

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 pridedame įstatymų ir norminių dokumentų sąrašę.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Rengiama teritorijos tarp taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos gatvių detaliojo plano korektūra, kurios tikslas - nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, pakeisti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (užstatymo aukštį, tankumą ir intensyvumą), neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypo užstatymo reglamentus (užstatymo aukštį, tankumą, intensyvumą).

Planuojamas sklypas:

Detalioju planu planuojamas sklypas adresu Paryžiaus Komunos g. 10 A (kad. Nr. 2101/0005:152), detaliojame plane žymimas Nr. 1

Sklypas Nr. 1 sklypas yra užstatytas ir sutvarkytas esamais pastatais : Pastatas – gydimo pastatas (unikalus Nr. 4400-4651-1277, plane žymimas : 1D3/b). Pasitvirtinus detaliojo plano sprendinius numatoma šio pastato rekonstrukcija.

Sklypui nustatyti teritorijos naudojimosi reglamentai :

- žemės sklypo plotas – 2448m²;
 - teritorijos naudojimo tipas – socialinės infrastruktūros teritorija (SI);
 - pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
 - žemės sklypo naudojimosi būdai: visuomeninės paskirties teritorijos;
 - leidžiamas pastatų aukštis metrais ir aukštų skaičius: 20,00m, altitudė 28,60m (vidutinė užstatymo zonos altitudė 8,60m), aukštų skaičius – 5. Užstatymo zonos dalis išskirta skirtingų reglamentų riba - teritorija kurioje esamų pastatų aukštis (12.50m) nekeičiamas.
 - sklypo užstatymo tankis – 40%;
 - sklypo užstatymo intensyvumas – 1,60;
 - užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp)
- užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;
- statinių paskirtis – 8.2 gydimo (poliklinika);
 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys - 15%;
 - Servitutai : 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) plotas 1783m²
 - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Esamos pagal NTR išrašq:
III sk. 10skr. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 785 m²
III sk. 12skr. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos 173 m²

III sk. 6skr. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 229m²

III sk. 4skr. Elektros tinklų apsaugos zonos - 19m²

III sk. 11skr. Elektroninių ryšių tinklų

elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 155 m²

- Automobilių stovėjimo vietų poreikis :

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“, 30lentelėje : **poliklinikai – 3 vietos konsultacijų kabinetui**. Vadovaujantis to paties STR nuostatomis rekonstruojant, remontuojant statinius 30 lentelėje nurodytas minimalus automobilių vietų skaičius taikomas padidėjusiam pastato plotui.

Detalioju planu numatytos 37 antžeminės automobilių stovėjimo vietos. Tikslus automobilių stovėjimo vietų poreikis ir jų išdėstymas turi būti tikslinamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, pasitvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius. Esant poreikiui trūkstamos automobilių stovėjimo vietos bus numatomos požeminėje automobilių saugykloje. Detaliajame plane išskirta požeminio užstatymo zona, ir nurodoma preliminarai įvažiavimo vietą į požeminę automobilių saugyklą, kuri gali būti tikslinama projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Vadovaujantis STR 107¹ papunkčiu: Statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 iki 100 automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įrengti įkrovimo prieigas, iš jų 10 procentų automobilių stovėjimo vietų turi būti įrengiamos įkrovimo prieigos, 10 procentų automobilių stovėjimo vietų – elektros kabelių kanalai.

Žmonėms su negalia stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.03.01.:2019 „Statinių prieinamumas“ 17 punktu: Gydomo paskirties pastatų (išskyrus veterinarijos gydyklas, kurioms taikomi 1 lentelės reikalavimai), automobilių stovėjimo vietose [5.5] ir automobilių saugyklose [5.6] minimalus neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius privalo sudaryti 10 procentų vietų, bet ne mažiau kaip dvi vietas, iš kurių ne mažiau kaip 50 procentų A tipo nuo bendro neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus.

Projektuojant automobilių stovėjimo vietas išlaikyti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 32¹ lentelėje nurodytus atstumus.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

| Eil. Nr. | Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis | Atstumai |
|----------|--|---|
| | | nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius** |
| | | 21-50 |
| 1. | Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai | 10 |

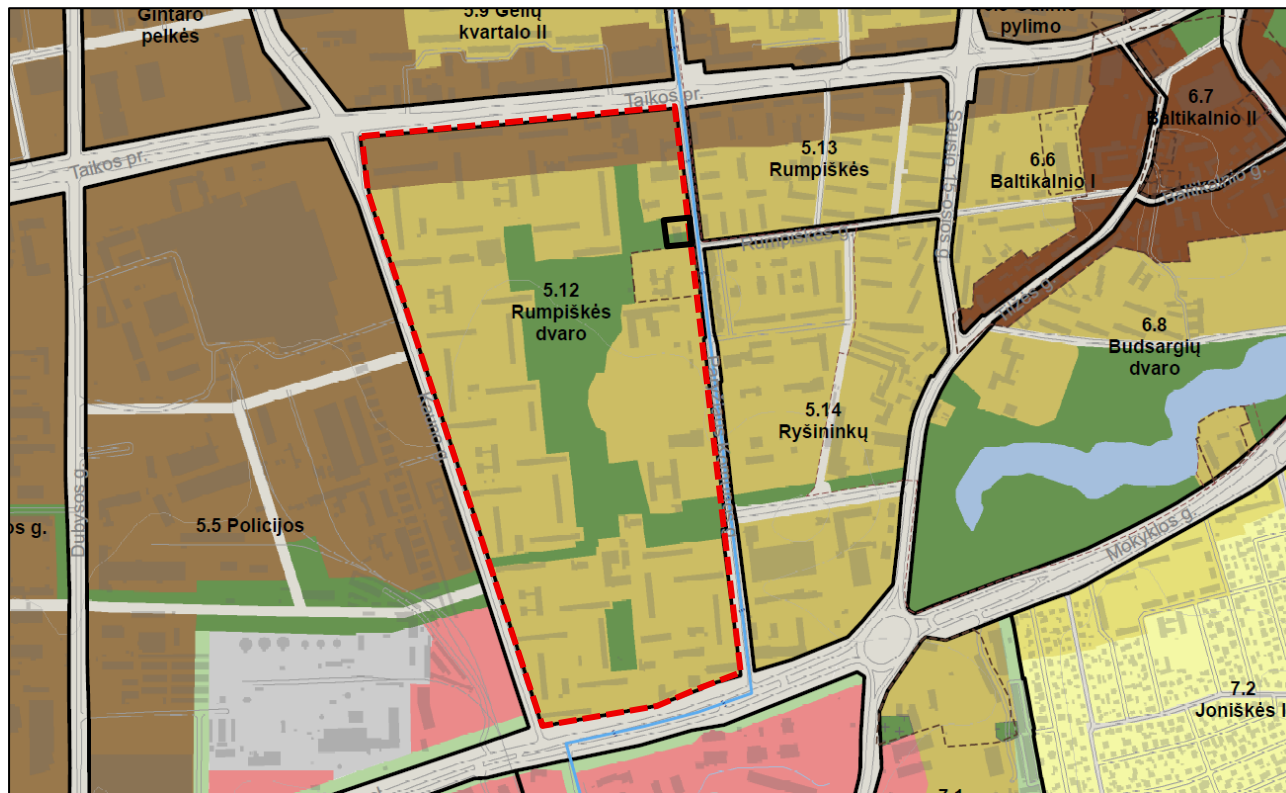
| | | |
|----|---|----|
| 2. | Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai) | 10 |
| 3. | Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai | 10 |

Nurodytų atstumu matavimas ir mažinimas nurodytas STR 123¹ - 123¹⁴ papunkčiuose.

Detaliojo plano sprendinių atitikties bendrajam planui ir teisės aktams:

1) Teritorijos naudojimo tipas - socialinės infrastruktūros teritorija nustatyta vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ ir LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio:



— Planuojama teritorija

- - - - - 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 |

Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2- 304, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Paryžiaus Komunos g. 10A, Klaipėdoje (Kad. Nr. 2101/0005:152) TPD. Nr. K-VT-21-24-435

| | | | | | | | | | | | |
|------|-----------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------|----|----|----|---|----|----|-----|
| 5.12 | Rumpiškės Dvaro | Miesto dalies centro zona | GC, GM, PA, SI | G2, K, V, B, I2, E | KT | 40 | 10 | - | 30 | 12 | 2,3 |
| | | Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona | GG, GM, PA, SI | G2, K, V, R, B, I2, E | KT | 60 | 25 | - | 20 | - | 1,6 |
| | | Intensyviai naudojamų želdynų zona | BZ, AI, SI | B, E, V, R, I2 | KT | - | - | - | - | - | - |

Nagrinėjamos teritorijos ribos sutampa su 5.12 (Rumpiškės Dvaro) rajono ribomis. Didžioji kvartalo dalis intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona, kvartalo vakarinė dalis, tie Taikos pr. Patenka į miesto centro zoną. Kvartalo centras neužstatytas jame intensyviai naudojamų želdynų zona.

Planuojamo sklypo dalis patenka į intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną ir dalis į intensyviai naudojamų želdynų zoną.

Intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje leidžiami teritorijos naudojimo tipai: GG- gyvenamoji teritorija, GM- mišri gyvenamoji teritorija, PA- paslaugų teritorija, **SI- socialinės infrastruktūros teritorija**. Galimi žemės naudojimosi būdai : G2, K, **V- visuomeninės paskirties teritorijos**, R, B, I2, E.

Intensyviai naudojamų želdynų želdynų zonoje galimi teritorijos naudojimams tipai : BZ -bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, AI- aikštė, **SI- socialinės infrastruktūros teritorija**. Galimi žemės naudojimosi būdai: B, E, **V- visuomeninės paskirties teritorijos**, R, I2.

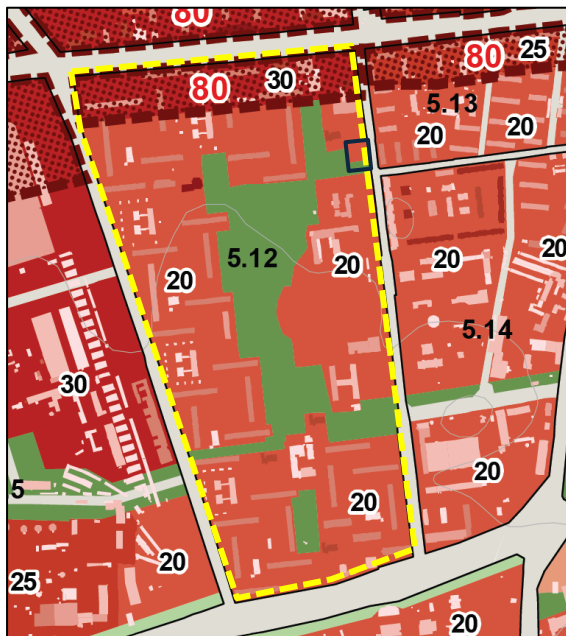
Planuojamai teritorijai nustatytas SI socialinės infrastruktūros teritorijos naudojimosi tipas ir V- visuomeninės paskirties žemės naudojimo būdas atitinka bendrojo plano sprendinius – funkcinę zonai nustatytus teritorijos naudojimosi tipus ir galimus žemės naudojimosi būdus.

Vadovaujantis LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ **Socialinės infrastruktūros teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams. Socialinės infrastruktūros teritorijoje galimi žemės naudojimosi būdai yra: **visuomeninės paskirties teritorijos**, bendrojo naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, kuriose numatoma negyvenamosios kultūros, mokslo, **gydymo**, sporto, religinės paskirties pastatai.

Planuojamam žemės sklypui nustatyta visuomeninės paskirties teritorija, kurioje numatytas gydymo paskirties pastatas, atitinka teritorijų planavimo normas.

2) Leidžiamas pastatų aukštis metrais nustatytas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano 1 priedo. Užstatymo aukščio schema.



- Nagrinėjama teritorija.
- Planuojama teritorija

Planuojamoje teritorijoje didžiausias leidžiamas užstatymo aukštis galimas 20metų.

Detaliojo plano korektūros sprendiniuose sklypai nustatytas užstatymo aukštis nepažeidžia bendrojo plano sprendinių.

3) Leidžiamas užstatymo tankis ir intensyvumas nustatytas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ ir LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano 2 priedo. Užstatymo intensyvumo schema



- Nagrinėjama teritorija
- Planuojama teritorija

Planuojamoje teritorijoje didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas 1,6.

Detalioju planu sklypai nustatyti užstatymo intensyvumai neviršija Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių.

Vadovaujantis LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ aktualia įstatymo redakcija, užstatymo intensyvumo ir užstatymo rodiklių reikšmės nustatomos pagal teritorijos planavimo normų 3 lentelę:

| Teritorijos naudojimo tipas | Pastatų aukštų skaičius (vnt.) | Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%) | Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus | |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|---|-----------------------------|
| | | | Perimetris ar laisvo planavimo užstatymas | Atskirai stovintys pastatai |
| Socialinės infrastruktūros teritorija | 1-3 | 60 | 1,4 | 2,5 |
| | 4 | 60 | 1,5 | 3 |
| | ≥5 | 60 | 1,6 | 3* |

Planuojamai teritorijai nustatytas leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankumas 40% ir leidžiamasis užstatymo intensyvumas 1,6 (penkių aukštų pastatui) nepažeidžia teritorijos planavimo normų.

4) Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys nustatytos vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu“ Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį. Sklype numatoma statyti gydymo paskirties pastatą – polikliniką.

| Eil. Nr. | Žemės sklypo naudojimo būdas | Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc. | Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo ¹ teritorijose (proc.) | Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius |
|----------|------------------------------|---|---|---|
| | | | | |

| | | | | |
|----|---|----|----|-----|
| 3. | Visuomeninės paskirties teritorijos ² : | | | |
| | 3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: | | | |
| | vaikų darželiams, | 50 | 50 | 1/2 |
| | lopšeliams; | | | |
| | bendrojo lavinimo mokykloms; | 40 | 50 | 1/2 |
| | 3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: | | | |
| | sanatorijoms; | 45 | 50 | 1/2 |
| | ligoninėms, klinikoms, | 35 | 45 | 1/2 |
| | reabilitacijos centrams; | | | |
| | 3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose | 15 | 25 | 1/2 |

Statinių išdėstymo sklype reikalavimai:

Statant ir rekonstruojant statinius nepažeisti gretimų sklypų savininkų ir naudotojų interesų, išlaikyti normatyvinius atstumus nuo statinių iki gretimo sklypo ribos reglamentuotų STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

- Visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. atstumą nuo sklypo ribos. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

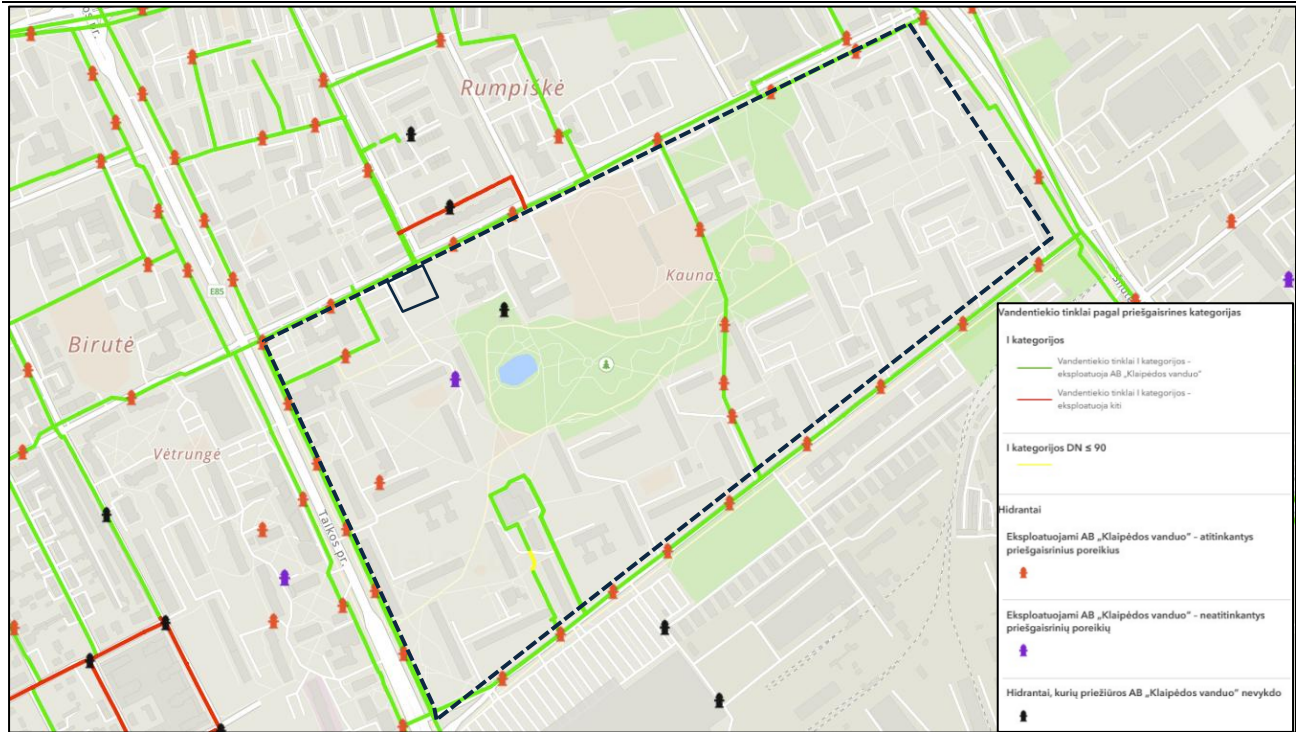
Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Gaisrinė sauga

Nagrinėjamoje teritorijoje ir aplink ją yra atvesti priešgaisrinio vandentiekio tinklai. Artimiausi priešgaisriniai hidrantai atitinkantys priešgaisrinius poreikius yra Paryžiaus Komunos g.. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai privažiuoti prie planuojamos teritorijos gali per Paryžiaus Komunos g, artimiausia Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba yra adresu Trilapio g. 12, Klaipėda, nuo planuojamos teritorijos nutolusi ~3,6km.



— Planuojama teritorija
 - - - - - Nagrinėjama teritorija

Gaisrų gesinimo privažiavimo keliai tikslinami projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus: Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos, reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VDM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, 2005m. vasario 18d. įsakymų Nr. 64 „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.

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

| 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 |

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

Inžineriniai tinklai:

Planuojamoje teritorijoje arba gretos jo yra šie inžineriniai tinklai: elektros tinklai, vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, lietaus nuotekų tinklai, ryšių tinklai, šilumos ir karšto vandens tinklai, dujotiekio tinklai.

Vykdamas statybos darbus, pagal inžinerinių tinklų savininkų išduotas projektavimo sąlygas, numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu atstatyti prieš statybos darbus buvusias dangas, želdinius ar įrengti gerbūvio elementus (dangas, kita). Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama projektinių pasiūlymų rengimo metu).

Detalioju planu planuojama užstatyta (urbanizuota) teritorija, kurioje yra susiformavusi visa esamų pastatų funkcionavimui ir eksploatavimui reikalinga inžinerinė infrastruktūra, kuri yra dalis bendros Klaipėdos miesto infrastruktūros.

Esamus inžinerinius tinklus, įrenginius eksploatuoti ir teritorijas jų apsaugos zonose naudoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, kitais tam tikrų tinklų eksploataciją, priežiūrą ir apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Grafinėje dalyje nurodytus sprendinius dėl inžinerinių tinklų privaloma tikslinti rengiant statybos techninius projektus atsižvelgiant į faktinę ir projektinę situaciją, kitus objektyvius faktorius. Projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto rengimo stadijose atskirų inžinerinių tinklų įrengimo atkarpos, komunikacinių koridorių ribos ir teritorijos turi būti tikslinamos, suderinus tai su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis; jei įtakojami trečiųjų asmenų interesai – suderinus su trečiaisiais asmenimis.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, informinti reikalingi leidimai.

Detaliojame plane pateikta inžinerinių tinklų įrengimo principinė schema atlikta pagal detaliojo plano architektūrinį-urbanistinį išplanavimą, įvertinant esamų inžinerinių tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano dokumentui rengti.

Detalioju planu projektuojamos inžinerinės infrastruktūros įrengimas sprendžiamas projektuojamų sklypų savininkų (taip pat nuomininkų ar naudotojų), Klaipėdos miesto savivaldybės ir inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančių organizacijų bendru susitarimu techninių projektų rengimo stadijoje.

- **Vandens tiekimas** - planuojami sklypai yra prijungtas prie Klaipėdos miesto centralizuotų vandentiekio tinklų. Nauji vandentiekio tinklai neplanuojami. Gaisriniais vandens poreikiams gretimybėse (200m spinduliu) yra gaisriniai hidrantai su uždromąja armatūra visomis kryptimis. Konkrečių objektų vandentiekio tinklų pajungimas, ar esamų tinklų iškėlimas, bus atliekamas techninių darbo projektų rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.
- **Buitinės nuotekos** – esamų sklypų buitinių nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Nauji buitinių nuotekų tinklai neplanuojami. Konkrečių

- objektų buitinių nuotekų tinklų pajungimas, ar esamų tinklų iškėlimas, bus atliekamas techninių darbo projektų rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.
- **Lietaus nuotekos** - esamų sklypų lietaus nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Nauji lietaus tinklai neplanuojami. Konkrečių objektų lietaus nuotekų tinklų pajungimas, ar esamų tinklų iškėlimas, bus atliekamas techninio darbo projekto stadijoje pagal išduotas technines sąlygas. Išleidžiamų lietaus nuotekų užterštumas neturi viršyti išleidžiamų į atvirus vandens telkinius nuotekų užterštumo normų: pagal naftos produktus 1 mg/l (max. - 3 mg/l); pagal bds7 15mg/l ir pagal skendinčias medžiagas (sm) 30 mg/l. Techninio projekto rengimo metu, atsiradus kriterijams, įrengiami lietaus nuotekų valymo įrenginiai ir/arba lietaus nuotekų gaudyklės (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
 - **Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai** – planuojama teritorija pagal „Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialųjį planą ir reglamentą“ patenka į centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Prioritetinis pastatų šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Planuojamoje teritorijoje yra AB „Klaipėdos energija“ veikiančios šilumos tinklai. Konkrečių objektų šilumos tinklų iškėlimas/ pajungimas bus atliekamas techninių darbo projektų rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.
 - **Elektros tinklai** - elektros įvadas esamas. Nauji elektros tinklai neprojektuojami. Vartotojų leistinosios naudoti galios ir apšvietimo elektros energija patikimumo kategorija bus tikslinamos techninio darbo projekto sprendiniuose. Konkrečių objektų elektros pajungimas ir AB "ESO" priklausančių elektros kabelių iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninių darbo projektų rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas. Išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.
 - **Dujotiekis** –Nauji prisijungimai detaliuotu planu nenumatomi. . Išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių dujotiekio tinklų pagal LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 „Dėl gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.
 - **Telekomunikacijų tinklai** - telekomunikacijų tinklų įvadas esamas. Nauji telekomunikacijų tinklai neprojektuojami. Konkrečių objektų pajungimas ir „Telia" priklausančių tinklų ar įrangos iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninių darbo projektų rengimo metu, pagal išduotas technines sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje esamiems ir nustatyta tvarka suprojektuotiems, pastatytiems ir atiduotiems naudoti inžineriniams tinklams taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Įrengus inžinerinius tinklus būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis įvedant naujus apribojimus. Servitutai nustatomi esamų, perkeliamų, statomų tinkle ir įrenginių apsaugos zonų ribose (sprendžiama techninio darbo projekto metu, teisės aktuose nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Esamos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos aprašytos prie teritorijos naudojimosi reglamentų.

Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos atliekant sklypų kadastrinius matavimus.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos taikomos planuojamoje teritorijoje esamiems ir nustatyta tvarka suprojektuotiems, pastatytiems ir atiduotiems naudoti inžineriniams tinklams.

Servitutai:

Detalioju planu nustatomi servitutai aprašyti prie teritorijos naudojimosi reglamentų.

Detalioju planu numatomi naujų servitutų plotai tikslinami projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Nustatant servitutus vadovautis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 22 straipsniu ir Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289, bei Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr.1541.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, adresu Paryžiaus Komunos g. 10A. privažiavimai ir priėjimai prie planuojamo sklypo sutvarkyti.

Įvažiavimas į sklypą lieka esamas iš akligatvio į kurį patenkama iš D kat. Paryžiaus Komunos gatvės, atstumas tarp gatvės RL – 15,80 m, važiojamosios dalies plotis 7m. Gatvės danga - asfaltas (geros būklės).

Pėsčiųjų ir dviračių takai : palei akligatvi vietomis, kur gatvelės nekerta įvažiavimai, yra pėsčiųjų takai, jų būklė patenkinama. Palei Paryžiaus Komunos gatve yra sutvarkyti pėsčiųjų ir dviračių takai, jų būklė gera. Taip pat pėsčiųjų ir dviračių takas nutiestas nuo Ažuolyno giraitės parko link planuojamos teritorijos, bei palei Paryžiaus Komunos gatve, ties planuojamu sklypu. Dviračių takai nėra suvesti į vientisą sistemą.

Iš Paryžiaus Komunos gatvės numatomas pėsčiųjų ir dviratininkų patekimas į planuojamą sklypą, bendru 2,80m taku, atskiriant jų eismą nuo automobilių.

Atliekos:

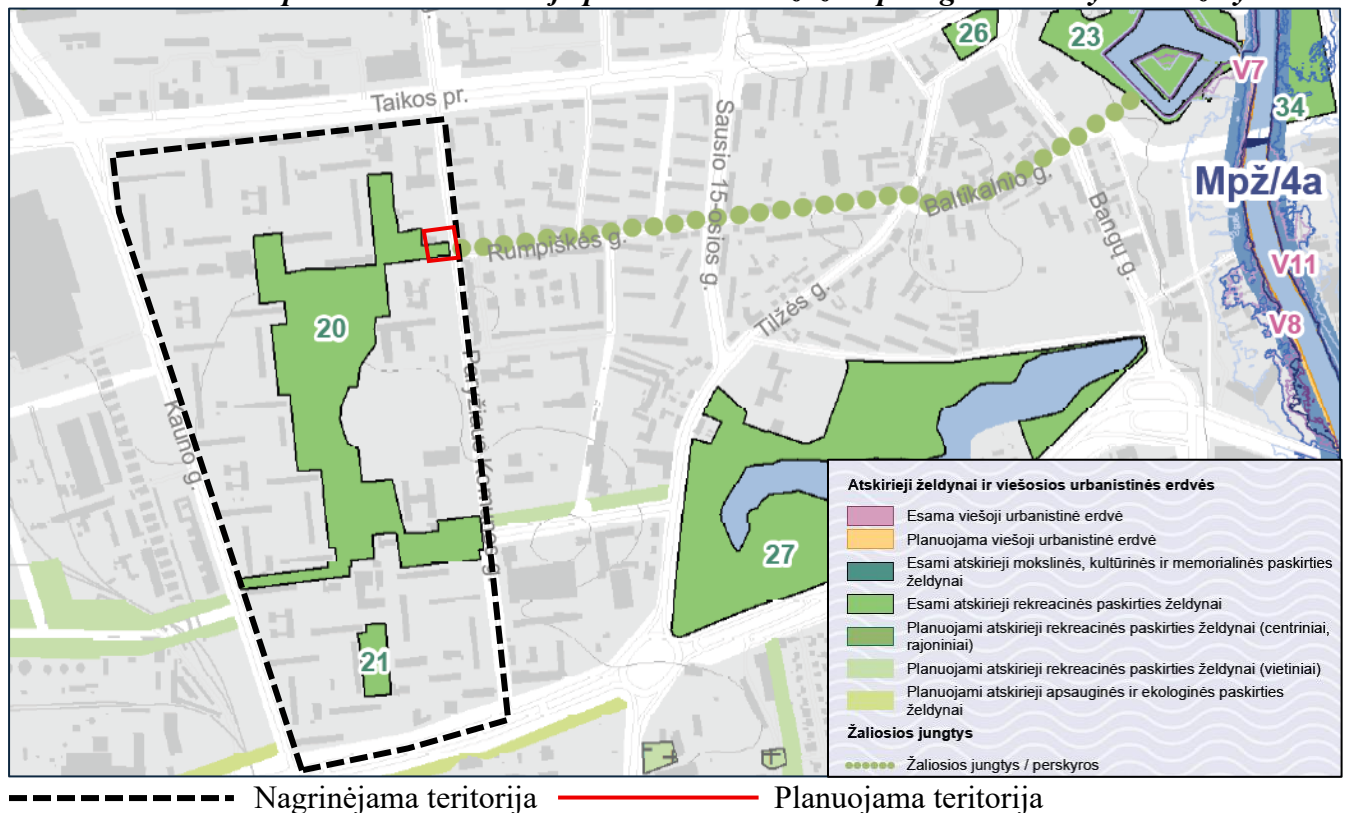
Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-359, Konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje. Detaliojame plane atliekų konteineriai numatyti prie įvažiavimo į sklypą. Tikslią atliekų konteinerių vietą ir jų poreikį tikslinti projektinių pasiūlymų rengimo metu, pirmenybė teikiant pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Konkrečių konteinerių poreikis ir galimybė juos aptarnauti privalo būti derinama su Administratoriumi. Projektuojant ir įrengiant atliekų konteinerių aikšteles, vadovautis Savivaldybės administracijos patvirtintu Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialioju planu ir Savivaldybės administracijos patvirtintais reikalavimais įrengiamiems konteineriams, išlaikant ne mažesni nei 10m atstumą nuo pastato langų (ar) durų.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje nėra augančių želdinių. Teritorijai nustatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys aprašytos teritorijų reglamentų lentelėje. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Planuojamos teritorijos dalis, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu (toliau – BP), patenka į intensyviai naudojamų želdynų zona – parkai, skverai, miesto sodai. Planuojamas sklypas ribojasi su Ažuolų giraitės parku (BP kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinyje žymimas Nr. 20). Planuojamas sklypas žymimas kaip šio parko dalis, per kurį, vadovaujantis BP ir Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-12-03 įsakymu Nr. AD1-3561 (toliau- Specialusis planas), teritorijos rytinėje pusėje numatoma svarbiausia želdynų jungtis – „žalasis tinklas“, turintis sujungti Ažuolų giraitės parką su Jono kalnelio parku (žymimas Nr. 23).

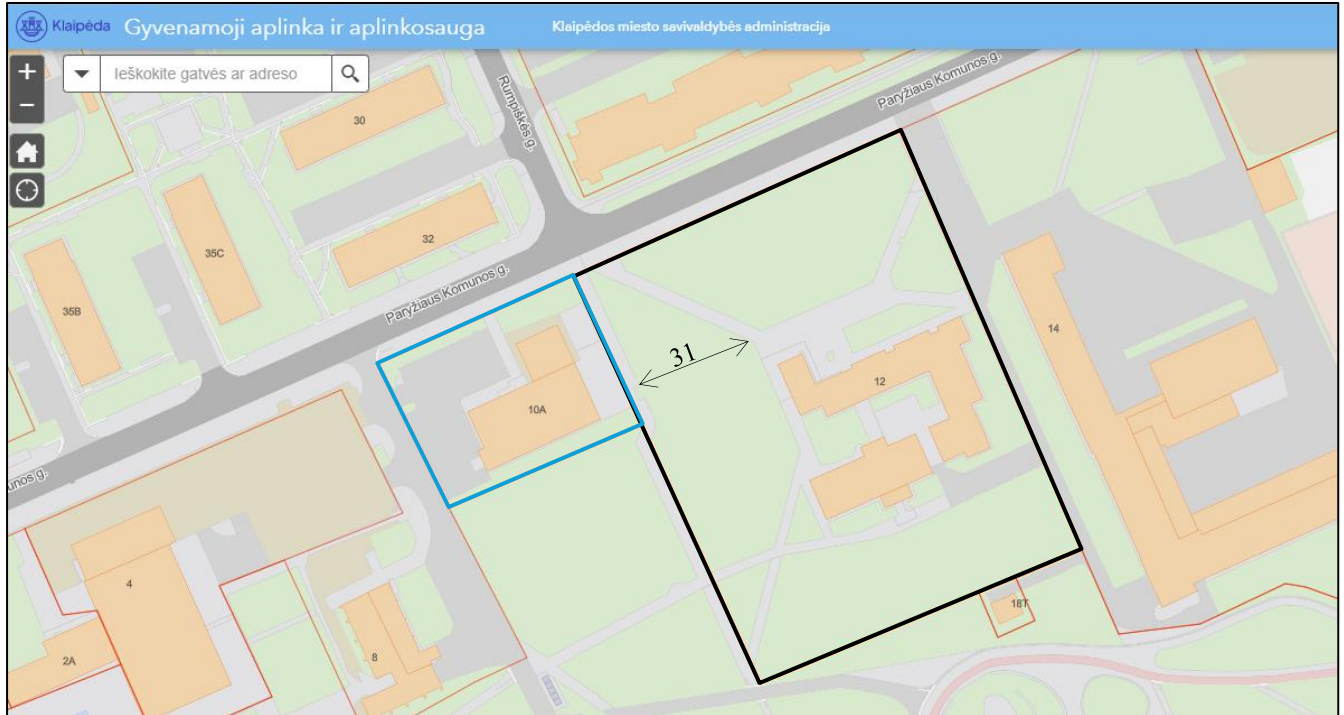
Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinys



BP ir Specialiajame plane žalioji jungtis buvo suplanuota neatsižvelgiant į faktinę situaciją, kadangi jau 2015 šioje zonoje buvo pradėti statyti statiniai kuriems išduoti statybos leidimai. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 44/1611358 duomenimis, sklypas užstatytas esamu gydymo paskirties pastatu (statybos pradžios metai 2015m.), rytinėje sklypo dalyje yra esama trinkelėmis grįstą aikštelė, o vykdant rekonstrukcijos darbus šioje zonoje bus numatoma įrengti požeminę automobilių saugyklą, o antžeminėje dalyje atkurti šiuo metu esamą aikštelę. Atsižvelgiant į tai, jog šioje vietoje želdynų įrengimas būtų sudėtingas ir netikslingas, želdynų zona perkeliama į sklypo pietinę ir šiaurinę dalį. Taip pat vertinant esamą situaciją - sklypo rytinėje dalyje, palei sklypo ribą, mokyklos teritorijoje, yra įrengti esami dviračių ir pėsčiųjų takai, už jų plati ~31m želdynų juosta.

Želdynų sistemos vientisumas (numatytas BP ir Specialiojo plano sprendiniuose) užtikrinamas šalia planuojamo sklypo ribos, esančia želdynų juosta. Ši zona atlieka „žaliojo tinklo“ funkciją ir papildomas želdinimas šioje konkrečioje planuojamo sklypo dalyje nebūtų tikslingas ir nesuteiktų papildomos ekologinės ar kraštovaizdinės vertės, tačiau statant ir rekonstruojant pastatus planuojamame sklype, projektinių pasiūlymų rengimu metu, privalu papildomai įsivertinti BP ir Specialiojo plano želdynų sprendinius.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto gyvenamosios aplinkos ir aplinkosaugos žemėlapio



— Planuojamas sklypas — Klaipėdos Adomo Brako dailės mokyklos (Paryžiaus Komunos g.12) sklypas

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos aplinkosaugos skyriaus 2024-06-28 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. VS-57600 planuoti apsauginių želdinių įrengimą vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9, 19.3 punkto reikalavimais. Detaliojo plano sprendiniai neatitinka 19.3-19.3.5 punktuose nurodytų reikalavimų kurias remiantis turi būti planuojamas daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai :

Planuojamoje teritorijoje ir aplink ją nėra gamtos objektų. Adresu Paryžiaus Komunos g. 12 yra registruota kultūros paveldo vertybė – Rumpiškės dvaro namas (kodas 15856) su išskirta kultūros paveldo teritorijos riba. Objekto reikšmingumo lygis regioninis, vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus), istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Detaliojo plano sprendiniai nepažeis vertingųjų kultūros paveldo vertybių savybių.

Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2- 304, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Paryžiaus Komunos g. 10A, Klaipėdoje (Kad. Nr. 2101/0005:152) TPD. Nr. K-VT-21-24-435

Planuojamo objekto vizualizacijos:



Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16 Nr. VIII-787
- LR žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446;
- LR žemės gelmių įstatymas 1995-07-5, Nr. I-1034
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 1994-12-22 Nr. I-733;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12 Nr. I-1120;
- 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.
- LR saugomų teritorijų įstatymas. 1993.10.9, Nr. I-301
- LR statybos įstatymas. 1996.03.19, Nr. I-1240
- LR elektroninių ryšių įstatymas 2004-04-15, Nr. IX-2135
- LR įstatymas „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas“. 1996.08.15, Nr.: I-1495
- LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas 2002-05-16, Nr. IX-886

Nutarimai (aktuali redakcija):

- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“. 2008.03.12, Nr.206
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. 1996.09.18, Nr. 1079
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 2004.08.18, Nr.: 967
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų patvirtinimo“. 2013.11.05, Nr. 1025
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“. 2004.10.14, Nr. 1289

Įsakymai (aktuali redakcija):

- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, 2007-04-02, Nr. D1-193;
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236;
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių patvirtinimo“, 2024-09-20, Nr. 1-547/2024 (1.4E);
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų patvirtinimo“, 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos Ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijų patvirtinimo“, 2010-12-31 įsakymas Nr.

1-258;

- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ 2011-01-17, Nr. 1-14;
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011m. vasario 22d. įsakymo Nr. 1-64 „Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo pakeitimo“ 2024-10-31 įsakymas Nr. 1-648/2024 (1.4E);
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 2024-06-17, Nr. D1-199
- LR Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“. 2013.12.31 Nr.D1-995/1-312
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2013-12-31 Nr. D1-999;
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“. 2013.12.31, Nr. D1-1009
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“. 2017.01.2, Nr. D1-7
- LR AM įsakymas „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“. 2014.01.02, Nr.D1-8.
- LR AM įsakymas „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2007-12-21, Nr. D1-694
- LR Kultūros ministro įsakymas Dėl paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:20011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ patvirtinimo. 2011.08.16, Nr. IV-538
- LR Kultūros ministro įsakymas Paveldo tvarkybos reglamentas PTR 2.12.01:2006 :Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“. 2006.05.4, Nr.: IV-183
- LR įstatymas „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas“. 1996.08.15, Nr.: I-1495

Klaipėdos miesto savivaldybės sprendimai:

- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022m. kovo 24d. sprendimas Nr. T2-54 „Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės“
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T2-359 „Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės“

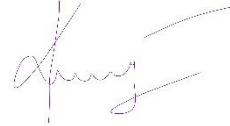
Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- STR 1.04.02: 2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;

- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos

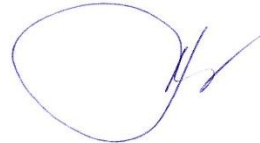
*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Architektė



K. Vitkauskaitė (A 2278)

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė(TPV 0008)