

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje. Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – detalizuojant bendrojo plano sprendinius, koreguoti (keisti) galiojančio detaliojo plano sprendinius (keičiant žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių paskirties pastato statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas pakeičiant esamo kitos paskirties vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2). Suplanuojama nauja statybos zona ir riba, nustatomi nauji užstatymo rodikliai, suplanuojamos automobilių stovėjimo vietos ir priklausomųjų želdynų teritorijos.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 1798 m². Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

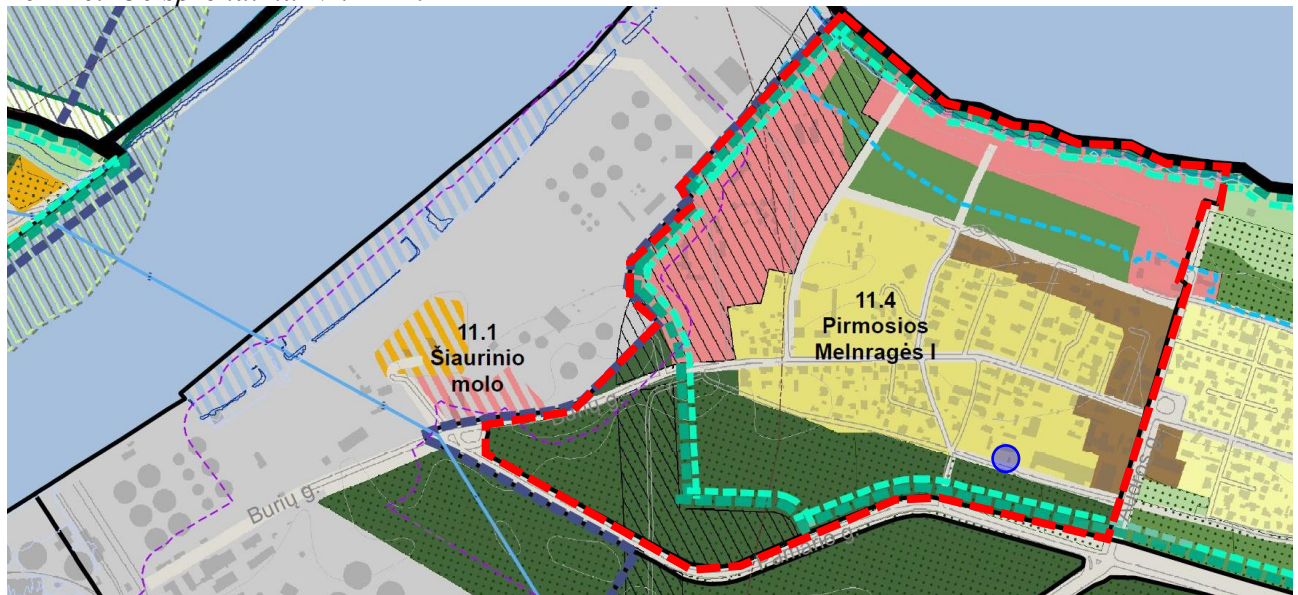
Sklype numatoma 3 aukštų (su pusrūsiu) daugiabučių paskirties pastato iki 12 m aukščio (maksimalus aukštis iki pastato stogo aukščiausio taško) statyba. Statybos zonoje išskirtos skirtingų reglamentų ribos, kuriose pastato aukštis svyruoja nuo 8,4 iki 12 m aukščio, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki sklypo ribų. Inžineriniai stogo neturintys statiniai gali būti statomi už statybos zonos ribų. Sklypo užstatymo tankis – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8, užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, Gamtinio karkaso nuostatais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktuose. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

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

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



Planuojamas sklypas

Nagrinėjama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
11.4 Pirmosios Melnragės I		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	16	-	1,2
		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E, A1, A2	KT	-	10	-	8	-	0,4
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	20	10	12	-	0,8
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Rekreacinių miškų zona	MI	M2	M	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Centrinė nagrinėjamo kvartalo dalis, kurioje yra planuojamas sklypas, patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **GG, GM, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **G1, G2, K, V, R, B, I2, E**, didžiausias leistinas pastatų aukštis – **12 m**, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – **0,8**, teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

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

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

neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai; gali būti negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai.

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

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Gyvenamoji teritorija	1–3	40	1,0	-
	4	40	1,1	-
	≥5	40	1,2	-

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 %. Sklypui nustatytas užstatymo tankis atitinka Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;
- Planuojant statinius numatomas gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, įvertinant esamus želdinius, kurių vertingus numatoma išsaugoti.

Urbanistinis integralumas

Planuojamame sklype numatomas 3 aukštų daugiabučių paskirties pastatas iki 12 m aukščio su požemine/ pusiau požemine automobilių saugykla. Planuojamas modernus gyvenamasis namas, savo architektūra primenantis bangas, bei atspindintis senosios Klaipėdos „raudonų plytų“ architektūrą su moderniais akcentais. Kiekvienam butui yra suprojektuotas sandėliukas dviračiams/ banglentėms laikyti, suplanuota požeminė bei antžeminė automobilių saugyklos, taip pat elektrinių automobilių pakrovimo stotelės ir kiti modernūs namų infrastruktūros sprendimai.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) 10 p., minimalią sklypo struktūrą sudaro tokios dalys (plotai):

- 10.1. pastato užimamas plotas;
- 10.2. priėjimai ir privažiavimai prie pastato;
- 10.3. automobilių saugykla (1 pastaba);
- 10.4. želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus žmonėms ir asmenims su negalia*;
- 10.5. dviračių saugykla (1 pastaba);
- 10.6. vieta buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti (1 pastaba);
- 10.7. inžinerinių sistemų statiniai (transformatorinės ir kita).

Pastabos:

1. Pažymėtų sklypo elementų alternatyvos – įrengti juos požeminėje ir/ar antžeminėje pastato erdvėje, priestate. Galimos kitos automobilių saugyklų alternatyvos čia nereglamentuojamos.

*Vadovaujantis Reglamento 242 p., sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė

paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas.

Apibendrinant kas išdėstyta aukščiau, planuojamame sklype telpa visi Reglamente nurodyti sklypo struktūros elementai – tiek priėjimai ir privažiavimai (10.2), tiek automobilių saugykla (10.3), užtikrinanti automobilių stovėjimo vietų kiekį vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. 30 lentelės reikalavimais, tiek priklausomųjų želdynų plotai (10.4), nustatyti vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, tiek vaikų žaidimo aikštelė (sklype užtektinai vietos įrengti poilsio ir sporto aikšteles) (10.4), kurios plotas atitinka Reglamento 242 p. reikalavimus, tiek dviračių saugyklos (10.5) (tam numatyti sandėliukai požeminėje pastato dalyje), tiek vieta buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti (10.6). Sklypas yra esamoje urbanizuotoje teritorijoje, kur nutiesti visi reikalingi inžineriniai tinklai, užtikrinantys tinkamą pastato eksploatavimą (10.7), taip pat numatomos elektrinių automobilių pakrovimo stotelės.

Sklypo užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas – 0,8, aukštingumas – 12 m. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 12 m, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0,8, todėl Bendrojo plano rodiklių planuojamas užstatymas neviršija.

Planuojamos teritorijos gretimybėse yra 4 panašaus tūrio ir aukščio daugiabučių paskirties pastatai, adresu Smilgų g. 29, Smilgų g. 27, Molo g. 52A ir Otų g. 4. Šioms teritorijoms parengtais detaliesiais planais nustatyti užstatymo rodikliai:

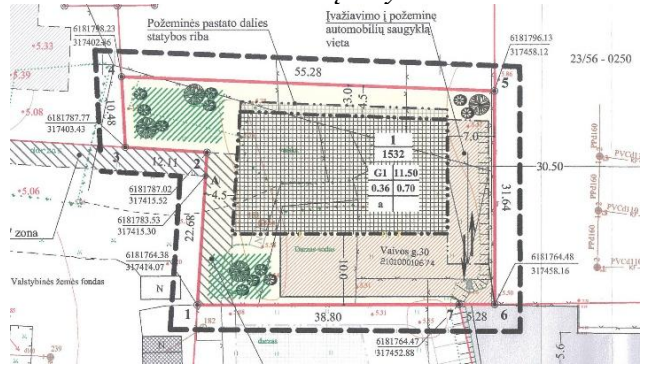
Teritorija	Leistinas aukštingumas	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas
Smilgų g. 31 (planuojama teritorija)	12 m	30 %	0,8
Smilgų g. 29	11,5 m	35 %	0,9
Smilgų g. 27	11,5 m	36 %	0,7
Molo g. 52A	11,5 m	34 %	0,75
Otų g. 4	13 m	40 %	1,6

Planuojamo sklypo leistinas aukštingumas – 12 m – 0,5 m viršija gretimuose sklypuose leistiną aukštingumą, tačiau yra 1 m mažesnis, nei sklype Otų g. 4. Užstatymo tankis – 30 % – yra pats mažiausias iš visų daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatytų sklypų. Užstatymo intensyvumas – 0,8 – atitinka gretimų sklypų užstatymo tankį.

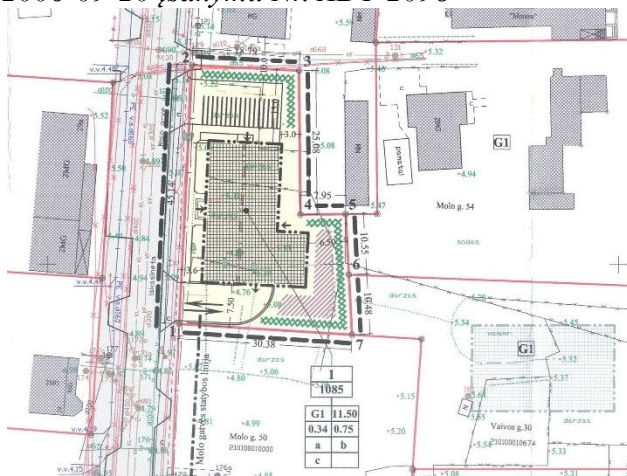
Ištrauka iš žemės sklypo Vaivos g. 32 (dab. Smilgų g. 29) detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-03-07 įsakymu Nr. AD1-409



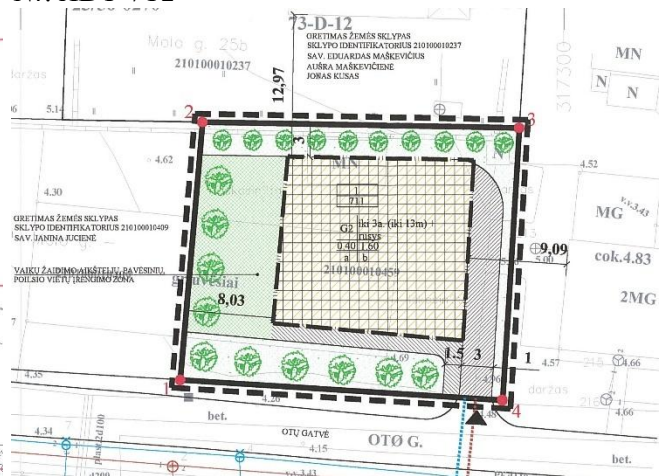
Ištrauka iš žemės sklypo Vaivos g. 30 (dab. Smilgų g. 27), Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-10-23 įsakymu Nr. AD1-2403



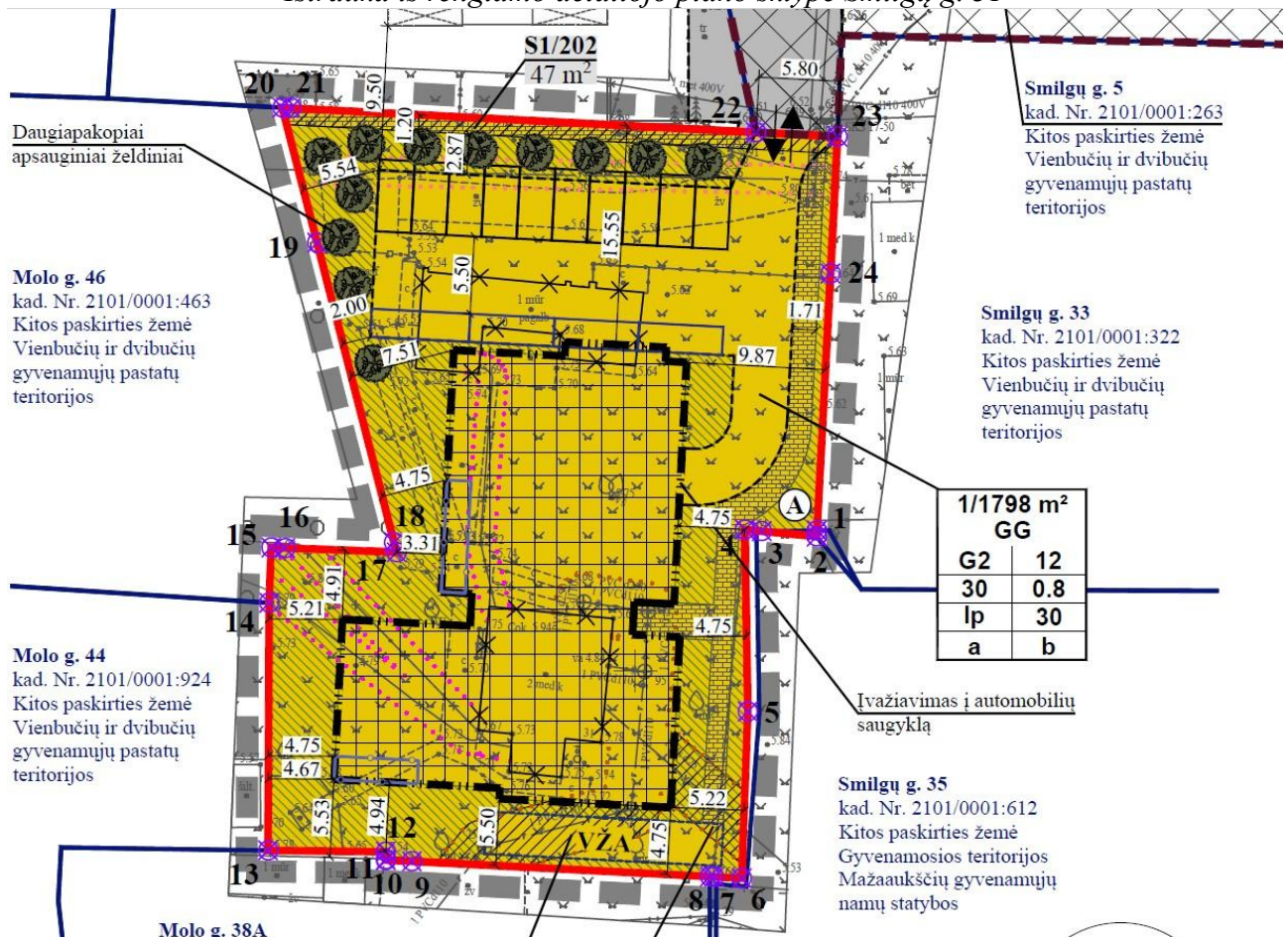
Ištrauka iš žemės sklypo Molo g. 52A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-09-20 įsakymu Nr. AD1-2098



Ištrauka iš žemės sklypo Otų g. 4 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-06-01 įsakymu Nr. AD1-712



Ištrauka iš rengiamo detaliojo plano sklype Smilgų g. 31



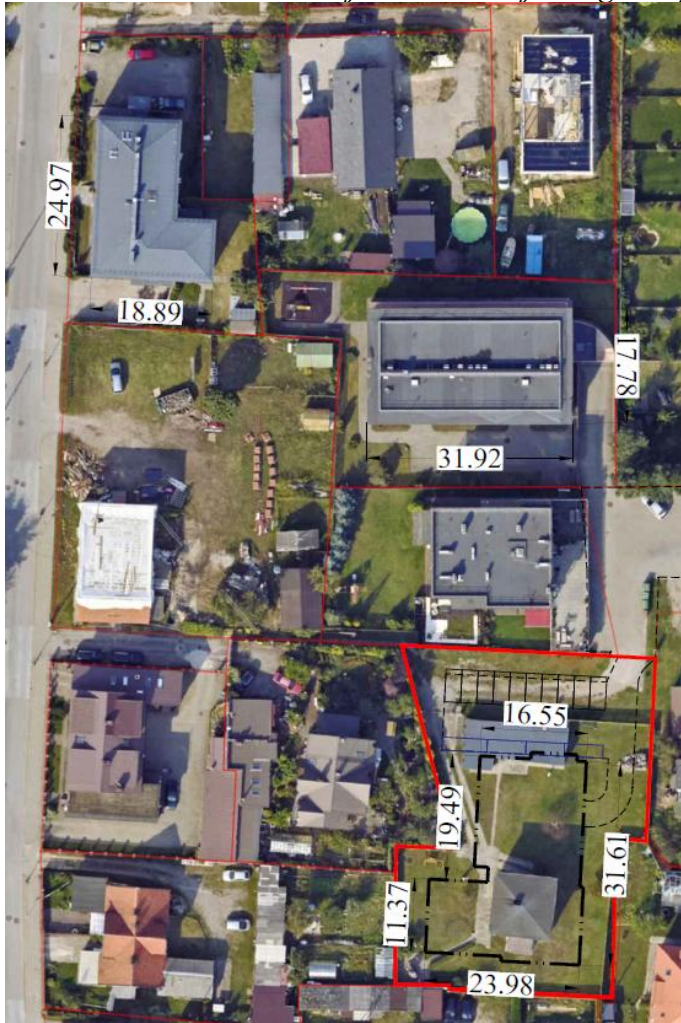
Detalioju planu sklypui nustatytas leistinas pastato aukštis – 12 m, numatant statybos zonoje skirtingų reglamentų zonas, kuriose leistinas aukštis nuo 8,4 iki 12 m, išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribų. Planuojamą pastatą sudarys 2 pagrindiniai tūriai, kurie tarpusavyje jungiasi ties įėjimu į pastatą. Sklypo užstatymo tankis – 30 % - yra pakankamai nedidelis, lyginant su kitais greta esančiais sklypais, kuriuose yra esami daugiabučiai gyvenamieji namai.

Planuojamos teritorijos santykis su aplinkinių teritorijų užstatymo principais

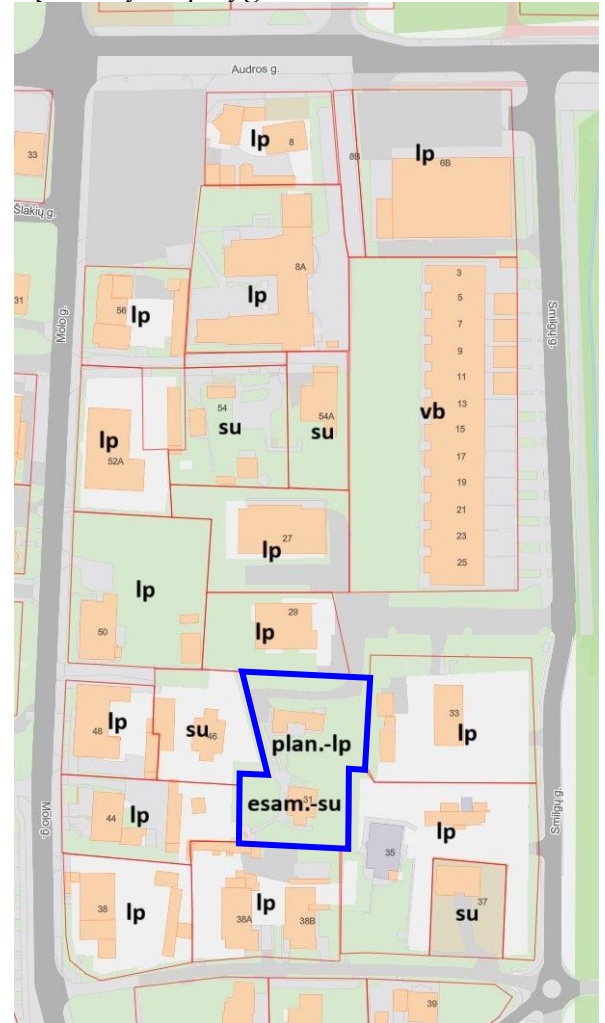


Planuojamas pastatas nei savo tūriu, nei aukštų skaičiumi, nei savo architektūra neišsiskiria iš kitų nagrinėjamoje teritorijoje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų.

Planuojamos teritorijos ir gretimųjų užstatymo palyginimas



Pastatų gabaritai

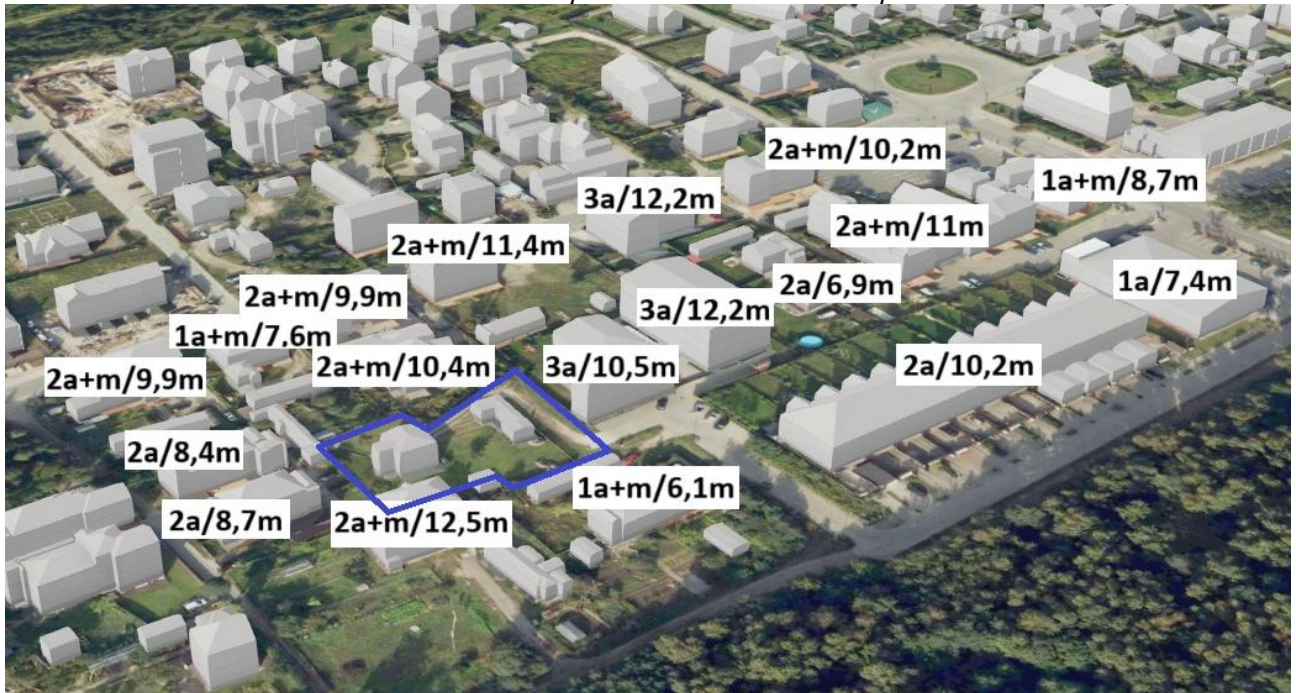


Užstatymo tipai

Planuojama statybos zona savo dydžiu nesiskiria nuo gretimų teritorijų užstatymo. Lyginant gretimybėse daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatytus sklypus, planuojamos teritorijos užstatymo tankis yra mažiausias iš visų – 30 %, tuo tarpu kitų greta esančių sklypų užstatymo tankis – 34-36 %.

Kvartale vyraujantis užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp). Tai daugiausia daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatyti sklypai. Yra keletas sodybinio užstatymo (su) sklypų ir vienas sklypas, kurio užstatymo tipas – vienbutis blokuotas užstatymas (vb). Planuojamo sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo – atitinka kvartale vyraujančią užstatymo tipą.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto 3D žemėlapio



Pastatų aukštų skaičius/ aukštis, m

Vyraujantis aukštingumas kvartale 2-3 aukštai. Palei Molo gatvę išsidėstę daugiausia 2 aukštų su mansarda daugiabučiai gyvenamieji namai, bei vienas 3 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas. Kvartalo centre, šalia planuojamos sklypo, susitelkę 3 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai. Planuojamo sklypo užstatymas pratęstų susiklosčiusį užstatymą – tiek pastato aukštų skaičius, tiek užstatymo tipas, tiek pastato tūris, atitinką gretimą užstatymą.

Tūriniai-erdviniai planuojamo pastato vaizdai:



Vaizdas iš šiaurės rytų pusės



Vaizdas iš rytų pusės, ties įėjimu į pastatą



Vaizdas iš vakarų pusės



Vaizdas iš šiaurės vakarų pusės

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

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos: Klaipėdos Varpelio mokykla-darželis, adresu Kretingos g. 67 (atstumas apie 3,2 km), Klaipėdos Medeinės mokykla, adresu Panevėžio g. 2 (atstumas apie 3,4 km), Klaipėdos lopšelis-darželis „Atžalynas“, adresu Panevėžio g. 3 (atstumas apie 3,6 km) ir LCC tarptautinis universitetas, adresu Kretingos g. 36 (atstumas apie 3,4 km); Artimiausia parduotuvė, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 300 m); Artimiausia gydymo įstaiga, adresu P. Lideikio g. 2 (atstumas apie 2,7 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Audros gatvėje (atstumas apie 190-350 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 4, 6, M6).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 400 m atstumu, yra Baltijos jūra. Į pajūrio juostos ribas planuojamas sklypas nepatenka. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai:

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

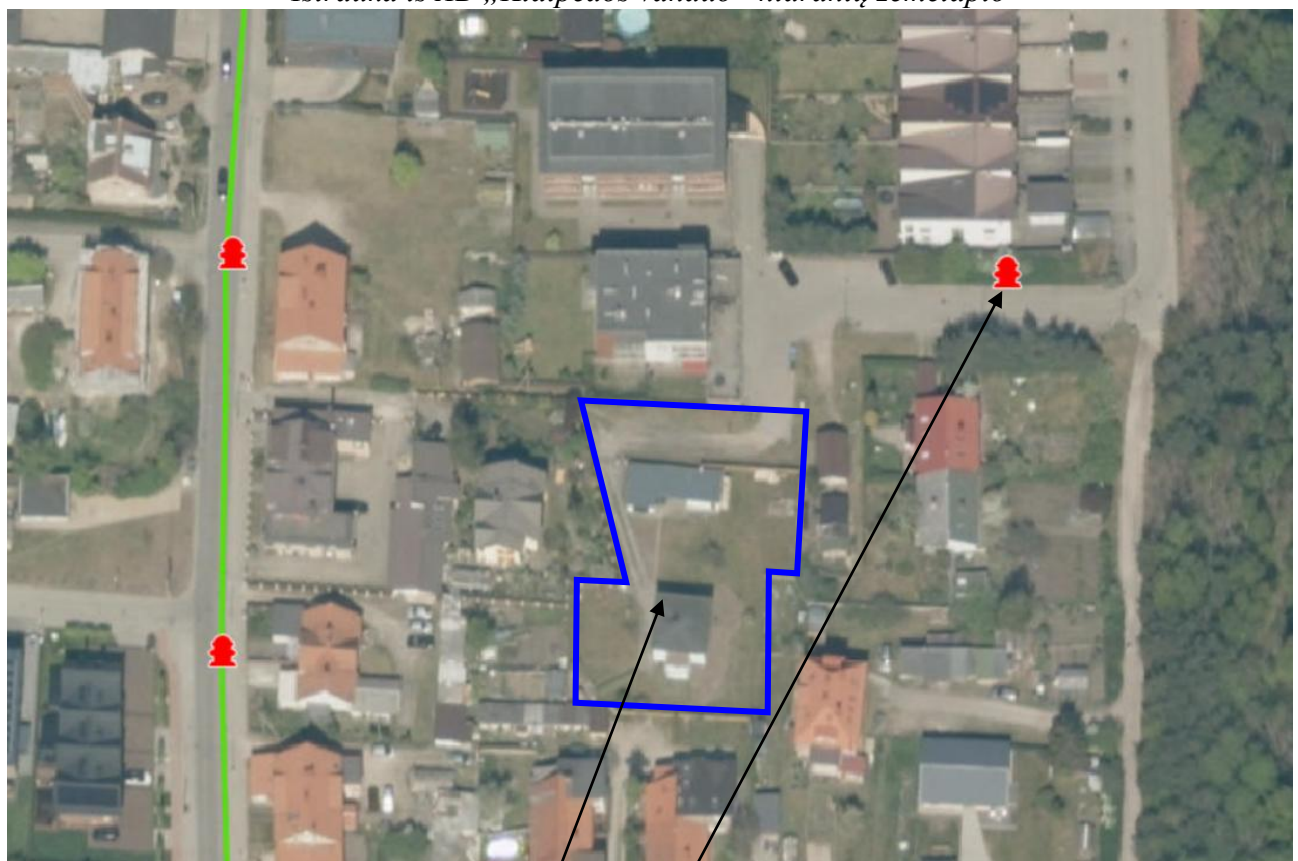
Gaisrinė sauga:

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

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, įrengto šalia Smilgų gatvės (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 130 m). Į sklypą patenkama iš Smilgų gatvės per esamą privažiavimo kelią Nr. LM1406. Artimiausias gaisrinė stotis – 5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



Planuojama teritorija

Artimiausias hidrantas

Inžineriniai tinklai:

Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

- **Vandentiekio tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-06-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37646740, numatomas prisijungimas prie AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise priklausančių vandentiekio tinklų, esančių šalia žemės sklypo Smilgų g. 25 (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Buitinių nuotekų tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-06-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37646740, numatomas prisijungimas prie AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise priklausančių buitinių nuotekų tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-06-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37646740, numatomas prisijungimas prie artimiausių centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

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

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

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

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

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

Sklype įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11) – 76 m².

Sklype yra esami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai ir požeminės elektros linijos, todėl detaliuoju planu sklypui nustatomos specialiosios sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) ir Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10).

Perkėlus esamus inžinerinius tinklus ar paklojus naujus, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turės būti tikslinami:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 110 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 160 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 151 m²

Servitutai:

Planuojamame sklype įregistruotų servitutų nėra. Detaliuoju planu sklypo šiaurinėje dalyje suplanuojamas kelio servitutas S1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas – 202) – 47 m². Pietinėje sklypo dalyje, vandentiekio ir buitinių tinklų apsaugos zonų ribose suplanuojami servitutai: S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 222) – 47 m²; S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 222) – 27 m².

Atliekos:

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

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra vakarinėje Klaipėdos miesto dalyje – Melnragėje, adresu Smilgų g. 31. Į sklypą patenkama iš Smilgų gatvės (vietinis kelias LM1405) per vietinį kelią Nr. LM1406. Plotis tarp Smilgų gatvės raudonųjų linijų – 15-18 m, važiuojamosios dalies plotis – 7 m, danga – betoninės trinkelės. Vietinio kelio važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m (kartu su automobilių stovėjimo vietomis – 8 m), danga – betoninės trinkelės.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR) XIII skyriaus 30 lentelė. Name numatomi 24 butai, todėl minimalus automobilių stovėjimo vietų kiekis – 24. Detalioju planu sklype suplanuota 14 antžeminių automobilių stovėjimo vietų (4 iš jų skirtos elektromobiliams), projektuojamo pastato pusrūsyje numatoma 10 vietų automobilių saugykla. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkretus išdėstymas tikslinamas techninio projekto metu.

Vadovaujantis STR XIII skyriaus 32¹ lentelė, atstumas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius 5-10 (išskyrus elektromobilius), iki gyvenamosios paskirties pastatų – 5 m, kai automobilių skaičius 11-20 (išskyrus elektromobilius), šis atstumas – 7 m. Vadovaujantis STR 123.8 punktu, 32¹ lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų be savaiminio užsidarymo mechanizmo.

Želdiniai:

Planuojamame sklype atliktas esamų medžių vertinimas (pridedama). Atlikus vertinimą nustatyta, jog sklype saugotinių želdinių nėra (vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“). Medžiai, nepatenkantys į statybos zoną, bus išsaugomi.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose – 30 %, gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose – 40 %. Planuojamas sklypas yra pažeisto geoekologinio potencialo teritorijoje, todėl jam taikomas 30 % priklausomųjų želdynų kiekis. Priklausomųjų želdynų teritorijoje numatomas medžių ir krūmų sodinimas, prioritetą teikiant medžiams. Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių (toliau – Taisyklės) 19, 19.3 ir 19.3.3 punktuose nurodoma: „Rengiant, keičiant, koreguojant teritorijų planavimo dokumentus ir statinio projektus privaloma numatyti daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimą palei automobilių aikšteles, jeigu aikštelė ribojasi su žemės sklypu, kuriame leidžiama gyvenamųjų namų statyba, <...>“. Detalioju planu numatomas daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas palei vakarinę ir šiaurinę sklypo ribas, kur planuojamos automobilių stovėjimo vietos. Taisyklių 19.3.1-19.3.4 punktuose, skirtingai nei 19.3.5 punkte, nėra apibrėžtas daugiapakopių apsauginių želdinių dydis. Detalioju planu suplanuotų daugiapakopių apsauginių želdinių plotis svyruoja nuo 2 m (ties elektromobilių vietomis) iki 5,5 m.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) 242 punktu, sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam

vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažuřiniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus. Vadovaujantis Reglamento 243 punktu, vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Vaikų žaidimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

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

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas

Nr. D1-8;

- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė