

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

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:

Korektūros rengimo tikslai – dalyje suplanuotos teritorijos atlikti detaliojo plano sprendinių pakeitimus-detalizuojant bendrojo plano sprendinius nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planavimo uždaviniai: detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti (koreguoti) teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus.

Atliekami tyrimai ir galimybių studijos: vykdyti institucijų išduotose Teritorijų planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir atlikti, jei jose bus nurodyta; atlikti teritorijoje augančių medžių vertinimą.

Papildomi planavimo uždaviniai: Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; Prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planavimo organizatoriaus sprendimu, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos reikšmingumą urbanistiniu ir viešojo intereso požiūriais, buvo parengta koncepcija, kuriai 2023 m. balandžio 19 d. Nr. (31.1)- RS2-235 pritarė Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

Planuojama ūkinė veikla – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ar komercinės paskirties objektų teritorija, skirta gyvenamosios paskirties, prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti, jų eksploatacija.

Esamų žemės sklypų pagrindu, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės paskirties, ir žemės sklypo ribų, žemės sklypui nustatomi naudojimo būdai: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Nustačius du galimus teritorijos naudojimo būdus numatomi ir nauji teritorijos reglamentai. Planuojamoje teritorijoje planuojamas projektuoti daugiabutis gyvenamasis pastatas su administracinės, paslaugų, prekybos paskirties patalpomis, todėl detalajame plane šiek tiek padidėja statybos ribos plotas, nes padidės rekonstruojamo pastato plotas, bet iš šiaurinės sklypo dalies šiek tiek planuojama nugriauti esamo pastato dalies, o statybos zona sumažinama. Planuojama, kad pirmasis pastato aukštas galimai bus komercinės patalpos, o kiti 8 aukštai gyvenamosios patalpos, todėl detalajame plane nustatomas pastato aukštų skaičius –9 aukštai.

Kadangi planuojamą teritorija, pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius yra 5.21-Rumpiškės dvaro nagrinėjamame rajone, kerta dvi funkcines zonas, kuriose didžiausias leistinas pastatų aukštis – miesto dalies (rajonų) centro zonoje iki 30 m, o intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje iki 20 m, užstatymo intensyvumas miesto dalies (rajonų) centro zonoje iki 2.30, o intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje iki 1.60, sklypas suskirstytas taip pat į dvi reglamentines zonas. Pagal bendrąjį

planą planuojamoje teritorijoje miesto dalies centro teritorijoje galimas požeminis parkavimas, o intensyvaus užstatymo zonoje galimas tiek požeminis, tiek antžeminis parkavimas.

Sklypas Nr. 1 yra esamas, sklypo plotas nekeičiamas. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 1920 m², teritorijos naudojimo tipai: GC - Mišri centro teritorija ir GM-Mišri gyvenamoji teritorija, paskirtis – kita. Žemės sklypui nustatomi naudojimo būdai ir reglamentai: prioritetinis – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos būdas (G2) ir/ar komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti iki 9 aukštų pastatą, ne aukštesnį kaip 28 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 43 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 2,3 (nustatyta vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitais teisės aktais).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 2 priedas nustato, kad, kai detaliojame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Užstatymo tipas - laisvo planavimo užstatymas. Planuojamame žemės sklype numatoma rekonstruoti komercinės paskirties pastatą į gyvenamosios paskirties pastatą su administracinėmis ir/ar paslaugų patalpomis pirmame aukšte. Ūkinio kiemo vieta planuojamoje teritorijoje bus numatoma, jei sklype bus statomi prekybos paskirties pastatai.

Planuojamoje teritorijoje yra nustatomi skirtingo pastatų aukščio principiniai sprendiniai, kurie atskiriami skirtinga reglamentų riba ir išskiriamos planuojamos teritorijos zonų naudojimo reglamento lentelės. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai kiekvienai atskirai 1A ir 1B zoni, pažymint juos ir teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentu planuojamai teritorijai – žemės sklypui nustatytos statybos ribos (linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zona (planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) koreguojamos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnyje nustatytais gyvenamojo namo išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais bei įvertinant teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedu.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir būsiami statiniai priskirtini prie:

1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Gyvenamieji pastatai: Daugiabučių paskirties pastatų grupė (2): Daugiabučių (2.1).

Negyvenamieji pastatai: Komercinių pastatų paskirties grupė (4): viešbučių (4.1); bendro gyvenimo namų (4.2); prekyba (4.3); paslaugų (4.4); maitinimo (4.5).

Administracinių pastatų paskirties grupė (5): administracinių (5.1);

Pagalbinių pastatų paskirties grupė (9): pagalbinio ūkio (9.1); kitų pagalbinių (9.2).

3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:

Inžineriniai statiniai: Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).

Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5).

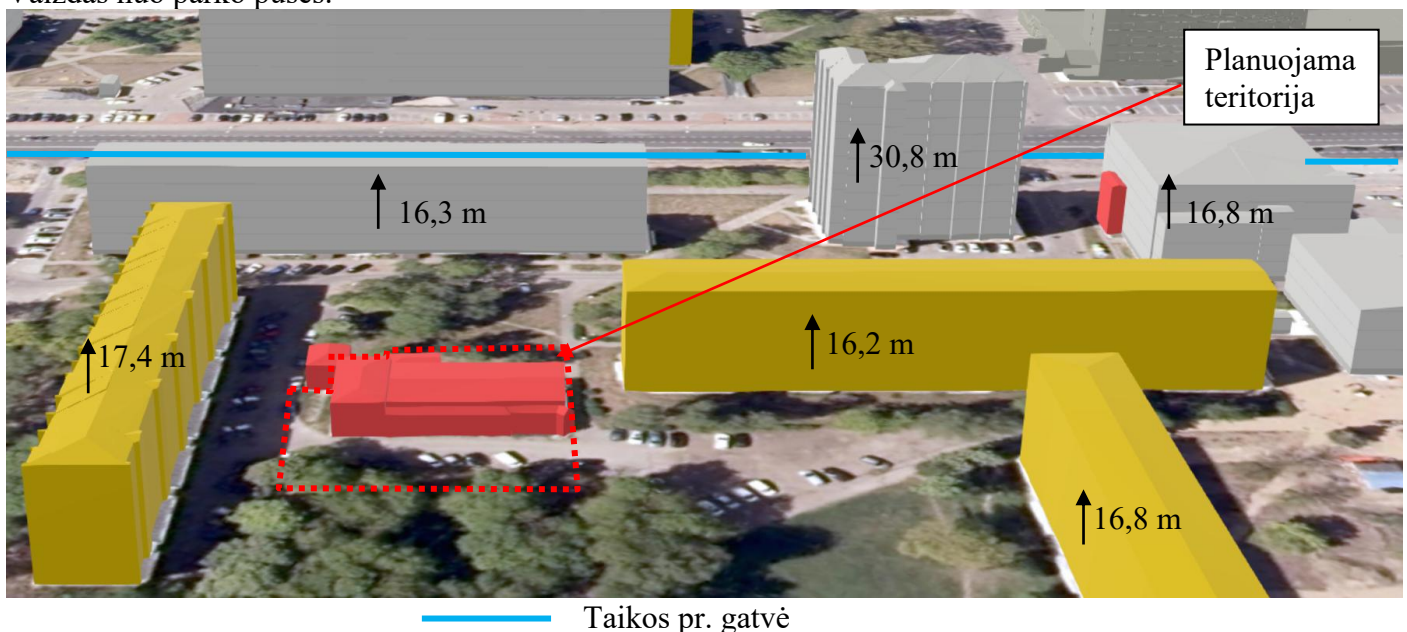
Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimus. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus I skirsnio keliamais reikalavimais, išlaikant normuojamus atstumus, turi būti įrengiami želdynai su vaikų žaidimo, sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninio projekto rengimo metu, nustatčius tikslias pastatų vietas, sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ keliamais reikalavimais, turi būti išpildomi insoliacijai keliami reikalavimai (prieduose pateikiami aplinkinių pastatų insoliacijos skaičiavimai).

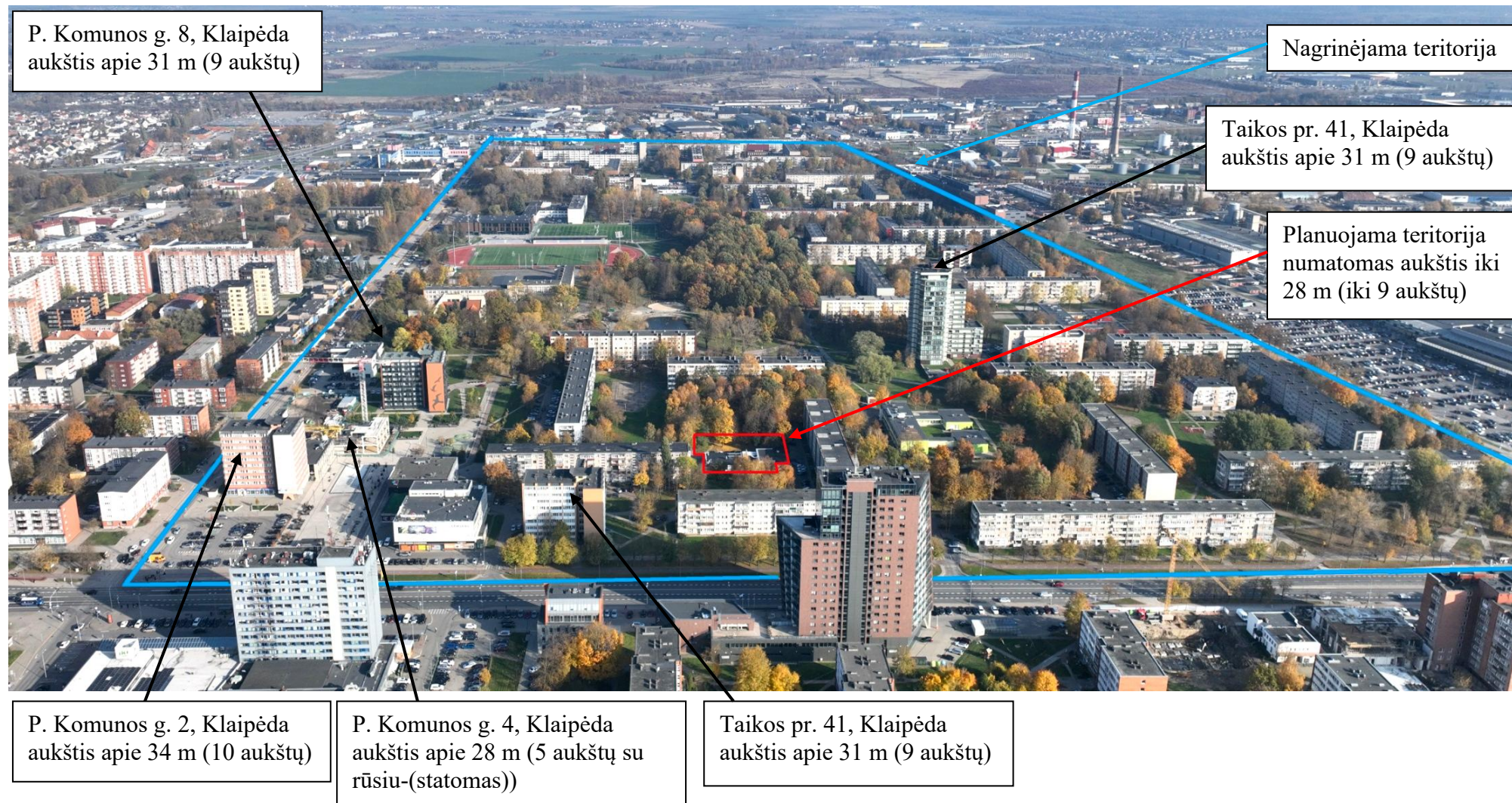
Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (Architektūrinis planinis sprendimas)

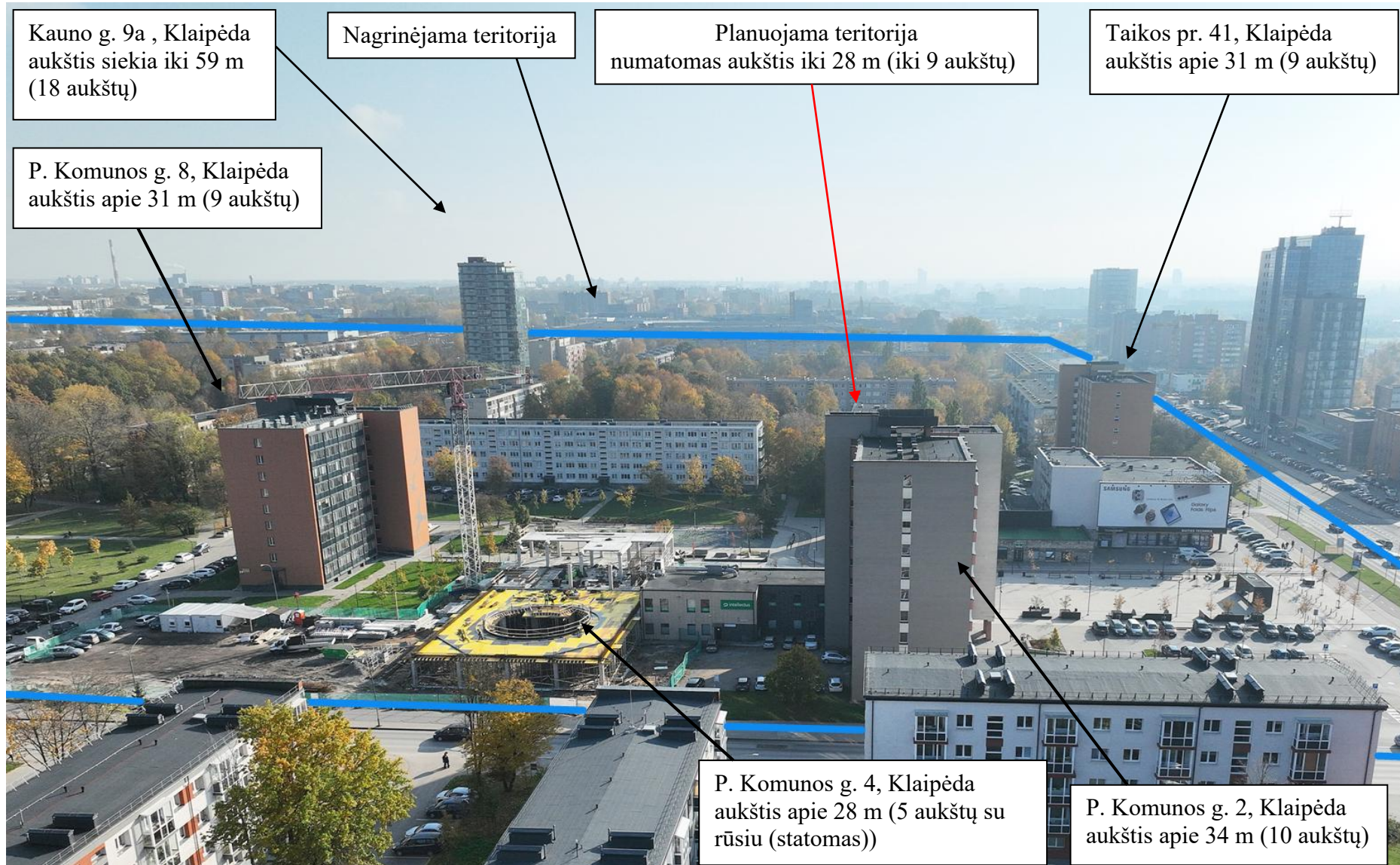
Detalioju planu planuojamų statinių aukštis numatoma iki 28 m. Atlikus aplink esančių pastatų aukščių analizę bei įvertinus Taikos prospekto ir Paryžiaus Komunos gatvių užstatymo struktūrą, nustatyta, kad šiuo metu besiribojančioje aplinkoje esantys statiniai siekia apie 16,2–17,4 m (remiantis naujausiu Klaipėdos 3D miesto erdvinio modeliu, parengtu Klaipėdos miesto Geodezijos ir GIS skyriaus): Vaizdas nuo parko pusės.



Esama padėtis ir užstatymo vaizdas



Esama padėtis ir užstatymo vaizdas iš šiaurės pusės



(fotofiksacija daryta 2024-10-25)

Teritorijos įvertinimas ir užstatymo planavimas

Įvertinus nagrinėjamą teritoriją matyti, kad užstatymas vystomas nuosekliai, o planuojamoje teritorijoje identifikuojamas tolesnės plėtros potencialas. Atsižvelgus į esamą padėtį ir galimus užstatymo rodiklius, planuojamas užstatymas pagerins teritorijos vizualinį charakterį ir prisidės prie miesto įvaizdžio gerinimo.

Esami didesnio aukštingumo pastatai (urbanistinis kontekstas)

Nagrinėjamos teritorijos kontekste yra matomi ir didesnio aukštingumo statiniai, tokie kaip:

- **Kauno g. 9a:** 59 m (18 aukštų)
- **Taikos pr. 41:** 31 m (9 aukštų)
- **Paryžiaus Komunos g. 2:** 33.8 m (10 aukštų)
- **Paryžiaus Komunos g. 8:** 30.8 m (9 aukštų, pastatytas 1969 m.)
- **Paryžiaus Komunos g. 4:** 27,15 m (5 aukštų su rūsiu), statomas kultūros paskirties pastatas.

Šis statinys yra naujausias nagrinėjamo rajono plėtros objektas ir rodo, kad teritorijoje formuojamas įvairaus aukštingumo, įvairesnio mastelio užstatymas, atitinkantis Klaipėdos miesto bendrojo plano numatytą leidžiamą iki 30 m aukštingumą. Tai patvirtina, kad nagrinėjama aplinka pasižymi ne tik esamų 16–17 m daugiabučių struktūra, bet ir aktyviai vystomais vidutinio–didesnio aukštingumo pastatais, kurie sudaro natūralią aukštingumo gradaciją miesto rajone.

Tiesioginės planuojamos teritorijos gretimybės išlieka 16,2–17,4 m aukščio pastatai, tačiau platesnis kontekstas rodo aiškią mastelio įvairovę ir nuoseklų rajono plėtrą pagal BP leidžiamus parametrus.

Planuojamas pastatas ir jo santykis su aplinka

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius nagrinėjamai teritorijai nustatytas leidžiamas pastatų aukštis yra iki 30 m. Planuojamas statinys siekia 28 m, todėl visiškai atitinka BP reglamentuojamą aukštingumo ribą ir nepriskiriamas aukštybiniais statiniams (aukštybiniai ≥ 30 m).

Planuojamas pastatas pagal aukštį patenka į vidutinio–didesnio aukštingumo (iki 30 m) statinių grupę, numatytą Klaipėdos BP 5.21 – Rumpiškės dvaro teritorijai. Dėl savo aukščio pastatas sudaro tarpinį, gradacinį mastelį tarp tiesioginių 16–17 m gretimybių ir platesniame kontekste matomų 27–59 m statinių.

Atitikimas esamai situacijai ir urbanistinis integralumas

- **Harmonija su aplinka:** Planuojamas pastatas harmoningai įsilies į nagrinėjamos teritorijos aplinką, kurioje vyrauja vidutinio aukštingumo užstatymas. Statinio aukštis (iki 28 m) neviršija kai kurių platesniame kontekste esančių statinių, tačiau išlieka žemiau aukštybinio pastato ribos ir nepažeidžia miesto silueto. Vertinant vizualiai, pastatas įsikomponuoja į aukštingumo gradacijos seką, būdingą nagrinėjamam miesto rajonui.
- **Urbanistinis integralumas:** Pastatas derės prie susiformavusio kvartalo charakterio, kuriam būdinga vidutinio aukščio daugiabučių ir viešosios paskirties statinių struktūra. Statinio mastelis neperžengia BP nustatytų aukštingumo reglamentų ir atitinka nagrinėjamos teritorijos urbanistinę struktūrą, kuri pasižymi gradaciniu aukštingumo perėjimu (16–17 m \rightarrow 27,15 m \rightarrow 30–34 m \rightarrow 59 m).
- **Poveikis kaimyniniams pastatams:** Pastato aukštingumas ir architektūriniai sprendiniai neblogins gretimų daugiabučių insoliacijos ir vizualinės aplinkos. Tūrio formavimas numatomas taip, kad nebūtų pažeista kaimyninių sklypų funkcija ir gyvenimo kokybė. Detalusis planas nurodo pagrindinius reglamentus ir galimą statybos zoną, tačiau tiksli statinio forma, dydis ir aukštis bus nustatyti techninio projekto metu.

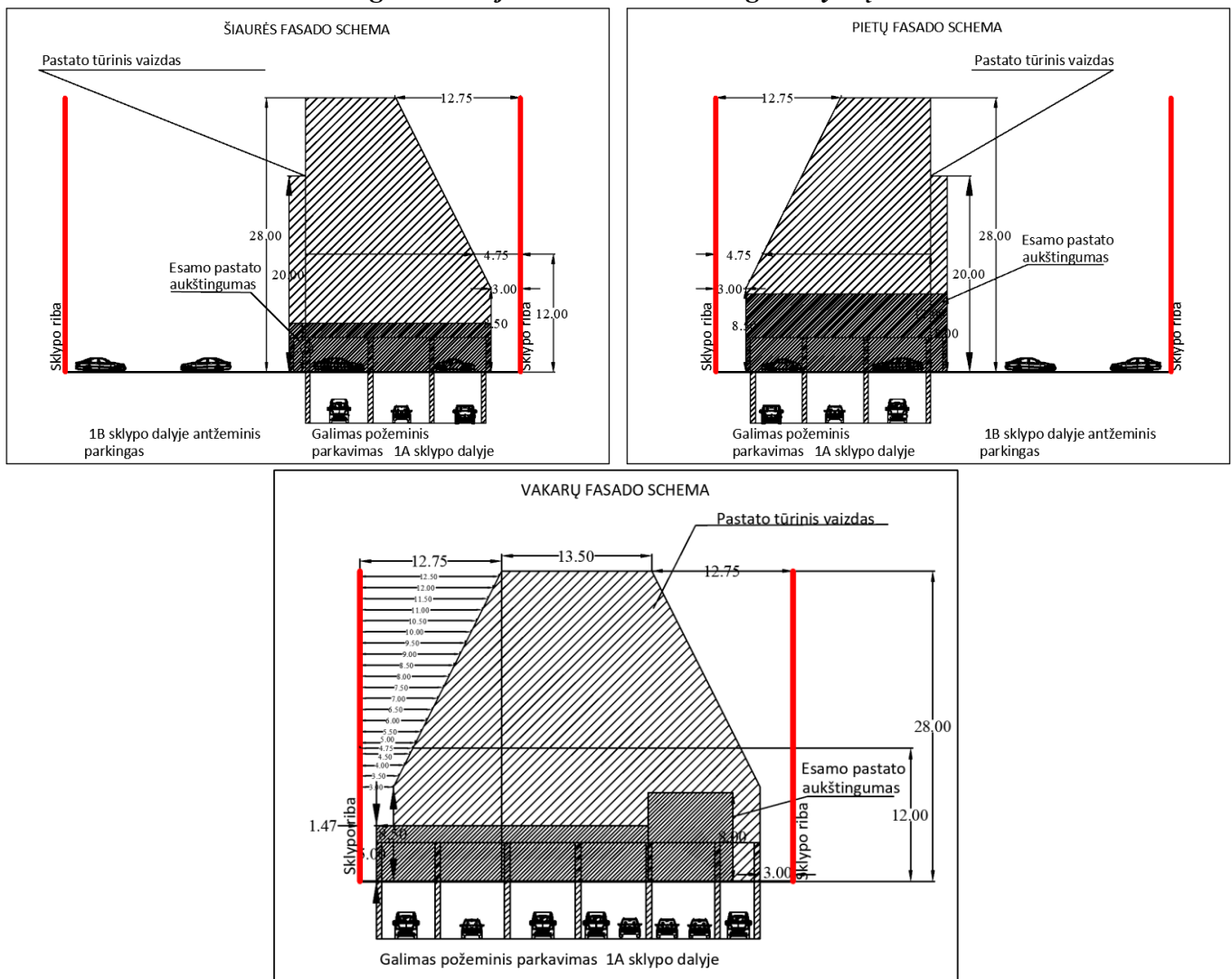
Analizuojamos teritorijos įvertinimas:

Teritorijoje vyrauja gyvenamieji daugiabučiai, visuomeninės ir komercinės paskirties pastatai. Užstatymo tipas – mišrus: perimetrinis ir laisvo planavimo. Gretimų pastatų aukštingumas siekia 16,2–17,4 m, o platesniame kontekste matomi ir didesnio mastelio statiniai (iki 59 m), nepatenkantys į tiesioginę gretimybę.

Fasadų medžiagiškume vyrauja tinkas, plytų apdaila, plokšti stogai su bitumine danga. Teritorijoje yra galimybė plėtrai, atsižvelgiant į galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

Atsižvelgus į esamą situaciją, aplinkos kontekstą ir gretimų pastatų parametrus, numatoma plėtra atitinka miesto urbanistinę struktūrą ir Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.

Vizualinis vaizdas su galimu maksimaliu užstatymo aukštingumo sprendiniu, išlaikant reglamentuojamus atstumus nuo gretimybų:



Vizualizacijoje yra pateikiamas esamo pastato galimas rekonstrukcijos vaizdas ir atstumų išlaikymo principas, atitinkantis nustatytus reglamento STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimus ir projektuojamą 28 m aukštingumą, taip pat atitinkantis 2025-09-17 teritorijų planavimo sąlygų Nr.REG41666493 8 dalies 10 punkto sąlygai - nepažeisti trečiųjų asmenų pagrįstų teisių. Šiuo metu esamas registruotas pastatas yra arčiau žemės sklypo ribos nei 3 m atstumu, todėl atliekant esamo pastato rekonstrukciją dalyje, kurioje pastato atstumas nuo sklypo ribos yra mažesnis nei 3 m, turi būti išlaikomas esamas pastato aukštingumas. Statinių iki 8.5 m aukščio – atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį

turinčios statinio dalies. Atstumai gali būti sumažinti, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. **Negavus sutikimų, privaloma laikytis nustatytų atstumų.**

Detalusis planas tik nurodo pagrindinius reglamentus bei urbanistiškai numatytą galimą statybos zoną, bet nesprenžia tikslios statinio formos, dydžio, aukščio, tai bus atliekama techninio projekto metu.

Funkciniai kompoziciniai ryšiai

Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Vyrauja kvartale gyvenamieji –daugiabučiai pastatai, dalis butų pritaikyta komercinei paskirčiai. Visi namų stogai sutapdinti/ plokšti, pastatų tūriai bei medžiagiškumas įvairūs.

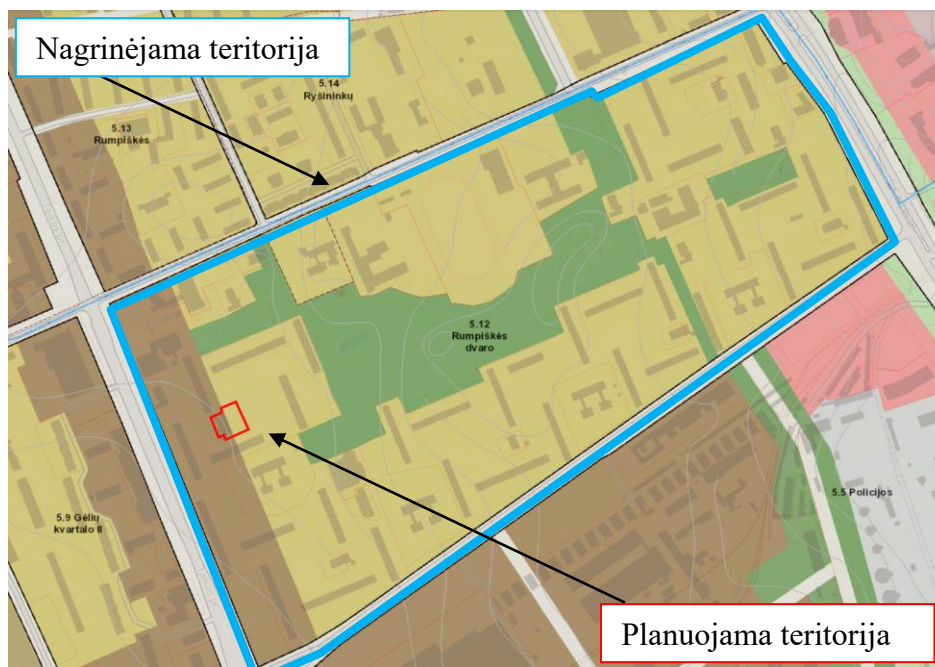
Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.
- Pastatų aukštis iki kraigo – 28 m.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartyje.

Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo sprendiniams, analizė:



| Rajonai / Nagrinėjami rajonai | Spalva | Funkcinė zona | Teritorijos naudojimo tipas | Galimi žemės naudojimo būdai | Pagrindiniai 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 statymo būdas | Teritorijos plėtojimo būdas | Išgyvendinimo prioritetas | Specialiųjų reikalavimų numeriai | Aprašymas | | |
|-------------------------------|--------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|---|--|--|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------|------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 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 | 8000 | Pož. | Modernizavimas | 1 | 7,13 | - Taisinių aukštybinių pastatų zona iki 80 m Taikos pr. šlaitinėje |
| | | Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona | GG, GM, PA, SI | G2, K, V, R, B, I2, E | KT | 60 | 25 | - | 20 | - | 1,6 | 200 | Antž./pož. | Modernizavimas | 1 | 2,7 | |
| | | Intensyviai naudojamų želdynų zona | BZ, AI, SI | B, E, V, R, I2 | KT | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | |

Planuojama teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėta kaip miesto dalies centro zona, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai G2, K, V, B, I2, E ir kita dalis pažymėta kaip intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona, kurioje galimi naudojimo tipai:

GG, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai G2, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis miesto dalies centro teritorijoje – 30 m, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 2,3 m. Intensyvaus užstatymo gyvenamojoje zonoje didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20 m, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1,6 m. Abiejose funkcinėse zonose galimas teritorijos plėtojimo būdas - modernizavimas. Miesto dalies centro funkcinėje zonoje galimas automobilių statymo būdas - požeminis parkavimas, o intensyvaus užstatymo gyvenamojoje funkcinėje zonoje antžeminis/požeminis parkavimas.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra ir intensyviai naudojamų želdynų zona, teritorijos naudojimo tipai: BZ, AI, SI, galimi žemės naudojimo būdai B, E, V, R, I2.

Užstatymo intensyvumas. Užstatymo intensyvumo rodikliai atspindi miesto atskirų segmentų urbanistinį savitumą. Prisitaikant prie Klaipėdos miestui būdingo užstatymo morfotipo, konkrečios šio rodiklio reikšmės, nurodytos Bendrojo plano sprendiniuose, nevisuose nagrinėjamuose rajonuose yra adekvačios maksimalios teritorijų planavimo normose nurodytoms ribinėms reikšmėms, todėl kiekvienas nagrinėjamas rajonas turi savo urbanistinio identiteto morfologinį charakterį apibūdinantį užstatymo intensyvumo rodiklį, nurodytą reglamentų lentelėje. Vadovaujantis patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) 2,3.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 užstatymo intensyvumas nustatomas 2,3, nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Šie nustatyti reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos: Klaipėdos vaikų lopšelis-darželis „Klevelis“, Taikos pr. 53 (atstumas apie 59 m), Klaipėdos "Saulutės" mokykla-darželis, Kauno g. 11, Klaipėda (atstumas apie 275 m).

mokyklos: Klaipėdos Gabijos Progimnazija ir Klaipėdos Aitvaro gimnazija, Paryžiaus Komunos g. 14, Klaipėda (atstumas apie 280 km).

Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Kauno st. (važiuoja miesto autobusas, maršruto Nr.1A, 2A, 3, 4, 5B, 6, 8, 10, 11, 12, 12A, 14, 14A, 18,22B,28).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama veikla - daugiabučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Taip pat planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nėra ir jų įrengimas nenumatomas. Nekilnojamojo turto registro išrašė nurodytos šios žymos:

- Teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS), neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);

• Teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS), neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

Atsižvelgiant į esamą ir planuojamą teritorijos naudojimą ir pagal 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166, 50 straipsnį, nurodytos sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos ir naikinamos, nes planuojamoje teritorijoje nėra gamybinių objektų, kuriems taikytinos gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos pagal įstatymo 50 straipsnio 2 priedą. Taip pat nėra komunalinių objektų ar jų įrenginių, kuriems taikytinos komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos.

Todėl minėtos sanitarinės apsaugos zonos (gamybinių ir komunalinių objektų) naikinamos ir nesudaro jokių apribojimų teritorijos naudojimui. Šalia planuojamos teritorijos nėra radiotechninių objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį sveikatai.

Planuojamame sklype Nr. 1 detaliuoju planu nustatytas prioritetas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus I skirsnio keliamais reikalavimais, išlaikant normuojamus atstumus, turi būti įrengiamos vaikų žaidimo ir sporto aikštelės, želdynai su ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniais aptvarais. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b \text{ m}^2$ (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti – ne mažesnis nei 50 m^2 . Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi atitikti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XII skirsnio 242 punktą ir jame nustatytus saugos reikalavimus.

Žaidimų aikštelė turi būti įrengiama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių ir automobilių stovėjimo aikštelių. Kadangi planuojama buitinių atliekų surinkimo vieta – antžeminiai konteineriai, numatomi laikyti uždaroje pastato patalpoje, atstumai yra išlaikomi. Patalpa projektuojama vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais – bus užtikrintas patalpos vėdinimas, jos valymas ir saugus naudojimas. Atstumai nuo planuojamų pastatų iki planuojamos vaikų žaidimo aikštelės nėra nustatyti, todėl detaliojame plane nurodyta vaikų žaidimo aikštelės vieta atitinka saugos reikalavimus. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta bus tikslinama pagal parengtą techninį projektą, įvertinant projektuojamą statinį ir užstatymą gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklype gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai, bei neturi pažeisti gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų, turi atitikti STR „Gyvenamieji pastatai“ X Skirsnio 192 punktą (žr. priedą „Insoliacijos skaičiavimo schemos Taikos pr. 43, 49 ir 51 pastatams“). Jose pateikti insoliacijos skaičiavimai gretimų pastatų rytinių ir pietinių langų taškuose, tam kad įvertinti, ar atitinka pastatų patalpų insoliacijos reikalavimus. Apibendrinant insoliacijos skaičiavimo duomenis, nurodoma, kad daugiabučių gyvenamųjų pastatų Taikos Pr. 43, Taikos pr. 49 bei Taikos pr. 51 insoliacijos laikas atitinka normas nustatytas Reglamento 213 punkte, kiek tai priklauso nuo žemės sklype planuojamo statyti pastato.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija

gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“ patvirtinimo“; Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Nacionalinius kriterijus, sąrašu ir ribinės aplinkos oro užterštumo vertės, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ reikalavimus planuojamoje teritorijoje nebus viršijamos oro taršos ribinės vertės detaliojo plano sprendiniais. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo aktualios redakcijos 32¹ lentelė, planuojamoje teritorijoje planuojama antžeminių automobilių saugykla, kurioje numatytas automobilių skaičius iki 50 vnt. – atstumas iki Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų 10 m. Planuojamoje teritorijoje nuo planuojamos automobilių parkavimo aikštelės iki gyvenamo daugiabučio namo (Taikos pr. 51, Klaipėda) atstumas yra 13,86 m, o iki gyvenamo daugiabučio namo (Taikos pr. 43, Klaipėda) atstumas yra 21,70 m, nuo pačioje planuojamoje teritorijoje projektuojamos statybos zonos iki projektuojamos antžeminės atviro tipo automobilių aikštelės yra 5.78 m atstumas, todėl planuojama automobilių aikštelė atitinka ir neprieštarauja nustatytas planavimo normas. Vadovaujantis 123.8. punktu, 32¹ lentelėje nustatytas 10 m atstumas gali būti mažinamas iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų be savaiminio užsidarymo mechanizmo, todėl aikštelė atitinka atstumus ir neprieštarauja nustatytoms planavimo normoms.

Vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų, sprendžiami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelėje nurodytais pastatų ar patalpų varstomų langų /vėdinimo sistemos oro ėmimo angų atstumais, kurie turi būti ne mažesni už nurodytus.

Esamų taršos šaltinių, turinčių sanitarines apsaugos zonas ir galinčių daryti neigiamą poveikį planuojamai veiklai, nenustatyta. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, aplinkos kokybė ir higieninė būklė atitiks galiojančių teisės aktų reikalavimus.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai ir atitikimas Klaipėdos miesto bendrojo plano 7-ajam specialiajam reikalavimui

Planuojamoje teritorijoje numatoma 9 aukštų pastato statyba, iš kurių pirmasis aukštas galimai bus skirtas komercinės paskirties patalpoms, o kiti aštuoni aukštai – gyvenamosios paskirties patalpoms. Detaliajame plane nustatomas pastato aukštų skaičius – 9 aukštai. Konkreti komercinės veiklos rūšis detaliajame plane nenustatoma.

Gyvenamosios paskirties patalpos pagal savo pobūdį nepriskiriamos triukšmą generuojančiai ūkinei veiklai. Planuojamos komercinės paskirties patalpos pirmame aukšte numatomos be gamybinių ar technologinių procesų ir be stacionarių triukšmo šaltinių, todėl detaliajame plane nenumatoma triukšmą generuojanti ūkinė ar komercinė veikla higienos normos HN 33:2011 prasme.

Projektuojant gyvenamosios ir komercinės paskirties pastatus, taikomi higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimai. Vadovaujantis HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu

nei 40 m atstumu nuo pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį, arba prie pastato fasadų, jei sklypas nėra suformuotas.

Higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 4 punkte nustatyti planuojamos ūkinės veiklos triukšmo ribiniai dydžiai taikomi tais atvejais, kai planuojama triukšmą generuojanti ūkinė ar komercinė veikla (pavyzdžiui, gamyba ar paslaugų veikla su technologiniais įrenginiais). Atsižvelgiant į tai, kad detalijame plane tokia veikla nenumatoma, minėto punkto reikalavimai planavimo sprendiniams netaikomi.

Vertinant autotransporto sukeliamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomi HN 33:2011 1-os lentelės 3 punkto reikalavimai. Remiantis galiojančiais strateginiais triukšmo žemėlapiais, patvirtintais 2019-02-21 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-52, nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje transporto sukeltas triukšmo lygis dienos metu patenka į 40–50 dBA intervalą, vakaro metu – į 35–50 dBA intervalą, nakties metu – į 35–50 dBA intervalą ir neviršija teisės aktuose nustatytų ribinių verčių (atitinkamai 65 dBA, 60 dBA ir 55 dBA).

Detaliojo plano sprendiniai nenumato naujų transporto infrastruktūros objektų, intensyvių susisiekimo koridorių ar esamų gatvių kategorijų keitimo. Susisiekimas planuojamoje teritorijoje numatomas naudojantis esama susisiekimo infrastruktūra. Dėl planuojamo užstatymo Galimas lokalus transporto intensyvumo padidėjimas, susijęs su gyventojų ir pirmojo aukšto komercinių patalpų lankytojų atvykimu, yra riboto masto ir nedaro reikšmingos įtakos bendram triukšmo fonui.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano 7-uoju specialiuoju reikalavimu „vertinti transporto priemonių poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai“, detalijame plane įvertintas planuojamos teritorijos generuojamas transporto srautas. Numatoma 56 automobilių stovėjimo vietos, vertinant tik planuojamos teritorijos generuojamą transporto srautą. Daroma prielaida, kad vienas automobilis per parą įvažiuoja ir išvažiuoja po vieną kartą, todėl teritorija generuos apie 112 įvažiavimų–išvažiavimų per parą, t. y. vidutiniškai apie 4–5 automobilius per valandą visai teritorijai.

Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano numatyti du įvažiavimai (esamas ir naujai planuojamas iš šiaurinės pusės), transporto srautas pasiskirstys apytiksliai po lygiai – po maždaug 2 automobilius per valandą kiekvienam įvažiavimui. Toks srautas laikomas mažo intensyvumo ir nesukelia reikšmingų apkrovų esamai susisiekimo infrastruktūrai. Piko valandų eismo modeliavimas šiam projektui netaikomas ir nėra privalomas, kadangi automobilių skaičius apskaičiuotas pagal normatyvinius reikalavimus bendrai visam pastatui, įskaitant ir galimą komercinių patalpų dalį, o papildomas eismo modeliavimo scenarijų rengimas nepakeistų vertinimo rezultatų.

Įvertinus planuojamo užstatymo pobūdį, galimą lokalų transporto intensyvumo padidėjimą ir esamus triukšmo lygius, nustatyta, kad detaliojo plano sprendiniai neturės reikšmingo neigiamo poveikio visuomenės sveikatai ir gyvenamosios aplinkos kokybei bei atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano 7-ojo specialiojo reikalavimo nuostatas.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai – į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas žemės sklypas nepatenka.

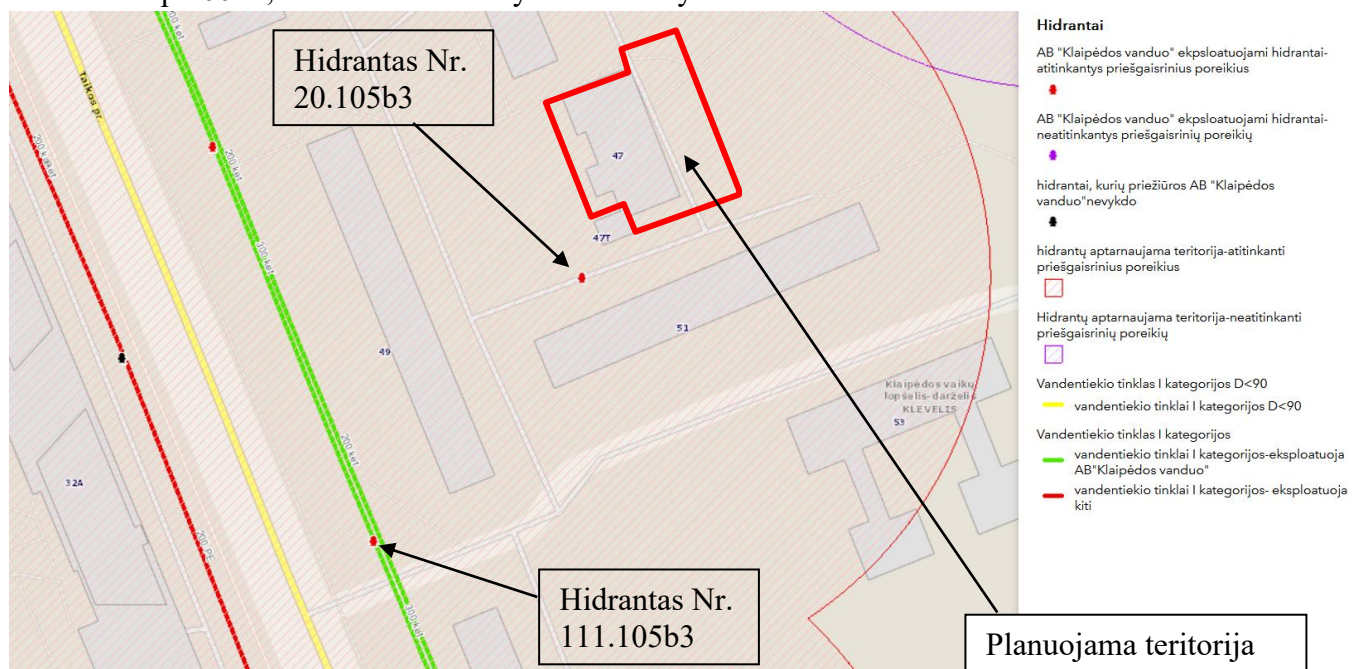
Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija į Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonas nepatenka.

Gamtos paveldo objektu, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

Gaisrinės sauga

Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimas turi būti projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Gaisro atveju, vandens tiekimas gaisrui iš išorės gesinti numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų esančio šalia planuojamos teritorijos. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Minėti hidrantai yra I kategorijos patikimumo, todėl užtikrina tiekiamą vandens kiekį, o atstumas iki tolimiausio statinių statybos zonos ribos taško nuo Hidranto nutolęs ~8 m atstumu (Hidrantas Nr. 20.105b3). Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m, todėl atitinka Taisyklėse nurodytus reikalavimus.



Privažiavimai prie projektuojamų pastato įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, ir iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis arba automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje išspręsti techninio projekto architektūrinėje dalyje.

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamu asfaltuotu privažiavimu į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų, kurių važiuojamosios dalies plotis apie 3,5-9 m. Esamų kelių įvažiavimų į sklypą plotis yra ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Sklype

pravažiavimo plotis planuojamas ne siauresnius nei 3,50 m, kurie atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nėra sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, privažiavimai numatomi laisvi, be kliūčių.

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:

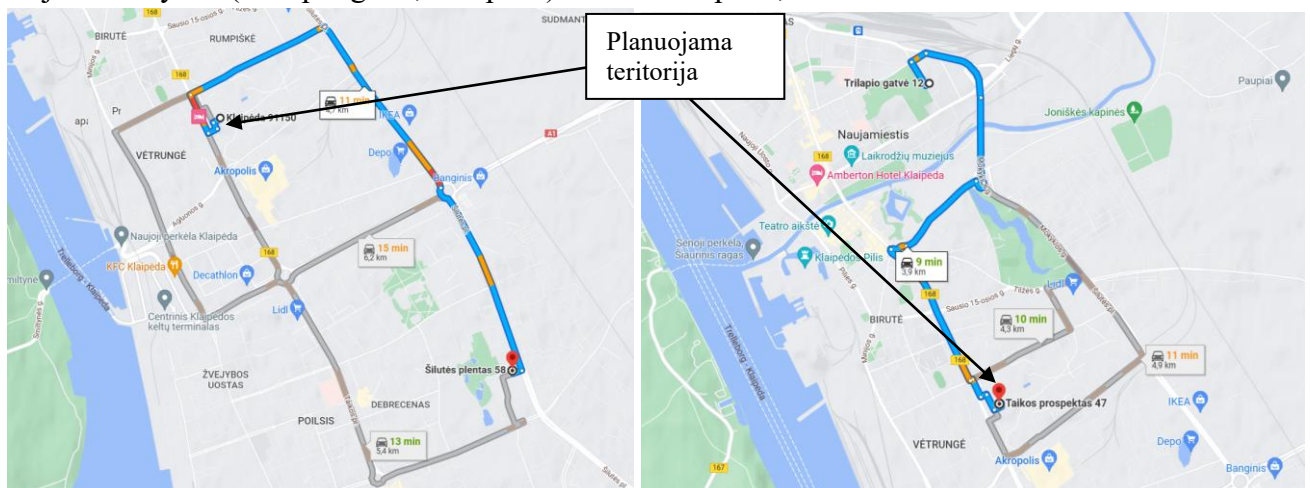
| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis | | |
|-----------------------------------|---|----|-----|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos yra nurodytos įsakyme 2010-12-07 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338 (aktuali redakcija), XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 93 punkte.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 2014-01364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km.

Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Gaisrinės (Šilutės pl. 58, Klaipėda) – nutolusi apie 4,7 km atstumu (žr. 1 pav.) arba Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12, Klaipėda) – nutolusi apie 3,9 km.



1 pav. Maršrutai nuo Gaisrinės ir Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos

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

Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje bus koreguojama tik pagal išduotas inžinerinių tinklų savininkų išduodamas sąlygas. Inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje nurodytos komunikacijų koridorių ribos. Servitutai neformuojami, nes nėra tam poreikio, nebuvo nustatytas ir siūlomas galiojančiame detaliojame plane.

Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vandens tiekimas. Vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų, esančių planuojamoje teritorijoje. Naujų tinklų tiesimas ir/ar esamų tinklų iškėlimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Buitinės nuotekos. Nuotekų tinklai esami. Nuotekos nuvestos į centralizuotus nuotekų tinklus. Naujų tinklų tiesimas ir/ar esamų tinklų iškėlimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Lietaus nuotekų kanalizacija. Lietaus nuotekos nuvedamos į miesto lietaus nuotekų tinklus. Laikinai, kol bus nutiesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius numatytus sklypo ribose. Naujų tinklų tiesimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Elektros tiekimas. Planuojamoje teritorijoje Nr. 1 yra esami elektros tinklai. Esantis pastatas – Kepykla (2196-6005-9013) prijungtas prie elektros tinklų. Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas. Elektros kabelių požeminė linija – elektros tinklų dalis, skirta elektrai persiųsti po žeme įrengtais kabeliais, įskaitant kabelius, įrengtus po vandens telkinio dugnu, ar kabelius, įrengtus po vandens telkinio dugnu esančiuose inžineriniuose statiniuose. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Naujų pastatų statyba galima iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Elektros kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Iškelimui gauti technines sąlygas.

Šildymas: Esamas CŠT (centralizuoto šildymo tiekimas), centralizuotos sistemos nutiestos planuojamoje teritorijoje. Taip pat galimybė šildyti alternatyvia energetika: geoterminė energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją, kuri gaunama iš natūralių ir aplinkai nekenksmingų šaltinių.

Ryšių tinklai: Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Ryšių kabelius patenkančius po statiniais – iškelti pagal atskirą projektą ir AB "Telia" išduotas sąlygas.

Dujotiekis: Esami dujotiekio tinklai. Dujotiekio tinklus patenkančius po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Apšvietimas: Apšvietimo tinklus patenkančius po statiniais – iškelti, prieš tai iškėlimui, projektavimui gavus technines sąlygas iš UAB „Klaipėdos paslaugos“.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, kuris įsigaliojo nuo 2020-01-01)

| | |
|--|-----------|
| 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 0,0396 ha |
| 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) | 0,0264 ha |
| 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) | 0,0228 ha |
| 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) | 0,0282 ha |

Pastaba: 1) planuojama teritorija nepatenka į taršių gretimybių sanitarines apsaugos zonas.

2) vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustatius projektuojamų pastatų vietą, prieš atliekant statybos darbus atlikti inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, spręsti techninio projekto metu.

Atliekos

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta numatoma sklypo ribose, pastate (rekomenduotina). Vieta sklype bus tikslinama pagal parengtą techninį projektą, pagal projektuojamą statinį ir užstatymą gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Buitines atliekas tvarkys komunalinis ūkis (kuris tvarko buitines atliekas toje vietoje), su kuriuo turi būti pasirašyta buitinių atliekų tvarkymo sutartis. Buitinių atliekų antžeminiai konteineriai numatomi laikyti, uždaroje pastato patalpoje. Patalpa projektuojama vadovaujantis STR 2.02.01:2004“Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Bus užtikrintas patalpos vėdinimas, jos valymas, bei saugus naudojimas. Pagal šiukšlių išvežimo grafiką, konteineriai bus išstumiami prie gatvės, patogios vietos šiukšlių transportui aptarnauti. Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus priduodamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir priduodamos atliekų tvarkytojams.

Dviračių ir pėsčiųjų takai

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu bei Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei planuojamą sklypą nėra numatyta dviračių tako trasa, dviračių eismas gali vykti važiuojamąja privažiavimo dalimi šalia planuojamos teritorijos. Patekimo vietos į žemės sklypą pėstiesiems bei dviratininkams yra iš esamo pėsčiųjų tako šalia planuojamos teritorijos. Esami planuojamoje teritorijoje pėsčiųjų takai iškeliama už planuojamos teritorijos ribų, siūlant jo įrengimą už planuojamos teritorijos - šiaurinėje dalyje, apjungiant esamus takus. Pėsčiųjų judėjimas sklypo ribose

numatytas išskiriant pėsčiųjų taką, tačiau tikslus pėsčiųjų judėjimas sprendžiamas rengiant techninį projektą.

Servitutai

Šiuo rengiamu detaliuoju planu nauji servitutai neplanuojami. Naikinami esami Nekilnojamojo turto registre įregistruoti tarnaujantys servitutai.

Įvertinus tai, kad dalis žemės sklypo Nr. 1 yra užstatytas registruotu pastatu, kiemo aikštele, ir naudojamas esamo pastato eksploatacijai, esami inžineriniai tinklai skirti esamo pastato eksploatacijai, todėl nėra pagrindo laikyti, kad pagal esamas nustatytas aplinkybes servitutai, suteikiantys teisę tiesti ir aptarnauti antžemines, požemines komunikacijas, yra būtini. Esamų inžinerinių tinklų eksploatavimui (naudojimui ir aptarnavimui) nėra būtinumo naudoti (apsunkinti) dalį žemės sklypo Nr. 1 plotą. Todėl vadovaujantis Civilinio kodekso 4.130 straipsnio 1 dalies 5 punktu, Detaliojo plano koregavimo projekte įtvirtinamas sprendinys – esamų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų :

Servituto – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 1385 kv. m. ir Servituto – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 1385 kv. m., panaikinimas išnykus (nenustačius) servitutų būtinumui.

Kadangi siūlomi panaikinti servitutai nustatyti administraciniu aktu - Apskritis viršininko 2004-01-19 įsakymu Nr. 13.6-97, pagal Žemės įstatymo 22 straipsnio 9 dalį Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) turi būti panaikinti administraciniu sprendimu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vadovo ar jo įgalioto valstybės tarnautojo sprendimu.

Viešpataujančiųjų daiktų – inžinerinių tinklų savininkams suderinus Detaliojo plano koregavimo projektą, laikytina, kad viešpataujančiųjų daiktų savininkai sutinka, kad Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 1385 kv. m. ir Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 1385 kv. m., apimantys ir suvaržantys didžiąją dalį žemės sklypo, yra neproporcingi, prarado savo būtinumą ir turi būti panaikinti.

Paliekamas esamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (įregistruotas 2022-04-01 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-112-(14.13.111 E.), kuris suteikia teisę naudotis įvažiavimu į sklypą per suprojektuotų sklypų (tačiau neįregistruotų) gyvenamųjų namų kiemus. Kadangi servitutas buvo nustatytas iki šio detaliojo plano koregavimo, manytina, kad jis buvo nustatytas kitu patvirtintu detaliuoju planu gretimybėse suprojektuotiems, bet nesuformuotiems ir neįregistruotiems registruotų centre žemės sklypams, skirtiems gyvenamiesiems pastatams. Servitutas neatvaizduojamas, nes yra už planuojamos teritorijos ribų, neaiški jo vieta, nenurodytas plotas, o taip pat nėra gretimybėje registruotų žemės sklypų, kuriems būtų nustatytas tarnaujantis kelio servitutas.

Želdiniai.

Želdinių tvarkymą ir apsaugą bei kitus su želdiniais susijusius procesus Klaipėdos mieste reglamentuoja Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas bei Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės bei kiti teisės aktai.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams ir 2022 m. UAB "Geostatybiniai sprendimai" parengta topografinė nuotrauka, sklype yra medžių ir krūmų.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“ 4 punktu Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje, mieste - ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 20 cm ir didesnio skersmens, o 6 punktu, kitos paskirties žemėje pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijose, saugotini medžiai, planuojamoje teritorijoje yra eglė, liepa, klevas, kurie yra didesnio kaip 20 cm skersmens. Įvertinus komisija jų būklę, gali suteikti leidimą jų šalinimui, kai būklė įvertinama kaip patenkinama, nepatenkinama.

Sklype atliktas esamų medžių vertinimas, 2022-05-19 d. įvykusio Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos, priežiūros ir tvarkymo komisijos posėdžio metu svarstyta želdinių vertinimo būklė (žr. priedą „Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos, priežiūros ir tvarkymo komisijos posėdžio protokolas“). Įvertinimo metu nustatyta želdinių būklė; medžiai, kurie turi būti saugotini, o kurie gali būti šalinami. Vadovaujantis komisijos protokolo išvadomis planuojami detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

Planuojamoje teritorijoje nurodomi, siūlomi kirsti esami želdiniai – Nr. 1, 2, 5, 11, 12 nurodomi, siūlomi kirsti dėl privažiavimo įrengimo, Nr. 15 dėl medžio blogos būklės (būklė yra nepatenkinama, su kamieno puvinu ir pažeidimu, auga ryšių kabelio apsaugos zonoje). Tam, kad netrūktų planuojamam pastatui parkavimosi vietų, siūloma kirsti liepą Nr. 10 (būklė patenkinama, praeityje pjauta viršūnė paliekant stuobrį), jos panaikinimas suteikia 2 automobilių parkavimo vietas, taip pat siūloma šalinti Nr. 13, 6 – nesaugotinus medžius, kurie taip pat sukuria papildomų parkavimo vietų. Toliau siūloma kirsti liepą Nr. 9 (nesaugotina, būklė patenkinama, praeityje pjauta viršūnė paliekant stuobrį, auga apšvietimo kabelio apsaugos zonoje) – dėl negalimo planuojamos teritorijos aptvėrimo tvora, siekiant apsaugoti privačią nuosavybę. Nors detaliuoju planu išlieka esama automobilių parkavimosi aikštelė, tačiau jos išplanavimas kinta dėl esamų medžių ir yra sudėtingesnis, nes išsaugomos liepos Nr. 4, 7, 8, dėl kurių mažėja galimų parkavimo vietų įrengimas – atsižvelgdami į komisijos protokolo išvadose nurodytas rekomendacijas – išsaugoti medžius – liepas Nr. 7, 8. Taip pat išsaugomi medžiai Nr. 14, 3.

Planuojamai teritorijai priklausomųjų želdynų plotų normos (toliau – plotų normos) nustatomos atsižvelgus į žemės sklypo, kuriame bus įveisiami želdynai, naudojimo būdą, nustatomą pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, ir pastatų paskirtį, nustatomą pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“. Plotų normos ir leistinos jų kompensuotinos dalys nustatomos procentais atsižvelgus į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, plotą (Aprašo priedas).

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Aprašu, žemės sklypui Nr. 1 nustatoma: želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 30 % viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, ir 10% viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo dalims 1A ir 1B priklausomųjų želdynų norma nenurodoma, kadangi priklausomųjų želdynų normos nustatomos nuo viso žemės sklypo ploto, o ne žemės sklypo dalims.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Planuojama teritorija yra užstatyta esamais statiniais, esama kiemo aikštele, kurios dalis yra padengta asfaltu. Planuojamoje teritorijoje, sprendinių brėžinyje nurodoma siūloma priklausomųjų želdynų želdinimo vieta - 450 m², tai yra 23,44% sklypo ploto, 1,56%, tai yra 30 m² bus apželdinus statinio stogą, kurio apželdinimas įsiskaičiuojamas į plotų normą. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus, faktinis apželdintas plotas dauginamas iš koeficiento 0,3, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, kai minimalus grunto sluoksnio storis 20 cm (iš 30 %, kai nustatomas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), o kiti 5% (tai yra 96.05m²) bus kompensuojami, taikant Aprašo 9 punkte nurodytą būdą - tai yra taikant 5% kompensavimą vertikaliu apželdinimu (siūlant apželdinti statinių sienas vakarinėje sklypo dalyje), kai turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį – tai yra 96.05m² × 3 = 288 m². Želdinimo sprendiniai gali būti tikslinami techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis aktualiausia suvestine redakcija.

Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius vadovaujamosi Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 4 d. sprendimu Nr. T1-59 patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis. Atsižvelgiant į faktinę planuojamos teritorijos ir gretimybių situaciją, pažymėtina, kad planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės nesiriboja su suformuotu ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu, kuriame leidžiama gyvenamųjų namų statyba. Gretimų žemės sklypų ribos yra suplanuotos detaliojo plane, tačiau patys žemės sklypai nėra suformuoti ir neįregistruoti, todėl Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių 19.3.3 papunkčio nuostatos šiuo atveju netaikomos, o 4 m pločio apsauginių želdynų juostos įrengimo prievolė neatsiranda. Pažymėtina, kad Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių 19.3.5 papunkčio nuostatos detaliojo plano stadijoje netaikomos, kadangi detaliojo plane nenustatoma konkreti prekybos ar paslaugų veiklos rūšis, o atitinkami apsauginių želdynų sprendiniai, esant poreikiui, būtų parenkami techninio projekto rengimo metu.

Planuojamoje teritorijoje taikyti apsauginių želdynų formavimą vadovaujantis Aplinkos oro kokybės valdymo priemonių plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T2-44 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės aplinkos oro kokybės valdymo 2021–2023 metų programos ir priemonių plano patvirtinimo“, 1.1 d. priemonėmis, jei sklype bus planuojamas prekybos ir paslaugų objektas, kurio bendrasis plotas didesnis kaip 300 m², parenkami sprendiniai techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste, tankiai urbanizuotoje miesto dalyje, kur susisiekimo infrastruktūra yra susiformavusi. Susisiekimas esamas nuo Taikos pr. per vidinius gyvenamųjų namų kiemus naudojantis registruotu kelio servitutu (viešpataujantis daiktas). Šis privažiavimas išlieka ir detaliojo plane, atkartojant susiklosčiusią faktinę situaciją.

Atsižvelgiant į ankstesnius visuomenės pasiūlymus dėl įvažiavimų į planuojamą teritoriją - paliktas esamas faktinis pietinis įvažiavimas / išvažiavimas į VĮ „Registru centras“ registre įregistruotą kiemo aikštelę ties Taikos pr. 51 gyvenamojo namo III laiptine. Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje taip pat išlieka esamas patekimas pėsčiųjų taku, užtikrinantis jungtį su aplinkinėmis viešosiomis erdvėmis.

Planuojamas naujas įvažiavimas iš šiaurinės sklypo pusės:

Atsižvelgiant į visuomenės pastabas dėl galimo automobilių srautų padidėjimo piko metu, numatomas papildomas įvažiavimas iš šiaurinės planuojamos teritorijos dalies. Sprendinys suderinamas

su 2024 m. rugsėjo 11 d. Klaipėdos miesto savivaldybės mero potvarkiu Nr. M-1051 patvirtinta „Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano korektūros suplanuotos teritorijos dalies – žemės sklypui, koreguojamame detaliojame plane pažymėtam Nr. 86“ detaliojo plano korektūra. Pagal korektūros sprendinius: šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje suplanuota 31 vietos automobilių aikštelė, numatytas vietinio privažiavimo kelio Nr. LM0855 pratęsimas per Paryžiaus Komunos g. 6 daugiabučio namo kiemą. Šis naujai suprojektuotas privažiavimas leis tiesiogiai pasiekti esamą asfaltuotą aikštelę ties Taikos pr. 43, kuri šiuo metu pasiekama tik per sklypą Taikos pr. 47 (planuojamą teritoriją). Įgyvendinus minėtus detaliojo plano korektūros sprendinius, į planuojamą teritoriją bus galima patekti ir iš suplanuoto naujo privažiavimo kelio, taip planuojamos teritorijos automobilių srautai bus padalinti į dvi kryptis, pagerinant transporto judėjimo saugumą ir sumažinant apkrovas pietiniam įvažiavimui.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Planuojamos teritorijos viduje pagrindinis automobilių eismas planuojamas rytiniu sklypo perimetru, kur planuojamos galimos antžeminio automobilių statymo vietos. Planuojamą teritoriją supa esami daugiabučiai gyvenamieji pastatai, kurių žemės sklypų ribos yra suplanuotos galiojančiame detaliojame plane, tačiau šie žemės sklypai nėra suformuoti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti. Atsižvelgiant į tai, planuojamos teritorijos sprendiniai vertinami pagal esamų statinių ir susisiekimo infrastruktūros funkcinių pobūdį. Parkavimo sprendiniai suprojektuoti laikantis norminių atstumų iki gyvenamųjų patalpų langų ir neblogina esamų pastatų naudojimo sąlygų. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ statant rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį turi būti įrengiamos privalomos automobilių stovėjimo vietos. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius pagal XIII skyriaus 30 lentelę: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai (4.) administracinės paskirties pastatams - 1 vieta 25m² pagrindinio ploto; (1.3.) gyvenamosios paskirties -1 vieta vienam butui, Prekybos paskirties pastatams - ne maisto produktų parduotuvės - 1 vieta 30 m² prekybos salės ploto.

Paskaičiuojamas preliminarus reikalingų automobilių vietų skaičius: jei techniniame projekte numatomas pirmame aukšte administracinių patalpų dydis būtų ~ 603 m², tuomet $603\text{m}^2/25\text{m}^2=24$ vnt.; o butų skaičius pastate 32 vnt. (8 aukštai po 4 butus), tuomet iš viso reikalinga - 56 automobilių vietos. Preliminarus planuojamas įrengti transporto priemonių stovėjimo vietų skaičius sklype taip pat yra 56 vietos. Pažymėtina, kad pirmame aukšte galimų komercinės ir (ar) administracinės paskirties patalpų plotas detaliojo plano sprendiniuose nurodomas tik automobilių stovėjimo vietų poreikiui apskaičiuoti pagal galiojančių statybos techninių reglamentų reikalavimus ir nenustato konkrečios prekybos ar paslaugų veiklos rūšies, taip pat nenumato gamybinių ar technologinių procesų.

Planuojamoje teritorijoje, esant rajonų centro zonai, pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius galimas požeminis (cokoliniame aukšte) automobilių parkavimas, o intensyvaus užstatymo zonoje – tiek požeminis, tiek antžeminis parkavimas. Požeminis parkavimas planuojamas tik vakarinėje sklypo dalyje, rytinėje sklypo dalyje požeminio parkavimo nenumatoma. Atsižvelgiant į miesto centrinės dalies urbanistinį intensyvumą, planuojamoje teritorijoje sudaroma galimybė įrengti požeminį / cokoliniame aukšte esantį parkavimą, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 7 priedo ir STR 2.02.01:2004 XII skirsnio reikalavimais.

Automobilių parkavimo vietų ir transporto priemonių statymo vieta gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamo pastato sudėtinių dalių konkrečius pagrindinius pločių dydžius ir patalpų paskirtį, pagal tai projektuojamas ir automobilių vietų skaičius.

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 (žr. žemiau) 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 (metrais) | | | | | | | | | | | |
|----------|--|--|-------|-------|--------|---------|------------------|--|-------|-------|--------|---------|------------------|
| | | nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius* | | | | | | nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius** | | | | | |
| | | 5–10 | 11–20 | 21–50 | 51–100 | 101–300 | daugiau kaip 300 | 5–10 | 11–20 | 21–50 | 51–100 | 101–300 | daugiau kaip 300 |
| 1. | Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai | 5 | 7 | 10 | 15 | x | x | 5 | 7 | 10 | 20 | 35 | 50 |

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. Vertinant planuojamus sprendinius, numatyti atstumai atitinka reglamentų reikalavimus.

Techninio projekto rengimo metu planuojant automobilių stovėjimo aikštelės planuojamoje teritorijoje būtina atsižvelgti į LR Specialiųjų žemės naudojimų sąlygų įstatyme numatytus reikalavimus ir Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisykles.

Pėsčiųjų ir dviračių takai planuojamoje teritorijoje turi būti įrengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIV skyriaus reikalavimais. Reglamentą papildo „dėl pėsčiųjų ir dviračių takų projektavimo rekomendacijų R PDTP 12 patvirtinimo“, patvirtintos Lietuvos kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos direktoriaus 2012 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. V-294.

Visi susisiekimo sprendiniai yra integruoti į planuojamą urbanistinę struktūrą, sudarant aiškia, saugią ir funkcinę susisiekimo sistemą.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano sprendinius numatoma įgyvendinti etapais:

I etapu įgyvendinant detaliojo plano sprendiniai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimo Nr. 1073 (2014-01-15 nutarimo Nr. 44 redakcija) „Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas“ 9 p., pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal teritorijų planavimo dokumentus. Įregistruojami jei nustatomi servitutai.

II etapu rengiamas statinio sklype Nr. 1 projektas. Projektas rengiamas vadovaujantis Statybos įstatymu, kitais įstatymais, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų, tipinio statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimais, kitais teisės aktais. Statinio techninio projekto rengėjas pasirenkamas viešųjų pirkimų būdu.

III etapu pasirenkamas rangovas, sudaroma su rangovu statybos rangos sutartis, atsiskaitoma su už atliktus darbus, kontroliuojamas statybos rangos sutarties vykdymas ir infrastruktūros statybos užbaigimas (teisės aktų nustatyta tvarka pasirašius statybos užbaigimo aktą ar statybos užbaigimo deklaraciją).

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija gali pasirinkti ir kitus teritorijos įgyvendinimo būdus vadovaujantis LR įstatymais, poįstatyminiais aktais, norminiais dokumentais ir kt.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas

- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
- LR Žemės įstatymas.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR melioracijos įstatymas.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
 - STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"
 - STR 2.02.01:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai"
 - 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“;
 - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
 - HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
 - Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258 (aktuali redakcija);
 - „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);
 - „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694. Įsakymai (aktuali redakcija);
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:



Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:



Simona Kaušienė