant ar parduodant) rekomenduojama įvertinti nekilnojamojo turto registre įregistruotų kitų inžinerinių statinių - kiemo statinių dalių priklausomumą konkreitiems sklypams. Analizuojant nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašus (registro Nr. 50/114650, Nr. 50/116767, Nr. 50/114687) ir šiuose išrašuose minimų statinių kadastrinių matavimų (inventorinių) bylų duomenis darytina prielaida, kad įregistruotos kitų inžinerinių statinių - kiemo statinių (ypač tvorų bei kiemo aikštelių) dalys neatitinka realių dalių, esančių konkrečiuose sklypuose.

8.2. Planuojamos teritorijos sprendinių suderinamumas su Bendrojo plano rekomenduojama teritorijų struktūra ir jų plėtojimo būdais

Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021.09.30 sprendimu Nr. T2-191 (TPDR Nr. T00086840), pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje nurodyta, kad nagrinėjamo Girulių kalno III rajono (11.11) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojoje funkcinėje zonoje rekomenduojama tokia teritorijų struktūra, procentais:

- gyvenamoji - 80;
- želdynai - 15;
- socialinė - (-) (nenurodytas).

Kitose šio nagrinėjamo rajono funkcinėse zonose (intensyviai naudojamų želdynų zona; rekreacinių miškų zona; inžinerinės infrastruktūros koridorių zona) rekomenduotina teritorijų struktūra nenurodyta.

Reikėtų pažymėti, kad viso nagrinėjamo Girulių kalno III rajono (11.11) plotas yra apie 85 ha, o Girulių kalno III rajono (11.11) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji funkcinė zona sudaro tik 8,1 ha (Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo aiškinamojo rašto 54 psl.). Likę apie 77 ha (arba 90 proc.) Girulių kalno III rajono (11.11) teritorijos yra želdynų teritorija.

Planuojamas sklypas taip pat patenka į Girulių kalno III rajono (11.11) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną. Planuojamo sklypo dydis yra 1,7073 ha ir tai sudaro 21 proc. nuo visos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios funkcinės zonos ploto.

Didžiąją likusios šios zonos dalį sudaro vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypai (namų valdos); pagal www.regia.lt duomenis tai 48 sklypai.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (*aktuali galiojanti suvestinė redakcija nuo 2024.12.06*) nuostatomis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose tiek planuojamuose naujai užstatyti žemės sklypuose, tiek ir esamuose užstatytuose žemės sklypuose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi būti 25 proc., o mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose - 35 proc.

Taigi, planuojant minimą sklypą ir nustatant jo atidalintų sklypų naudojimo būdus iš esmės niekaip neįtakojama Girulių kalno III rajono (11.11) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios funkcinės zonos struktūra. Jei vertintume planuojamo sklypo dydį ir Priklausomųjų želdynų normas, tai tiek iki planavimo, tiek ir įgyvendinant planavimo dokumento sprendinius gyvenamoji teritorija sudarytų apie 50 - 55 proc. nuo minimos funkcinės zonos ploto.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad minimai Girulių kalno III rajono (11.11) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamajai funkcinėi zonai siūlomas teritorijos plėtojimo būdas - modernizavimas.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo sprendinių aiškinamojo rašto nuostatomis (35, 36 psl.) - „*Modernizavimas - urbanizuotų teritorijų fizinės ir (ar) funkcinės struktūros atnaujinimas, kai plėtra vykdoma išnaudojant vidinius teritorijos resursus iš esmės nekeičiant šios teritorijos naudojimo prigimties, bet suteikiant naują kokybinę vertę*“.

Modernizavimo režimas skirtas esamoms urbanizuotoms teritorijoms, kai būtinas kompleksinis užstatymo ir infrastruktūros fizinės ir socialinės aplinkos atnaujinimas, esant moralinio, fizinio ar technologinio nuvertėjimo požymiams. Moksliniu ir metodiniu požiūriu modernizavimas yra suprantamas kaip urbanistinės struktūros morfologinio tipo modernizavimas.

Modernizuojamoje teritorijoje, įvertinus esamą socialinę, inžinerinę, susisiekimo infrastruktūrą, gyventojų ir darbo vietų skaičiaus santykį, nustatomi pagrindiniai teritorijos funkcinės ir fizinės struktūros atnaujinimo ir vystymo principai.

Modernizuojant urbanizuotas teritorijas nauja statyba gali būti numatoma:

- 1) pagal tai teritorijai būdingus užstatymo principus galimybė baigti formuoti nepabaigtas urbanistines struktūras ar atskiras jų sudėtines dalis - ypač miestų centruose;
- 2) specializuotuose centruose pritraukiant naujas funkcijas ar plečiant juose teikiamų paslaugų apimtį;
- 3) gyvenamosios aplinkos centruose plėtojant socialinę, paslaugų ir kitą infrastruktūrą;
- 4) naujai kuriamuose miestų centruose vystant ir tobulinant jų polifunkcinę struktūrą ir formuojant jų reikšmę mieste atitinkantį užstatymą konkrečiu atveju;
- 5) rekonstruojant pastatus pagal tai teritorijai būdingą erdvinę urbanistinę struktūrą;
- 6) į monofunkcines gyvenamųjų vietovių dalis pritraukiant naujas funkcijas, nesukeliantis neigiamo poveikio aplinkai;
- 7) esamuose, susiklosčiusiuose sodybinio užstatymo kvartaluose išlaikomas sodybinio užstatymo tipas; keičiamas į kitą tipą gali turėti tik kompleksiskai planuojant kvartalus, o ne pavienius sklypus;

Galimi modernizavimo būdai:

1) atgaivinimas (revitalizacija) - gyvybingumo grąžinimas degraduojančioms miesto struktūrinėms dalims, fizinės aplinkos kokybės, ekonominio aktyvumo, socialinės integracijos skatinimas. Revitalizacija - naujų funkcijų atsiradimas, senųjų skatinimas su atitinkamais statybos darbais, kurie pagyvina socialinę ir ekonominę veiklą, suteikia naujas funkcines, estetines savybes, padidina teritorijos patrauklumą, pritraukia į ją naujus, įvairesnių socialinių sluoksnių gyventojus;

2) humanizavimas (rehabilitacija) - miesto funkcionavimo neigiamo poveikio veikiamų teritorijų grąžinimas gyventojams, transporto srautų iškėlimas, pėsčiųjų zonų įrengimas ir panašiai;

3) atnaujinimas (renovacija) - pastatų ir (ar) inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas ar pagerinimas, energetinio efektyvumo padidinimas, architektūrinės išraiškos atnaujinimas. Kompleksinė renovacija - kompleksinis gyvenamosios aplinkos ir inžinerinės įrangos atnaujinimas. Kompleksinė renovacija taip pat gali numatyti ir gyvenamosios aplinkos perplanavimą, dalinį pastatų griovimą ir naują statybą.

Iš esmės visi šie modernizavimo būdai yra galimi planuojamoje teritorijoje, prisilaikant BP sprendiniuose nurodytų kitų reglamentų.

Ši teritorija yra bene vienintelė tokia teritorija Girulių kalno III rajono (11.11) funkcinėje zonoje, kurią galima modernizuoti, konvertuojant esamų pastatų paskirtį į kitas paskirtis, taip „įpučiant“ teritorijai gyvasties, išvalant nuo „uždumbėjusio“ sovietinio paveldo.

8.3. Teritorijos naudojimo reglamentai

Esami pastatai žemės sklype Vasarotojų g. 2 neformuoja istoriškai būdingos panoramos ir užstatymo silueto nuo miško ar Vasarotojų gatvės pusės.

Atsižvelgiant į tai, teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrajame plane (TPD Nr. T00086840) (reglamentinė zona 11.11 Girulių kalno III), ir Girulių detalajame plane (TDP reg. Nr. T00028227 (000212000586)) nustatytais urbanistiniais reglamentais.

Nustatomas projektuojamų žemės sklypų teritorijos naudojimo tipas: projektuojami žemės sklypai patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos zoną, teritorijos naudojimo tipai - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), paslaugų teritorijos (PA), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita (nekeičiama).

Nustatoma žemės **sklypo Nr. 1** pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita (nekeičiama), teritorijos naudojimo tipas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV). Nustatomi žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R), vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Nustatoma žemės **sklypo Nr. 2** pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita (nekeičiama), teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorijos (PA). Nustatomi žemės sklypo Nr. 2 naudojimo būdai - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R). Žemės sklype Nr. 2 nustatomos skirtingų reglamentų (užstatymo aukščio) zonos pagal sklype esančio pastato (TV bokšto) naudojimo paskirtį.

Nustatoma žemės **sklypo Nr. 3** pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita (nekeičiama), teritorijos naudojimo tipas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV). Nustatomi žemės sklypo Nr. 3 naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R), vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Nustatoma žemės **sklypo Nr. 4** pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita (nekeičiama), teritorijos naudojimo tipas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV). Nustatomi žemės sklypo Nr. 4 naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), rekreacinės teritorijos (R), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Nustatoma žemės **sklypo Nr. 5** pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita (nekeičiama), teritorijos naudojimo tipas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV). Nustatomi žemės sklypo Nr. 5 naudojimo būdai - rekreacinės teritorijos (R), vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Nustatoma žemės **sklypo Nr. 6** pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kita (nekeičiama), teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI). Nustatomi žemės sklypo Nr. 6 naudojimo būdai - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Nustatytos statybos ribos (linijos, už kurių ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zonas (planuojamos teritorijos dalys, kuriose yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) atitinka statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ 3 priede ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nustatytais statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus.

Žemės **sklypo Nr. 1**, kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas - esamas, nekeičiamas.

Kai teritorijos naudojimo tipas sklype - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o naudojimo būdas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas 9,00 m.

Kitais atvejais leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus žemės sklype Nr. 1 statybos zonoje nustatomas 12,00 m.

Žemės **sklype Nr. 2** leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas 12,00 m (tv bokšto - 210 m). Atkreiptinas dėmesys, kad Radijo ir televizijos centro administracinės paskirties pastato Vasarotojų g. 2B (unikalus Nr. 4400-4661-7723) (8B2p) *pamatuotas faktinis aukštis yra 11,85 m*, todėl reglamentais leidžiamas maksimalus 12,00 m aukštis nesuteikia galimybės didinti pastato aukščio.

Žemės **sklypo Nr. 3**, kai teritorijos naudojimo tipas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o naudojimo būdas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas 9,00 m.

Kitais atvejais leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas 12,00 m.

Žemės **sklype Nr. 4**, kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį) leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas esamas, nekeičiamas.

Kai teritorijos naudojimo tipas sklype - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastabų teritorijos (GV), o naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas 9,00 m.

Kitais atvejais leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus žemės sklype Nr. 4 statybos zonoje nustatomas 12,00 m.

Žemės **sklype Nr. 5** leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas 9,00 m.

Žemės **sklype Nr. 6**, kai naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje nustatomas 6,00 m.

Tai yra lyginant su esamo pastato Vasarotojų g. 2 (unikalus nr. 2193-5013-2011) aukščiu (11,45 m) ir pastato Radijo ir televizijos centro pastato Vasarotojų g. 2B (unikalus nr. 4400-4661-7723) aukščiu (11,85 m) leidžiamieji pastatų aukščiai būtų nežymiai didesni, kas suteiktų galimybę remontuoti, rekonstruoti stogų dangas.

Žemės **sklype Nr. 1**, kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), pastatų aukštų skaičius nustatomas - esamas, nekeičiamas. Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastabų teritorijos (GV), o naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), pastatų aukštų skaičius nustatomas 2 aukštai su mansarda. Kitais atvejais pastatų aukštų skaičius žemės sklype Nr. 1 nustatomas 3 aukštai su mansarda.

Žemės **sklype Nr. 2** pastatų aukštų skaičius 3 aukštai su mansarda.

Žemės **sklype Nr. 3**, kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastabų teritorijos (GV), o naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), pastatų aukštų skaičius 2 aukštai su mansarda. Kitais atvejais pastatų aukštų skaičius 3 aukštai su mansarda.

Žemės **sklype Nr. 4**, kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), pastatų aukštų skaičius nustatomas - esamas, nekeičiamas. Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastabų teritorijos (GV), o naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), pastatų aukštų skaičius nustatomas 2 aukštai su mansarda. Kitais atvejais pastatų aukštų skaičius žemės sklype nr. 1 nustatomas 3 aukštai su mansarda.

Žemės **sklype Nr. 5** nustatomas pastatų aukštų skaičius - 2 aukštai su mansarda.

Žemės **sklype Nr. 6** nustatomas pastatų aukštų skaičius - 1 aukštas.

Leidžiamieji projektuojamų žemės sklypų užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodikliai yra nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrajame plane (TPD Nr. T00086840) (reglamentinė zona 11.11 Girulių kalno III), ir Girulių detalajame plane (TDP reg. Nr. T00028227 (000212000586)) nustatytais urbanistiniais reglamentais, leidžiamas planuojamos teritorijos užstatymo intensyvumas nedidindamas:

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo plotas (m ²)	Sklype esančio pastato (-ų) užstatytas plotas (m ²)	Sklype esančio pastato (-ų) bendras plotas (m ²)	Nustatomas leidžiamasis užstatymo tankis (%)	Nustatomas leidžiamasis užstatymo intensyvumas
1	1920	349,00 (222,00 + 122,00 + 5,00)	461,48 (334,48 + 122,00 + 5,00)	Esamas, nekeičiamas	Esamas, nekeičiamas
				40	0,6
				40	0,6
2	5653	609,00 (565,00 + 44,00)	856,60 (812,60 + 44,00)	22,90	0,4
				30	0,6
				30	0,6
				30	0,6
3	2990	937,00 (667,00+135,00 + 135,00)	874,47 (604,47+135,00 + 135,00)	35	0,6
				35	0,6
				19,67	0,4

4	3507	164,00 (117,00 + 47,00)	205,27 (158,27 + 47,00)	Esamas, nekeičiamas	Esamas, nekeičiamas
				35	0,6
				35	0,6
				19,33	0,6
5	1790	-	-	9	0,4
				23,55	0,4
6	1213	56,00	42,95	-	-
				15	0,1

Žemės **sklype Nr. 1** nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas (Ip).

Statinių paskirtys:

Kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį) statinių paskirtys:

- daugiabučių / daugiabučių;
- įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), statinių paskirtys:

- komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo;
- administracinių / administracinių;
- visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R), statinių paskirtys:

- viešosios rekreacijos / viešojo poilsio;
- asmeninės rekreacijos / asmeninio poilsio;
- komercinių / viešbučių;
- visuomeninių / gydymo, sporto.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), statinių paskirtys:

- vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių,
- pagalbinių / pagalbinio ūkio;
- įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).

Žemės **sklype Nr. 2** nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas (Ip).

Statinių paskirtys:

Kai teritorijos žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) statinių paskirtys:

- inžineriniai tinklai / ryšių (telekomunikacijų) tinklų;
- administracinių / administracinių;
- pagalbinių / kitų pagalbinių.

Kai žemės sklypo naudojimo būdas - visuomenės paskirties teritorijos (V) statinių paskirtys:

- administracinių / administracinių;
- visuomeninių / kultūros, mokslo, sporto, specialiųjų;

Kai žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) statinių paskirtys:

- komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo;
- administracinių / administracinių;
- visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių.

Kai žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R) statinių paskirtys:

- viešosios rekreacijos / viešojo poilsio;
- komercinių / viešbučių;
- visuomeninių / gydymo, sporto.

Žemės **sklype Nr. 3** nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas (Ip).

Statinių paskirtys:

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), statinių paskirtys:

- komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo;
- administracinių / administracinių;

- visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R), statinių paskirtys:

- viešosios rekreacijos / viešojo poilsio;
- komercinių / viešbučių;
- visuomeninių / gydymo, sporto.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), statinių paskirtys:

- vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių;
- pagalbinių / pagalbinio ūkio;
- įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).

Žemės **sklype Nr. 4** nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas (Ip).

Statinių paskirtys:

Kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį) statinių paskirtys:

- daugiabučių / daugiabučių;
- įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R), statinių paskirtys:

- viešosios rekreacijos / viešojo poilsio;
- komercinių / viešbučių;
- visuomeninių / gydymo, sporto.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), statinių paskirtys:

- komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo;
- administracinių / administracinių;
- visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), statinių paskirtys:

- vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių;
- pagalbinių / pagalbinio ūkio;
- įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).

Žemės **sklype Nr. 5** nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas (Ip).

Statinių paskirtys:

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R), statinių paskirtys:

- viešosios rekreacijos / viešojo poilsio;
- komercinių / viešbučių;
- visuomeninių / gydymo, sporto.

Kai teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), o žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), statinių paskirtys:

- vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių;
- pagalbinių / pagalbinio ūkio;
- įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).

Žemės **sklype Nr. 6** nustatomas pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pl).

Statinių paskirtys:

Kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), statinių paskirtys:

- susisiekimo komunikacijų statiniai / gatvių;
- inžineriniai tinklai / dujų tinklai, vandentiekio tinklų, šilumos tinklų, nuotekų šalinimo tinklų, elektros tinklų, ryšių (telekomunikacijų) tinklų.

Kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) statinių paskirtys:

- pramonės ir sandėliavimo / energetikos;
- kiti inžineriniai statiniai / energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos.

Priklausomieji želdynai ir želdinių teritorijų:

Kaip paminėta šio aiškinamojo rašto 4-me skyriuje (12, 13 psl.), apibendrinant visą informaciją apie želdinius sklype galima konstatuoti, kad didžioji dalis želdinių tiesiog yra „užėmę“ mažai prižiūrimą ir eksploatuojamą teritoriją, ko pasekoje, norint įveikinti urbanizuotos miesto zonos / dalies sklypą, didžiąją dalį želdinių privaloma šalinti.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. gruodžio 22 d. nutarimo Nr. 1101 redakcija) patvirtintų „Kriterijų, kuriuose atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ minimoje teritorijoje augantys želdiniai gali įgauti skirtingus vertinimo kriterijus, priklausomai nuo to, kur jie auga ir koks sklypui būtų nustatytas naudojimo būdas. Pagal minimų kriterijų aprašą „Saugotiniams želdiniams priskiriami medžiai ir krūmai, augantys šių kriterijų priede nurodytose augimo vietose ir atitinkantys priede nurodytas rūšis ir matmenis (išskyrus šių kriterijų 2 punkte nustatytas išimtis, susijusias su būkle, rūšimis ar augimo vieta).

2. Medžiai ir krūmai nepriskiriami saugotiniams želdiniams, jeigu jie yra:

2.1. nudžiūvę, stichinių nelaimių, ekstremalių įvykių, gaisrų ar avarių metu išversti, nulaužti, apdegę, sužaloti (išskyrus sužalotus dėl neteisėtos fizinių ar juridinių asmenų veikos);

2.2. invazinių rūšių medžiai ir krūmai;

2.3. medžiai ir krūmai, augantys:

2.3.1. ant pastatų stoqu, pamatų ar kitų jų dalių, inžinerinių statinių (išskyrus medžius, esančius kelio juostoje);

2.3.2. geležinkelio želdinių apsaugos zonoje aukštesni už nuotolį nuo medžio ar krūmo iki artimiausio geležinkelio kelio bėgio, yra pasvirę didesniu kaip 45o kampu į geležinkelio kelių ir (ar) jų įrenginių pusę, blogina matomumą pervažose, perėjose, geležinkelio keliuose, apsunkena eismo signalų, signalinių ženklų matomumą;

2.3.3. energetikos objektų apsaugos zonoje;

2.3.4. ant melioracijos statinių, įtrauktų į melioruotos žemės ir melioracijos statinių apskaitą (išskyrus sureguliuotas upių vagas), ir jų apsaugos zonoje;“.

Pagal minimų kriterijų priedo 3-ią punktą saugotiniams želdiniams priskiriami „Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose valstybinėje ir savivaldybių žemėje: **12 cm** ir didesnio skersmens qžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, buakai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės“.

O pagal minimų kriterijų priedo 6-tą punktą saugotiniams želdiniams priskiriami „Kitos paskirties žemėje pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijose: **20 cm** ir didesnio skersmens qžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, buakai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės“.

Planuojamo sklypo / teritorijos želdynų ir želdinių inventorizavimo kortelę bei želdinių būklės ekspertizės lentelę žiūrėti „Vasarotojų g. 2, Klaipėda (Giruliai), inventorizacija ir būklės ekspertizė“, 2023.10.09 (parengė nepriklausoma želdynų ir želdinių ekspertė doc. Dr. R. N.). Želdinių vertinimo metu nustatytos dendrofloros rūšys, fizinė, fiziologinė, estetinė būklė, parametrai. Želdinių inventorizacija ir būklės ekspertizė atlikta pagal planuojamo sklypo Vasarotojų g. 2, Klaipėdoje, sklypo dalių / teritorijų, kuriose privaloma atlikti želdinių inventorizaciją ir vertinimą, schemą.

Saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti galima tik turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją (LR želdynų įstatymo 13 straipsnio 1 dalis).

Labiausiai pagrindimo reikalauja sklype Nr. 4 planuojama užstatymo zona, kuri formuojama, atsižvelgiant ne tik į urbanistinį logiškumą, bet ir į 2023 m. spalio 9 d. atliktą želdinių inventorizaciją ir būklės ekspertizę. Iš 23-ų į siūlomą užstatymo zoną patenkančių želdinių 13 yra patenkinamos būklės, 5-ių želdinių ekspertizės duomenimis būklė yra bloga (reikalingos tvarkymo priemonės - šalinti, o poveikis aplinkos estetikai - neigiamas) ir 5 želdiniai, patenkantys į numatomą / siūlomą užstatymo zoną, yra geros būklės (žiūr. žemiau pateikiamoje lentelėje apibendrintą ištrauką iš želdinių inventorizacijos ir būklės ekspertizės)., nors du iš jų auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato.

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Poveikis aplinkos estetikai	Pastabos
6	Vaismedžiai (obelys, slyvos)	bloga	šalinti	neigiamas	Kamienai ir lajų šakos pažeistos.
44	Karpotasis beržas	gera		teigiamas	
45	Karpotasis beržas	gera		teigiamas	
46	Karpotasis beržas	bloga	šalinti	neigiamas	Kamieno puvinys. Pavojingas.
47	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
48	Karpotasis beržas	bloga	šalinti		Kamieno puvinys. Pavojingas.
49	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
50	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
51	Trešnė	gera		teigiamas	
56	Paprastasis klevas	bloga	šalinti	neigiamas	90 proc. sausa laja. Pavojingas.
57	Paprastasis klevas	gera		teigiamas	Auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato*.
61	Karpotasis beržas	bloga	šalinti	neigiamas	90 proc. sausa laja. Pavojingas.
94	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų. Auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato*.
96	Karpotasis beržas	gera		teigiamas	Auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato*.
98	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
99	Paprastoji pušis	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
100	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
101	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
102	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
103	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
104	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
105	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Deformuotas, išsiritęs kamienas.
106	Paprastoji pušis	patenkinama		neutralus	Stelbiama, sunykusi.

* - pagal LR Aplinkos ministro 2007.12.29 įsakymu Nr. D1-717 (aktuali galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022.01.20) patvirtintų Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių punkto 5.4. nuostatas - „nuo pastatų sienų (išskyrus 5.2 papunktyje nurodytą atvejį) medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu“.

Todėl, rengiant esamų pastatų sklype Nr. 4 rekonstravimo ar naujų pastatų statybos projektus, rekomenduojama geros būklės želdinius (medžius) išsaugoti (galbūt ir integruojant į pastato tūrį) arba numatyti jų perkėlimą. Jei architektūrinių / tūrinių sprendimų kokybė blogėtų dėl želdinių vietos ar jų estetikos, tai jie galėtų būti šalinami gavus savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos, ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją (LR želdynų įstatymo 13 straipsnio 1 dalis).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.12.21 įsakymu Nr. D1-694 (LR aplinkos ministro 2022.05.27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija) patvirtintu Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu, priklausomųjų želdynų (įskaitant vejas ir gėlynus) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose (proc.):

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijuose - 40 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto;
- komercinės paskirties objektų teritorijuose - 20 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto;
- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose - 25 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto;
- visuomeninės paskirties teritorijos (žemės sklypuose, skirtuose aprašo 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose) - 25 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto;
- vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 35 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto;

- rekreacinėse teritorijose - 50 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto.

Nauji želdynai įrengiami ir želdiniai veisiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos ministro 2007.12.29 įsakymu Nr. D1-717 (LR aplinkos ministro 2022.01.18 įsakymo Nr. D1-10 redakcija) patvirtintomis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamai teritorijai taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sudėtis, apsaugos zonų ribos ir plotai yra nustatyti arba patikslinti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, valstybinio georeferencinių erdviųjų duomenų rinkinio specialiųjų žemės naudojimo sąlygų žemėlapiu (www.geoportal.lt) bei UAB „Geowest“ 2023 m. parengto topografinio plano (TIIS sistemoje Nr. TIIS1-20230703-046477) duomenimis. Teritorijų, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, sudėtis ir plotai yra nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje (reglamentų aprašomojoje lentelėje), inžinerinės infrastruktūros tinklų ir įrenginių apsaugos zonos yra pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje.

Servitutai:

Nekilnojamojo turto registre įregistruoti tarnaujantys servitutai 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Servitutai S1 ir S3 nustatyti esamų inžinerinės infrastruktūros tinklų apsaugos zonų ribose. Servitutų zonos S1, S2, S3, S4 yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Nustatomi planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1

1. Žemės sklypo plotas: 1920 m².
2. Teritorijos naudojimo tipas:
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV).
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT).
4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį);
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - rekreacinės teritorijos (R);
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - esamas, nekeičiamas;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 12,0 m;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 9,0 m.
6. Leidžiamojo pastatų aukščio altitudė:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - esama, nekeičiama;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - 37,00 m;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 34,0 m.
7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamasis užstatymo tankis - esamas, nekeičiamas;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 40 %;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 22,90 %.
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamasis užstatymo intensyvumas - esamas, nekeičiamas;

- kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,6;
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,4.

9. Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį) - 40 %;

- komercinės paskirties objektų teritorijos - 20 %;

- rekreacinės teritorijos - 50 %;

- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 35 %.

11. Pastatų aukštų skaičius:

- Kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), pastatų aukštų skaičius - esamas, nekeičiamas;

- Kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, pastatų aukštų skaičius - 3 aukštai su mansarda;

- Kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pastatų aukštų skaičius - 2 aukštai su mansarda.

12. Statinių paskirtys:

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), statinių paskirtys - daugiabučių / daugiabučių; įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupė.

- Kai žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, statinių paskirtys - komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo; administracinių / administracinių; visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinių.

- Kai žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos, statinių paskirtys - viešosios rekreacijos / viešojo poilsio; asmeninės rekreacijos / asmeninio poilsio; komercinių / viešbučių; visuomeninių / gydymo, sporto.

- Kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, statinių paskirtys - vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių; pagalbinių / pagalbinio ūkio; įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).

13. Galimos statybos rūšys: statinio griovimas, statinio remontas, statinio rekonstravimas, naujo statinio statyba.

14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 188 m²;

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 304 m²;

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 69 m².

15. Servitutai:

- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 25,0 m², servituto zona nr. S1.

16. Kiti reglamentai:

a) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos projektuojamų pastatų tūryje ir sklypo ribose;

b) didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 100 m²;

c) tvarkant želdinius vadovautis atlikta želdynų inventorizacija ir būklės ekspertize.

Žemės sklypo nr. 1 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6185381,83	317795,21
2	R	6185382,25	317829,75
3	R	6185326,53	317830,70
4	R	6185327,00	317795,77

Žemės sklypas Nr. 2

1. Žemės sklypo plotas: 5653 m².

2. Teritorijos naudojimo tipas: paslaugų teritorijos (PA).
 3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
 4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);
 - visuomeninės paskirties teritorijos (V);
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - rekreacinės teritorijos (R).
 5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K) arba rekreacinės teritorijos (R) - 12,0 m (TV bokštas - 202,0 m (esamas, nekeičiamas)).
 6. Leidžiamojo pastatų aukščio altitudė:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K) arba rekreacinės teritorijos (R) - 37,0 m (TV bokštas - 228 m (esamas, nekeičiamas)).
 7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo užstatymo tankis: 30 %.
 8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,6.
 9. Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.
 10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:
 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - 25 %;
 - visuomeninės paskirties teritorijos (žemės sklypuose, skirtuose aprašo 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose) - 25 %;
 - komercinės paskirties objektų teritorijos - 20 %;
 - rekreacinės teritorijos - 50 %.
 11. Pastatų aukštų skaičius: 3 aukštai su mansarda.
 12. Statinių paskirtys:
 - Kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų, aptarnavimo objektui (I1), statinių paskirtys - inžineriniai tinklai / ryšių (telekomunikacijų) tinklų; administracinių / administracinių; pagalbinių / kitų pagalbinių.
 - Kai žemės sklypo naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos (V), statinių paskirtys - administracinių / administracinių; visuomeninių / kultūros, mokslo, sporto, specialiųjų.
 - Kai žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), statinių paskirtys - komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo; administracinių / administracinių; visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių.
 - Kai žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R), statinių paskirtys - viešosios rekreacijos / viešojo poilsio; komercinių / viešbučių; visuomeninių / gydymo, sporto.
 13. Galimos statybos rūšys: statinio griovimas, statinio remontas, statinio rekonstravimas, naujo statinio statyba.
 14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 438 m²;
 - skirstomųjų dujotiekių tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 1,5 m²;
 - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 27 m²;
 - elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 46 m².
 15. Servitutai: -
 16. Kiti reglamentai:
 - a) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos projektuojamų pastatų tūryje ir sklypo ribose;
 - b) didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 100 m²;
 - c) tvarkant želdinius vadovautis atlikta želdynų inventorizacija ir būklės ekspertize.
- Žemės sklypo Nr. 2 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y
2	R	6185382,25	317829,75
9	R	6185382,81	317876,51
38	R	6185382,86	317880,74
39	R	6185371,03	317880,67
40	R	6185371,03	317876,17
41	R	6185367,40	317876,18

42	R	6185367,40	317873,25
43	R	6185366,40	317873,25
44	R	6185366,39	317869,77
15	R	6185310,41	317869,46
16	R	6185282,37	317869,46
17	R	6185282,19	317854,95
18	R	6185281,66	317810,71
19	R	6185281,49	317796,08
4	R	6185327,00	317795,77
3	R	6185326,53	317830,70

Žemės sklypas Nr. 3

1. Žemės sklypo plotas: 2990 m².
2. Teritorijos naudojimo tipas:
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV).
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - rekreacinės teritorijos (R);
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 12,0 m;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 9,0 m.
6. Leidžiamoji pastatų aukščio altitudė:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - 37,00 m;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - 34,0 m.
7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo užstatymo tankis:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 35 %;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 19,67 %.
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,6;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,4.
9. Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.
10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:
 - komercinės paskirties objektų teritorijos - 20 %;
 - rekreacinės teritorijos - 50 %;
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 35 %.
11. Pastatų aukštų skaičius:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, pastatų aukštų skaičius - 3 aukštai su mansarda;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pastatų aukštų skaičius - 2 aukštai su mansarda.
12. Statinių paskirtys:
 - Kai žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), statinių paskirtys - komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo; administracinių / visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinių;
 - Kai žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R), statinių paskirtys - viešosios rekreacijos / viešojo poilsio; komercinių / viešbučių; visuomeninių / gydymo, sporto;
 - Kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, statinių paskirtys - vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių; pagalbinių / pagalbinio ūkio; įvairių socialinių grupių /

įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų priekinės socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).

13. Galimos statybos rūšys: statinio griovimas, statinio remontas, statinio rekonstravimas, naujo statinio statyba.

14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 214 m²;
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 50 m².

15. Servitutai:

- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 131 m², servituto zona Nr. S2.
- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 214,0 m², servituto zona Nr. S3.

16. Kiti reglamentai:

a) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos projektuojamų pastatų tūryje ir sklypo ribose;

b) didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 100 m²;

c) tvarkant želdinius vadovautis atlikta želdynų inventorizacija ir būklės ekspertize.

Žemės sklypo Nr. 3 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y
38	R	6185382,86	317880,74
10	R	6185383,07	317898,66
11	R	6185350,49	317898,66
12	R	6185322,80	317891,03
13	R	6185311,23	317891,03
32	R	6185311,23	317903,02
33	R	6185299,46	317903,02
34	R	6185299,46	317921,04
35	R	6185282,98	317921,04
36	R	6185282,56	317885,59
16	R	6185282,37	317869,46
15	R	6185310,41	317869,46
44	R	6185366,39	317869,77
43	R	6185366,40	317873,25
42	R	6185367,40	317873,25
41	R	6185367,40	317876,18
40	R	6185371,03	317876,17
39	R	6185371,03	317880,67

Žemės sklypas Nr. 4

Planuojama užstatymo zona formuojama atsižvelgiant ne tik į urbanistinį logiškumą, bet ir į 2023 m. spalio 9 d. atliktą želdinių inventorizaciją ir būklės ekspertizę. Iš 23-ų į siūlomą užstatymo zoną patenkančių želdinių 13 yra patenkinamos būklės, 5-ių želdinių ekspertizės duomenimis būklė yra bloga (reikalingos tvarkymo priemonės - šalinti, o poveikis aplinkos estetikai - neigiamas) ir 5 želdiniai, patenkantys į numatomą / siūlomą užstatymo zoną, yra geros būklės (žiūr. žemiau pateikiamoje lentelėje apibendrintą ištrauką iš želdinių inventorizacijos ir būklės ekspertizės), nors du iš jų auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato.

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Poveikis aplinkos estetikai	Pastabos
6	Vaismedžiai (obelys, slyvos)	bloga	šalinti	neigiamas	Kamienai ir lajų šakos pažeistos.
44	Karpotasis beržas	gera		teigiamas	
45	Karpotasis beržas	gera		teigiamas	
46	Karpotasis beržas	bloga	šalinti	neigiamas	Kamieno puvinys. Pavojingas.
47	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
48	Karpotasis beržas	bloga	šalinti		Kamieno puvinys. Pavojingas.

49	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
50	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
51	Trešnė	gera		teigiamas	
56	Paprastasis klevas	bloga	šalinti	neigiamas	90 proc. sausa laja. Pavojingas.
57	Paprastasis klevas	gera		teigiamas	Auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato*.
61	Karpotasis beržas	bloga	šalinti	neigiamas	90 proc. sausa laja. Pavojingas.
94	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų. Auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato*.
96	Karpotasis beržas	gera		teigiamas	Auga mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato*.
98	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
99	Paprastoji pušis	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
100	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
101	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
102	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
103	Karpotasis beržas	patenkinama		teigiamas	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
104	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Lajoje yra sausų skeletinių šakų.
105	Karpotasis beržas	patenkinama		neutralus	Deformuotas, išsiritęs kamienas.
106	Paprastoji pušis	patenkinama		neutralus	Stelbiama, sunykusi.

* - pagal LR Aplinkos ministro 2007.12.29 įsakymu Nr. D1-717 (aktuali galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022.01.20) patvirtintų Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių punkto 5.4. nuostatas - „nuo pastatų sienų (išskyrus 5.2 papunktyje nurodytą atvejį) medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu“.

Todėl, rengiant esamų pastatų sklype Nr. 4 rekonstravimo ar naujų pastatų statybos projektus, rekomenduojama geros būklės želdinius (medžius) išsaugoti (galbūt ir integruojant į pastato tūrį) arba numatyti jų perkėlimą. Jei architektūrinių / tūrinių sprendimų kokybė blogėtų dėl želdinių vietos ar jų estetikos, tai jie galėtų būti šalinami gavus savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos, ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją (LR želdynų įstatymo 13 straipsnio 1 dalis).

1. Žemės sklypo plotas: 3507 m².
2. Teritorijos naudojimo tipas:
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV).
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį);
 - rekreacinės teritorijos (R);
 - komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - esamas, nekeičiamas;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 12,00 m;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 9,0 m.
6. Leidžiamoji pastatų aukščio altitudė:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - esama, nekeičiama;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - 37,00 m;

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 34,0 m.

7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo užstatymo tankis:

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamasis užstatymo tankis - esamas, nekeičiamas;

- kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 35 %;

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 19,33 %.

8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas:

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), leidžiamasis užstatymo intensyvumas - esamas, nekeičiamas;

- kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,6;

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,4.

9. Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį) - 40 %.

- rekreacinės teritorijos - 50 %;

- komercinės paskirties objektų teritorijos - 20 %;

- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 35 %.

11. Pastatų aukštų skaičius:

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), pastatų aukštų skaičius - esamas, nekeičiamas;

- kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos arba rekreacinės teritorijos, pastatų aukštų skaičius - 3 aukštai su mansarda;

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pastatų aukštų skaičius - 2 aukštai su mansarda.

12. Statinių paskirtys:

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (pagal šiuo metu įregistruotą pagrindinio pastato paskirtį), statinių paskirtys - daugiabučių / daugiabučių; įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupė;

- kai žemės sklypo naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos, statinių paskirtys - komercinių / viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo; administracinių / administracinių; visuomeninių / kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinių;

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos, statinių paskirtys - viešosios rekreacijos / viešojo poilsio; asmeninės rekreacijos / asmeninio poilsio; komercinių / viešbučių; visuomeninių / gydymo, sporto;

- kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, statinių paskirtys - vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių; pagalbinių / pagalbinio ūkio; įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).

13. Galimos statybos rūšys: statinio griovimas, statinio remontas, statinio rekonstravimas, naujo statinio statyba.

14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 1 m²;

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 239 m².

15. Servitutai:

- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1 m², servituto zona Nr. S4.

15. Kiti reglamentai:

a) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos projektuojamų pastatų tūryje ir sklypo ribose;

- b) didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 100 m²;
c) tvarkant želdinius vadovautis atlikta želdynų inventorizacija ir būklės eksperteze.

Žemės sklypo Nr. 4 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y
22	R	6185383,17	317907,66
23	R	6185383,85	317965,67
24	R	6185353,49	317965,78
25	R	6185323,16	317965,85
26	R	6185323,16	317921,04
27	R	6185323,16	317907,66

Žemės sklypas Nr. 5

1. Žemės sklypo plotas: 1790 m².
2. Teritorijos naudojimo tipas:
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
 - rekreacinės teritorijos (R);
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 9,00 m.
6. Leidžiamąjį pastatų aukščio altitudė: 34,00 m.
7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo užstatymo tankis:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 9 %;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, leidžiamasis užstatymo tankis - 23,55 %.
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4.
9. Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp).
10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:
 - rekreacinės teritorijos (R) - 50 %;
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (G1) - 35 %.
11. Pastatų aukštų skaičius: 2 aukštai su mansarda.
12. Statinių paskirtys:
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos, statinių paskirtys - viešosios rekreacijos / viešojo poilsio; asmeninės rekreacijos / asmeninio poilsio; komercinių / viešbučių; visuomeninių / gydymo, sporto;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, statinių paskirtys - vienbučių ir dvibučių / vienbučių, dvibučių; pagalbinių / pagalbinio ūkio; įvairių socialinių grupių / įvairių socialinių grupių (pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti).
13. Galimos statybos rūšys: naujo statinio statyba.
14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -
15. Kiti reglamentai:
 - a) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos projektuojamų pastatų tūryje ir sklypo ribose;
 - c) tvarkant želdinius vadovautis atlikta želdynų inventorizacija ir būklės eksperteze.

Žemės sklypo Nr. 5 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y
25	R	6185323,16	317965,85
37	R	6185283,52	317965,93
35	R	6185282,98	317921,04
34	R	6185299,46	317921,04
26	R	6185323,16	317921,04

Žemės sklypas Nr. 6

1. Žemės sklypo plotas: 1213 m².
2. Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI).

3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 0 m;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 6,0 m.
6. Leidžiamojo pastatų aukščio altitudė:
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - 0;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), leidžiamoji pastatų aukščio altitudė - 31,0 m.
7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis:
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), leidžiamasis užstatymo tankis - 0;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), leidžiamasis užstatymo tankis - 15 %.
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas:
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), leidžiamasis užstatymo intensyvumas - 0,1.
9. Užstatymo tipas: pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi).
10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 0;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 25%.
11. Pastatų aukštų skaičius:
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), pastatų aukštų skaičius - 0;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), pastatų aukštų skaičius - 1 aukštas.
12. Statinių paskirtys:
- kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), statinių paskirtys - susisiekimo komunikacijų statiniai / gatvių inžineriniai tinklai / dujų tinklų, vandentiekio tinklų, šilumos tinklų, nuotekų šalinimo tinklų, elektros tinklų, ryšių (telekomunikacijų) tinklų;
 - kai žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), statinių paskirtys - pramonės ir sandėliavimo / energetikos; kiti inžineriniai statiniai / energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos.
13. Galimos statybos rūšys: statinio griovimas, statinio remontas, statinio rekonstravimas, naujo statinio statyba.
14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 230 m²;
 - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 106 m².
15. Servitutai:
- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1213,0 m², servituto zona nr. S5.
16. Kiti reglamentai:
- a) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos projektuojamų pastatų tūryje ir sklypo ribose;
- c) tvarkant želdinius vadovautis atlikta želdynų inventorizacija ir būklės ekspertize.
- Žemės sklypo Nr. 6 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y
10	R	6185383,07	317898,66

22	R	6185383,17	317907,66
27	R	6185323,16	317907,66
26	R	6185323,16	317921,04
34	R	6185299,46	317921,04
33	R	6185299,46	317903,02
32	R	6185311,23	317903,02
13	R	6185311,23	317891,03
12	R	6185322,80	317891,03
11	R	6185350,49	317898,66

8.4. Inžinerinė infrastruktūra

8.4.1. Susisiekimo komunikacijos (eismo organizavimas)

Planuojama teritorija yra prie Vasarotojų gatvės, gatvės kategorija - D, minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) - 12 m, važiuojamosios dalies plotis - 5,00 m, projektinis greitis - 30 km/m. Artimiausios Klaipėdos miesto viešojo transporto stotelė yra šalia Stoties ir Turistų gatvių sankryžos. Atstumas nuo planuojamo žemės sklypo Nr. 4 iki šios viešojo transporto stotelės yra apie 350 m.

Įvažiavimai / išvažiavimai į projektuojamą žemės sklypą Nr. 1 yra esami iš Vasarotojų gatvės.

Įvažiavimai / išvažiavimai į projektuojamą žemės sklypą Nr. 2 yra iš Vasarotojų gatvės ir per projektuojamą žemės sklypą Nr. 3 iš projektuojamo žemės sklypo Nr. 6.

Įvažiavimai / išvažiavimai į projektuojamą žemės sklypą Nr. 3 per projektuojamą žemės sklypą Nr. 6.

Įvažiavimai / išvažiavimai į projektuojamą žemės sklypą Nr. 4 iš Vasarotojų gatvės ir per projektuojamą žemės sklypą Nr. 6.

Įvažiavimai / išvažiavimai į projektuojamą žemės sklypą Nr. 5 per projektuojamą žemės sklypą Nr. 6.

Klaipėdos miesto dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu Vasarotojų gatvėje, palei planuojamos teritorijos vakarinę ribą, planuojamas pagrindinės rekreacinės trasos Girulių miške įrengimas, integruojant dviračių taką Girulių miške į bendrą dviračių takų tinklą. Vasarotojų gatvėje ši dviračiu trasa sutampa su „Eurovelo“ trasos dalimi. Klaipėdos miesto dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu planuojama rekonstruoti 280 m atkarpą palei Vasarotojų gatvę (nuo Rasytės gatvės iki Stoties gatvės), padidinant tako plotį iki 3,5 m. Rasytės gatvėje numatoma įrengti vietinę rekreacinę dviračių trasą - Girulių miško takų tinklo dalį. Numatomas atskiras, dviejų eismo krypčių 2,5 m pločio dviračių takas.

Projektuojamame žemės sklype Nr. 6 planuojamas Ds gatvės kategorijos akligatvis su apsisukimo aikštele. Aikštelės minimalūs matmenys 12,0 × 12,0 m. Minimalus atstumas tarp gatvės RL - 9,0 m, projektinis greitis - 20 km/h, bendras eismo juostų skaičius 2, eismo juostų plotis - 2,5 m, bendras pėsčiųjų-dviračių takas, kurio minimalus plotis - 2,5 m.

Vasarotojų gatvės atšakoje palei planuojamos teritorijos šiaurinę ribą taip pat siūloma įrengti Ds gatvės kategorijos akligatvį su automobilių apsisukimo aikštele ties planuojamos teritorijos šiaurės rytų kampu. Minimalus atstumas tarp gatvės RL - 15,0 m. Aikštelės minimalūs matmenys 12,0 × 12,0 m. Pėsčiųjų tako plotis 1,5 m, 5,0 m pločio dviejų eismo juostų važiuojamoji dalis, o gatvės atkarpoje nuo įvažiavimo į projektuojamą žemės sklypą Nr. 6 iki projektuojamo žemės sklypo Nr. 3 šiaurės rytų kampo siūloma 3,5 m pločio vienos eismo juostos važiuojamoji dalis. Taip pat siūloma įrengti dviejų eismo krypčių 2,5 m pločio dviračių taką, kuris sujungtų dviračių taką Vasarotojų gatvėje su projektuojamų bendru pėsčiųjų-dviračių taku žemės sklype Nr. 6.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos formuojamų žemės sklypų ribose, kiemo aikštelėse. Įrengiamų automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius, priklausomai nuo statinių paskirties, privalo tenkinti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (30 lentelė) reikalavimus.

8.4.2. Inžineriniai tinklai

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 esantys pastatai yra prijungti prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Projektuojamame žemės sklype Nr. 4 esantis pastatas yra prijungtas prie centralizuotų (komunalinių) buitinių nuotekų tinklų. Rekonstruojamų ar statomų pastatų vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo sistemos jungiamos prie Vasarotojų gatvės juostoje (inžinerinių komunikacijų koridoriuje) esančių komunalinių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Projektuojant teritorijos užstatymą turi būti išlaikyti statybos techniniame reglamente STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinė

sistema. Lauko inžineriniai tinklai“ nustatyti atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami vandentiekio ir nuotekų tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka. Statybos projektams rengti turi būti gautos šių tinklų valdytojo - UAB „Klaipėdos vanduo“ prisijungimo sąlygos.

Paviršinės nuotekos sklypuose tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (galiojanti suvestinė redakcija) reikalavimais. Rekreacinės bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos nepriskiriamos galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinės nuotekos nuo kiemo aikštelių bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais gali būti nuvedamos į žaliuosius sklypų plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu. Rekonstruojamų ar statomų pastatų paviršinių nuotekų šalinimo sistemos gali būti jungiamos prie Vasarotojų gatvės juostoje (inžinerinių komunikacijų koridoriuje) esančių paviršinių nuotekų tinklų.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonosose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtojo skirsnio reikalavimais. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių įrengimų iki 2.5 m gylyje, apsaugos zona - išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra per 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos (SŽNSĮ. 42 straipsnio, 1 dalis). Vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Elektros tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 esantys pastatai yra prijungti prie 0,4 kV skirstomųjų elektros tinklų. Rekonstruojant ar statant statinius turi būti išlaikyti „Elektros tinklų apsaugos taisyklėse“ (LR energetikos ministro 2010.03.29 įsakymas Nr. 1-93, galiojanti suvestinė redakcija) nustatyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami elektros tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka. Statybos projektams rengti turi būti gautos elektros tinklų valdytojų - AB „Energijos skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygos.

Elektros tinklų apsaugos zonosose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtojo skirsnio reikalavimais. Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona - išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra per vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (SŽNSĮ. 24 straipsnis, 3 dalis). Elektros tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Elektroninių ryšių tinklai:

Projektuojame žemės sklype Nr. 2 esantis pastatas yra prijungtas prie elektroninių ryšių tinklų. Rekonstruojant ar statant statinius elektroninių ryšių tinklai neturi patekti po statiniais ar į gatvės važiuojamąją dalį, taip pat turi būti išlaikyti „Elektroninių ryšių infrastruktūros, įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėse“ (LR ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-11-14 įsakymas Nr. 1V-978, galiojanti suvestinė redakcija) nustatyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami elektroninių ryšių tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka, naujas požemines elektroninių ryšių tinklų linijas įrengiant Preilos gatvės juostoje (inžinerinių komunikacijų koridoriuje) nuo artimiausio ryšių kabelių kanalo šulinio. Statybos projektams rengti turi būti gautos elektroninių ryšių tinklų valdytojo prisijungimo sąlygos.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonosose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus vienuoliktojo skirsnio reikalavimais. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona - išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (SŽNSĮ. 45 straipsnis, 1 dalis). Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

8.4.3. Gaisrinė sauga

Planuojama teritorija yra viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamoje centralizuotų vandentiekio tinklų teritorijoje. Gaisrinio vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų PE d110. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo esamo gaisrinio hidranto iki nustatytų statybos ribų perimetro tolimiausių taškų yra mažesnis nei 200 m. Atstumas nuo artimiausios Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos miesto priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 1-ios komandos buveinės (Trilapio g. 4, Klaipėda) iki planuojamos teritorijos yra 9,8 km, gaisrinei technikai važiuojant Liepų gatve, Šiaurės prospektu, P. Lideikio gatve, Girulių plentu, Šlaito gatve, Turistų gatve, Stoties gatve ir Vasarotojų gatve.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintų aktualios redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus nuostatomis, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų nustatomus pagal šio skyriaus 6 lentelę:

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

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto (93.1 punktą). Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimų pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Planuojamoje teritorijoje esantys gyvenamosios paskirties pastatai (statinių grupė P.1.3) yra II atsparumo ugniai laipsnio, administracinės paskirties pastatai - radijo ir televizijos pastatai (statinių grupė P.2.10) - II atsparumo ugniai laipsnio. Pagal detaliojo plano sprendinius rekonstruojant ar perstatant šiuos pastatus jų naudojimo paskirtis (statinių grupės) ir atsparumo ugniai laipsniai gali būti keičiami. Atsižvelgiant į tai, kad atstumas tarp žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 esančių pastatų (nustatomų statybos ribų ir zonų) yra mažesnis nei nustatytas 8 m minimalus atstumas tarp II ir II atsparumo ugniai laipsnio pastatų, šie pastatai (nustatomos statybos zonos) gali būti jungiami į vieną gaisrinį skyrių. Žemės sklype nr. 1 ir nr. 2 nustatomų statybos zonų (užstatymo) plotas, įskaitant neužstatytą žemės plotą tarp statybos zonų, sudaro 3052 kv. m.

Gaisrinio skyriaus maksimalus plotas (vertinant pagal žemesnio atsparumo ugniai laipsnio pastatams keliamus reikalavimus) nustatomas pagal formulę: $F_g = F_s \cdot G \cdot \cos(90K_H)$, čia:

F_s - sąlyginis gaisrinio skyriaus plotas II atsparumo ugniai laipsnio P.1.3 ir P.2.10 grupės pastatams (2000 kv. m.);

G - pastato gaisrinės saugos įvertinimo koeficientas, bendruoju atveju laikomas lygiu 1;

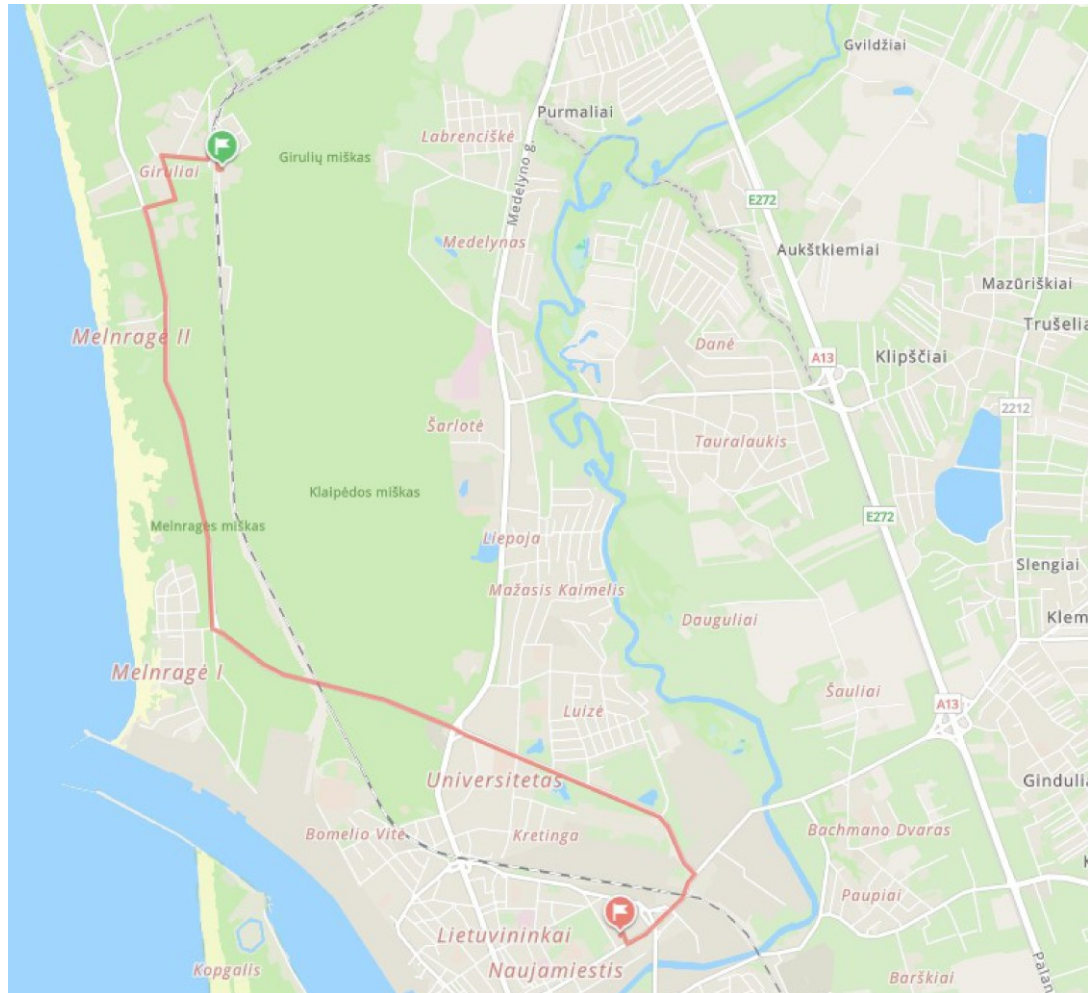
K_H - skaičiuojamojo aukščio koeficientas, $K_H = H/H_{abs}$ (nagrinėjamu atveju 3,5 m/10 m=0,35)

H - aukštis nuo gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo arba nešiojamų gaisrinių kopėčių pastatymo prie statinio žemiausios paviršiaus altitudės iki statinio (gaisrinio skyriaus) aukščiausio aukšto (įskaitant mansardinį) grindų altitudės (nagrinėjamu atveju 3,5 m);

H_{abs} - skaičiuojamoji altitudė II atsparumo ugniai laipsnio P.1.3 ir P.2.10 grupės pastatams (10 m);

Gaisrinio skyriaus maksimalus plotas $F_g = 2000 \text{ m}^2 \cdot 1 \cdot \cos(90 \cdot 0,35) = 1705 \text{ kv. m.}$

Išvada: sujungtas gaisrinio skyriaus plotas (3052 kv. m.) yra didesnis už leistiną maksimalų gaisrinio skyriaus plotą (1705 kv. m.), todėl projektuojant naujus pastatus žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2. reikia neviršyti leistino bendro gaisrinio skyriaus ploto. Kitu atveju turi būti išlaikomas priešgaisrinis atstumas tarp projektuojamų pastatų.



32 pav. Gaisrinės technikos privažiavimo kelių schema

Pastaba: pastatų žaibosaugos sistemos turi būti projektuojamos ir įrengiamos vadovaujantis statybos techniniu reglamento STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

8.4.4. Buitinių atliekų tvarkymas

Atliekos tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (LR aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 redakcija) patvirtintomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Vykdam užinę veiklą susidaranti komunalinė atliekos turi būti rūšiuojamos ir kaupiamos tam tikslui skirtose talpyklose (konteineriuose) ir periodiškai perduodamos utilizuoti nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams. Atliekų susirinkimo konteinerių aikštelės įrengimo vieta Vasarotojų gatvėje yra pažymėta grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelės gali būti įrengiamos atliekų turėtojų teritorijose (žemės sklypuose) arba projektuojamų pastatų tūryje gali būti numatomos patalpos buitinių atliekoms laikinai sandėliuoti.

9. Detaliojo plano sprendinių vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektais

Nagrinėjamoje teritorijoje aplinkos kokybė atitinka gyvenamajai ir (ar) visuomeninei aplinkai teisės aktuose nustatytų aplinkos kokybės normų reikalavimus.

Nacionalinės visuomenės sveikatos priežiūros laboratorijos sveikatos rizikos veiksnių vertinimo skyriaus fizikinių veiksnių tyrimų poskyris atliko aplinkos triukšmo tyrimus. Tyrimo rezultatai pateikiami 2023 m. liepos 7 d. aplinkos triukšmo tyrimo protokole Nr. F-AT205/2023.

Eil. Nr.	Tyrimų vieta, tyrimo vietos aprašymas	Garso ekspozicijos lygis (dB A±U)**	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (dB A±U)**	Maksimalus garso slėgio lygis (dB A±U)	Liekamasis ekvivalentis garso slėgio lygis (dB A)	Liekamasis maksimalus garso slėgio lygis (dB A)	Garso slėgio lygis viršijantis 95% nagrinėjamo laiko intervalo (dB A)
1.	Matavimo taškas nr. 1	-	66,0±6,1	75,3±6,03	47,1	49,9	-

	(žr. priedą nr. 1) Vasarotojų g. 2, Klaipėda. Dienos metu.						
2.	Matavimo taškas nr. 1 (žr. priedą nr. 1) Vasarotojų g. 2, Klaipėda. Vakaro metu.	-	67,3±7,1	81,8±7,1	45,1	48,7	-
3.	Matavimo taškas nr. 1 (žr. priedą nr. 1) Vasarotojų g. 2, Klaipėda. Nakties metu.	-	63,9±7,1	76,1±7,1	41,0	44,9	-

Higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos LR sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu nr. V-604, 1 lentelėje pateikiami didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose ir jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{LAFmax}), dBA
3	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje veikiamoje transporto sukeltame triukšmo	Diena Vakaras Naktis	65 60 55	70 65 60

Aplinkos triukšmo tyrimo metu užfiksuotos liekamojo ekvivalentinio gardo slėgio ir liekamojo maksimalaus garso slėgio lygio reikšmės neviršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausiu leidžiamų triukšmo ribinių dydžių.

Nacionalinės visuomenės sveikatos priežiūros laboratorijos sveikatos rizikos veiksnių vertinimo skyriaus fizikinių veiksnių tyrimų poskyris atliko elektromagnetinių laukų tyrimus. Tyrimo rezultatai pateikiami 2023 m. liepos 10 d. elektromagnetinių laukų tyrimo protokole Nr. F-E-54/2023.

Tyrimo rezultatai

Eil. Nr.	Tyrimo vieta, tyrimo vietos aprašymas	Matavimo dažnių diapazonas	Prietaiso daviklių padėtis, aukštis, m	Elektrinio lauko stipris (E)V/m±U	Magnetinio lauko stipris (H)A/m±U	Magnetinio srauto tankis (B)μT±U	Energijos srauto tankis (S)W/m ² ±U
1	Žemės sklypas, kad. nr. 2101/0001:454, Vasarotojų g. 2, Klaipėda. Matavimo koordinatės 55.768423, 21.098615	100MHz-60GHz	1,1	3,5±1,67	0,009±0,0044	0,012±0,0056	0,0327±0,00738
100MHz-60GHz		1,5	3,2±1,51	0,008±0,0040	0,011±0,0050	0,0266±0,00601	
100MHz-60GHz		1,7	3,2±1,50	0,008±0,0040	0,010±0,0050	0,0263±0,00594	

Higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 KHZ-300 GHZ radijo dažnių juostoje“ lentelėje pateikiamos leidžiamosios vertės.

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radio dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), μT	Energijos srauto tankis (S), W/m ²
1	2	3	4	5
10kHz-150 kHz	87	5	6,25	-
0,15 MHz-1 MHz	87	0,73/f	0,92/f	-
1 MHz-10 MHz	87/f ^{0.5}	0,73/f	0,92/f	-
10 MHz-400 MHz	28	0,073	0,092	2
400 MHz-2000 MHz	1,375f ^{0.5}	0,0073f ^{0.5}	0,0046f ^{0.5}	f/200
2 GHz-300 Ghz	61	0,16	0,20	10

Elektromagnetinių laukų tyrimo metu užfiksuotos lygio reikšmės neviršija HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 KHZ-300 GHZ radijo dažnių juostoje“, patvirtintos LR sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, leidžiamų elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų.

Galiojančio detaliojo plano Girulių detalusis planas (TPD reg. Nr. T00028227 (000212000586)) koregavimo atveju, planuojamoje teritorijoje, aplinkos kokybė ir higieninė būklė reikšmingai nekinta.

Planuojamos teritorijos aplinkoje foninė oro teršalų koncentracija ir pavojingų cheminių medžiagų dirvožemyje koncentracija nesiekia atitinkamose higienos normose ir (ar) kituose teisės aktuose nustatytų didžiausių leidžiamų koncentracijų (DLK). Planuojamoje teritorijoje yra fizikinės taršos (triukšmo, vibracijos, jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės ir t.t.) šaltinis - TV bokštas. Planuojamos teritorijos aplinkoje nėra esamų arba planuojamų statyti gamybinių ar komunalinių objektų, kuriems yra arba turi būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ). Šiuo detaliojo planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai atitinka teisės aktų reikalavimus, plano sprendiniai reikšmingai nekeičia kaimyninių žemės sklypų ir (ar) teritorijų būklės ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Konkretizuoti detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, nesuvaržo teisių naudotis gretimomis teritorijomis ar žemės sklypais, nepažeidžia viešojo ar trečiųjų asmenų interesų.

10. Teisės aktai, kuriais vadovaujantis parengtas detalusis planas

1. LR teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12, Nr. I-1120 (galiojanti suvestinė redakcija).
2. LR žemės įstatymas, 1994-04-26, Nr. I-446 (galiojanti suvestinė redakcija).
3. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06, Nr. XIII-2166.
4. LR statybos įstatymas, 1996-03-19, Nr. I-1240 (galiojanti suvestinė redakcija).
5. LR architektūros įstatymas, 2017-06-08, Nr. XIII-425.
6. LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 1994-12-22, Nr. I-733 (galiojanti suvestinė redakcija).
7. LR saugomų teritorijų įstatymas, 1993-11-09, Nr. I-301 (galiojanti suvestinė redakcija).
8. LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21, Nr. I-2223 (galiojanti suvestinė redakcija).
9. LR aplinkos oro apsaugos įstatymas, 1999-11-04, Nr. VIII-1392 (galiojanti suvestinė redakcija).
10. LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26, Nr. IX-2499 (galiojanti suvestinė redakcija).
11. LR želdynų įstatymas, 2007-06-28, Nr. X-1241 (galiojanti suvestinė redakcija).
12. Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206 (LRV 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija).
13. LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas, 1996-08-15, Nr. I-1495 (galiojanti suvestinė redakcija).
14. LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2006-07-13, Nr. X-764 (galiojanti suvestinė redakcija).
15. LR atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16, Nr. VIII-787 (galiojanti suvestinė redakcija).
16. Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir nekilnojamojo turto registre aprašas, LR žemės ūkio ministro 2019-12-19 įsakymas Nr. 3D-711.
17. Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009 (galiojanti suvestinė redakcija).
18. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymas Nr. D1-8 (galiojanti suvestinė redakcija).
19. Teritorijų planavimo normos, patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 (galiojanti suvestinė redakcija).
20. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrė nuostatai, patvirtinta LRV 2002-04-15 nutarimu Nr. 534 (LRV 2005-06-23 nutarimo Nr. 695 galiojanti suvestinė redakcija).
21. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančius sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinta LRV 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (LRV 2013-12-18 nutarimo Nr.1267 galiojanti suvestinė redakcija).
22. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas, 2018-10-30 Nr. KPD-RM-568/1.
23. STR 2.01.01(1):2005 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas“.
24. STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“.
25. STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.
26. STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Naudojimo sauga“.
27. STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“.
28. STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“.
29. STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.
30. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
31. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

32. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
33. STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“.
34. STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“.
35. STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“.
36. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
37. HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“.
38. HN 60:2004 „Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje“.
39. Aplinkos oro užterštumo normos, LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymas Nr. 591/640 (LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2010-07-07 įsakymo Nr. D1-585/V-611 redakcija).
40. Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 (galiojanti suvestinė redakcija).
41. Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193 (galiojanti suvestinė redakcija).
42. Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašas, LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 (LR aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija).
43. Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymas Nr. D1-717 (LR aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymo Nr. D1-10 redakcija).
44. Elektros tinklų apsaugos taisyklės, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 (galiojanti suvestinė redakcija).
45. Elektroninių ryšių infrastruktūros, įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės, LR ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-11-14 įsakymas Nr. 1V-978 (galiojanti suvestinė redakcija).
46. Atliekų tvarkymo taisyklės, LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymas Nr. 217 (LR aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 galiojanti suvestinė redakcija).
47. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312.
48. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 (galiojanti suvestinė redakcija).
49. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymas Nr. 1-66 (galiojanti suvestinė redakcija).
50. Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005-02-18 įsakymas Nr. 64 (galiojanti suvestinė redakcija).

Projekto vadovas V. Mikalauskas (A 470)

Projektuotojas architektas V. Vidžiūnas (A 1418)