

## 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 pridodamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

### ***Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:***

Rengiamas naujas teritorijos detalusis planas, kurio tikslai – teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimus (juos sujungiant bei padalijant į sklypus), 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 (keičiant žemės sklypų naudojimo paskirtį), spręsti esimo organizavimo klausimus, suformuoti susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių teritorijas.

Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių gyvenamųjų ir komercinės paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

### ***Detaliojo plano rengimas:***

Detaliojo plano rengimas atliekamas žemės sklypams kurių kadastriniai Nr.: 2101/0039:442, Nr. 2101/0039:490, Nr. 2101/0039:1064, Klaipėdoje. Rengiamu detalioju planu pertvarkomos žemės sklypų ribos. Suplanuojami nauji žemės sklypai, kuriems nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis ir būdas, užstatymo rodikliai, priklausomųjų želdynų teritorijos, įvažiavimai ir kt. Taip pat suplanuojamos teritorijos infrastruktūros plėtrai ir jos įgyvendinimui nurodomos žemės sklypų dalių paėjimas visuomenės poreikiams.

## **DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:**

Detalioju planu suplanuojami 7 kitos paskirties žemės sklypai:

**Sklypas Nr. 1/7862m<sup>2</sup>** : komercinės paskirties objektų teritorijos (K), teritorijos naudojimo tipas- paslaugų teritorija (PA). Numatoma pastatų statyba iki 16,00m aukščio, altitudė 39,80m (vidutinė užstatymo zonos altitudė: 23,80); pastatų aukštų skaičius -4. Galimos statinių paskirtys nustatytos vadovaujantis STR 1.01.03:2017, „Statinių klasifikavimas“: Komercinių pastatų grupė 4.3 prekybos, 4.4 paslaugų. 4.5 maitinimo; Administracinių pastatų grupė: 5.1 administracinių; Visuomeninių pastatų grupė: 8.4 sporto. Sklypo užstatymo tankis 60%, užstatymo intensyvumas – 0.80, užstatymo tipas- laisvo planavimo (lp). Priklausomųjų želdynų kiekis, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu – 10%. Nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: III sk. 4skr. Elektros tinklų apsaugos zona; VIsk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos. Sklypui nustatyti servitutai:

- S1-203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis sklypui Nr. 3), plotas – 84m<sup>2</sup>;
- S8-203 Kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis žemės sklypui, kurio Kad. Nr.: 2101/00039:437).

**Sklypas Nr. 2/1104m<sup>2</sup>** : atskirųjų želdynų teritorijos (E), teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ). Užstatymo reglamentai sklype nenumatomi, teritorija skirta želdynų plėtrai. Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: III sk. 4skr. Elektros tinklų apsaugos zona; VIsk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos.

**Sklypas Nr. 3/4058m<sup>2</sup>**: susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), teritorijos naudojimosi tipas- inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Užstatymo reglamentai sklype

nenumatomi, teritorija skirta tiesti inžineriniams tinklams. Nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: III sk. 2 skr. Kelių apsaugos zona, III sk. 6 skr. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, VI sk. 2 skr. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos; VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos. Įvažiavimas į sklypą numatomas per sklypą Nr. 1, nustatyti servitutai:

- S1- 103 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas – 84m<sup>2</sup>;
- S2- 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 4058m<sup>2</sup>.

**Sklypas Nr. 4/10171m<sup>2</sup>:** susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), teritorijos naudojimosi tipas- inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Užstatymo reglamentai sklype nenumatomi, teritorija skirta tiesti keliams, gatvėms, inžineriniams tinklams. Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023m kovo 23d. sprendimu Nr. T2-40, planuojamojoje teritorijoje numatomi suplanuotos C kategorijos gatvės (Karaliaučiaus G.) bei D kategorijos Girdavos gatvės tęsinio sprendiniai. Suplanuojamas sklandus prisijungimas prie esamos nuovažos nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda – Liepoja. Šiam tikslui, visuomenės poreikiams, paimama nuosavybes teise fiziniams asmenims priklausančios žemės sklypo dalys. Nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: III sk. 2 skr. Kelių apsaugos zona, III sk. 4 skr. Elektros tinklų apsaugos zonos; VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos. Sklype nustatyti servitutai:

- S3-215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 10171m<sup>2</sup>;
- S4-222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 10171m<sup>2</sup>;

**Sklypas Nr. 5/2520m<sup>2</sup> :** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM). Numatoma pastatų statyba iki 10,50m aukščio, altitudė 35,00m (vidutinė užstatymo zonos altitudė: 24,50); pastatų aukštų skaičius - 3. Galimos statinių paskirtys nustatytos vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ Daugiabučių pastatų grupė : 2.1 daugiabučiai. Sklypo užstatymo tankis 60%, užstatymo intensyvumas – 0.80; užstatymo tipas- laisvo planavimo (lp). Priklausomųjų želdynų kiekis, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu – 30%. Nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos. Nustatyti servitutai:

- S3-115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 10173m<sup>2</sup>.
- S4-218 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 10173m<sup>2</sup>

**Sklypas Nr. 6/7103m<sup>2</sup>:** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM). Numatoma pastatų statyba iki 13,50m aukščio, altitudė 38,25m (vidutinė užstatymo zonos altitudė: 24,75); pastatų aukštų skaičius - 4. Galimos statinių paskirtys nustatytos vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ Daugiabučių pastatų grupė : 2.1 daugiabučiai. Sklypo užstatymo tankis 60%, užstatymo intensyvumas – 0.80; užstatymo tipas- laisvo planavimo (lp). Priklausomųjų želdynų kiekis, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu – 30%. Nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos. Sklype nustatomas servitutas:

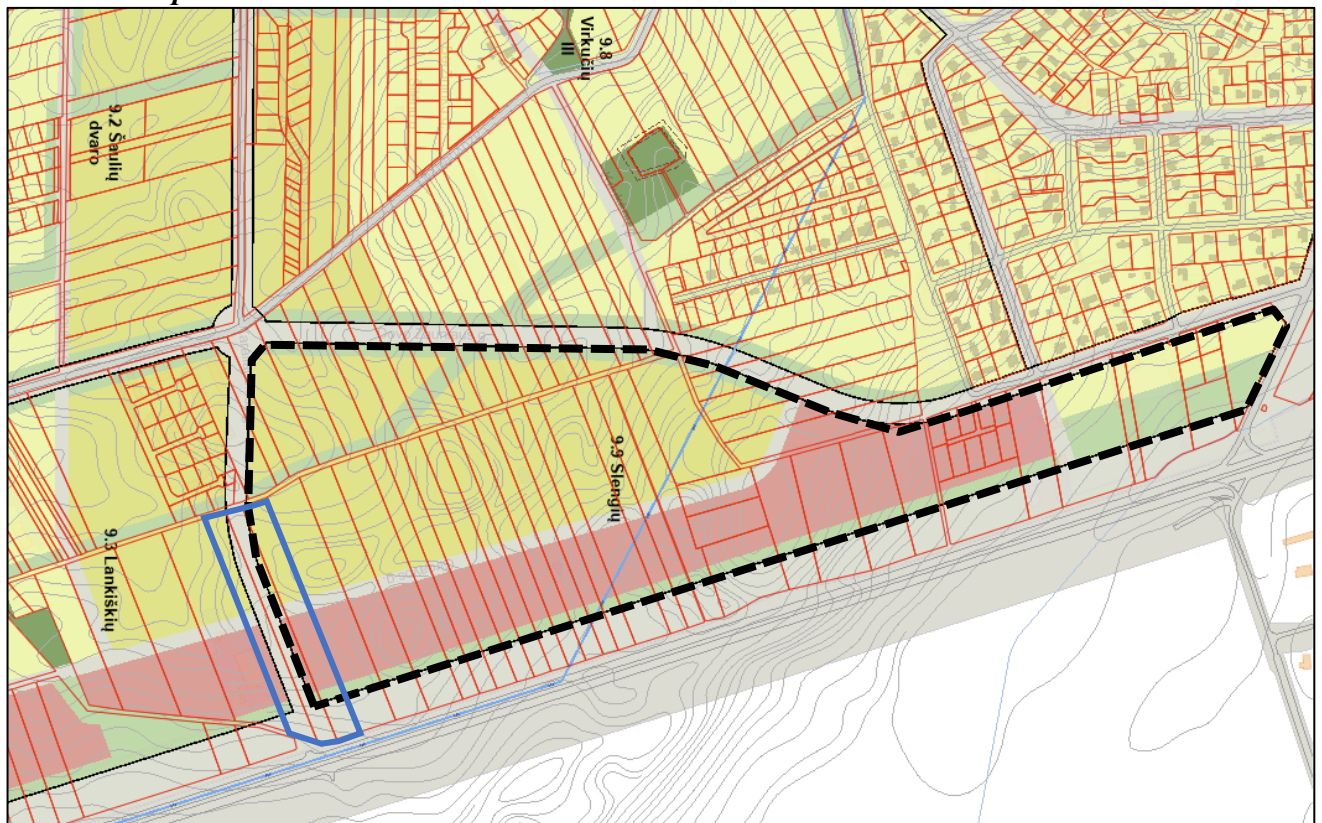
- S5-203 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis žemės sklypui kurio Kad. Nr.: 2101/0039:437), plotas- 548m<sup>2</sup>.

**Sklypas Nr. 7/267m<sup>2</sup>:** susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), teritorijos naudojimosi tipas- inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Užstatymo reglamentai sklype nenumatomi, teritorija skirta tiesti keliams, gatvėms, inžineriniams tinklams. Sklypas numatomas kvartalinės gatvės plėtrai tarp planuojamos teritorijos ir gretimų sklypų, esant poreikiui žemės sklypas gali būti paimamas visuomenės poreikiams. Nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: VIsk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos. Sklype nustatomi servitutai:

- S6-215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui Nr. 5 ir gretimiems sklypams už planuojamos teritorijos ribų), plotas – 267m<sup>2</sup>;
- S7-222 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui Nr. 5 ir gretimiems sklypams už planuojamos teritorijos ribų), plotas – 267m<sup>2</sup>.

Planuojamų sklypų teritorijos naudojimo tipai, žemės sklypų žemės naudojimo būdai, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankumas, užstatymo tipas ir aukštingumas nustatytas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (toliau BP) ir LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ .

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



Rajonai / Nagrinėjami rajonai		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 (U)	
1	Spalva					2	3	4				5

9.9	Slengių	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	16	-	0,8
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	12	-	0,6
		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	10	-	16	-	0,8
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-
9.3	Lankiškių	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	65	25	-	16	-	0,8
		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	10	-	16	-	0,8
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	12	-	0,6
		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	20	-	1,2
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Didžioji planuojama teritorijos dalis patenka į Klaipėdos miesto bendrajame plane 9.9 indeksu žymimą Slengių rajoną, dalis į 9.3 Lankiškių rajoną.

9.9 Slengių rajone vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamojoje zonoje rekomenduojama skirti 60% gyvenamajai zonai ir 25% želdynų zonai. Teritorijai kuri patenka į paslaugų zoną rekomenduojama skirti 10% želdynų zonai.

9.3 Lankiškių rajone vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamojoje zonoje rekomenduojama skirti 65% gyvenamajai zonai ir 25% želdynų zonai. Teritorijai kuri patenka į paslaugų zoną rekomenduojama skirti 10% želdynų zonai.

Išnagrinėjus Slengių ir Lankiškių rajonus matoma, kad didžioji dalis teritorijos dar nėra urbanizuota ir vyrauja žemės ūkio paskirties teritorijos. Nagrinėjamos teritorijos struktūros schema pateikiama prieduose.

#### **Išnagrinėjus 9.9 Slengių rajono (~40,00ha) vidutinio užstatymo intensyvumo zoną teritorijos struktūra susideda iš:**

- Žemės ūkio paskirties teritorija 62%
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – 25%
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – 11%
- Komercinės paskirties objektų teritorijos – 1%
- Susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos - 1%

#### **Paslaugų zona susideda iš :**

- Žemės ūkio paskirties teritorija 53%
- Komercinės paskirties objektų teritorijos – 34%
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – 12%
- Susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos - 1%

Įvertinus planuojamos teritorijos struktūrą, kitais teritorijų planavimo dokumentai (toliau TPD) ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais (toliau ŽSPF) suplanuotą teritoriją ir laisvą (nesuplanuotą) teritoriją 9.9 Slengių rajono struktūra atitiks BP rekomenduojamą funkcinių zonų struktūrą.

#### **Išnagrinėjus 9.3 Lankiškių rajono (~58,90ha) vidutinio užstatymo intensyvumo zoną teritorijos struktūra susideda iš:**

- Žemės ūkio paskirties teritorija 29%
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – 38%
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – 26%
- Susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos - 7%

**Paslaugų zona susideda iš:**

- Žemės ūkio paskirties teritorija 52%
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos – 47%
- Susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos - 1%

Įvertinus planuojamos teritorijos struktūrą, kitais TPD ir ŽSPF projektais suplanuotą teritoriją ir laisvą (nesuplanuotą) teritoriją 9.3 Lankiškių rajono struktūra, paslaugų funkcinėje zonoje atitiks BP rekomenduojamą funkcinės zonos struktūrą. Vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje, įvertinus planuojamos teritorijos struktūrą, kitais TPD ir ŽSPF projektais suplanuotą teritoriją ir laisvą (nesuplanuotą) teritoriją, 9.3 Lankiškių rajono struktūra neatitiks BP rekomenduojamos funkcinės zonos struktūros. Pabrėžiame, kad rengiamo detaliojo plano sprendiniai neįtakoja funkcinės zonos neatitikimo BP rekomenduojamai struktūrai, kadangi planuojamos teritorijos dalis sudaro tik 2% nuo visos vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios funkcinės zonos dalies.

Vertinat planuojamos teritorijos struktūrą – gyvenamajai teritorijai skiriama apie 29 % teritorijos ploto, kai Klaipėdos miesto bendrajame plane nagrinėjamos rajonuose rekomenduojama apie 65 % gyvenamosios paskirties teritorijų. Tuo tarpu reikšminga planuojamos teritorijos dalis – apie 44 % – numatoma susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijoms vadovaujantis susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniais. Didžioji susisiekimo infrastruktūros dalis yra paimama visuomenės poreikiams.

Planuojami sklypai patenka į keturias funkcines zonas:

- vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GG, **GM**, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai : G1,**G2**,K,V,R,B,I2,E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 16 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

Zonai nustatyti specialieji reikalavimai : 3) Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.

- inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai – **TK**, galimi žemės naudojimo būdai – **I2**.
- paslaugų zoną kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai -**PA** ir galimi žemės naudojimo būdai: **K,V,R,B,I2,E**
- ekstensyviai naudojamų želdynų zoną kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **BZ**, AI ir galimi žemės naudojimo būdai: B, E, I2.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 16 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra

Vadovaujantis LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ :

- **mišri gyvenamoji teritorija** (kitos paskirties žemė) teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Teritorijoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai : Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**, Komerčinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Bendrojo naudojimo teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos, o juose galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys yra **visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai** ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių ir periodinių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo,

sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

- **paslaugų teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba. Teritorijoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai : **Komercinės paskirties objektų teritorijos**, Visuomeninės paskirties teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Bendrojo naudojimo teritorijos, Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos o juose galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys yra Negyvenamieji viešbučių, **administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo**, kultūros, mokslo, gydymo, **sporto**, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.
- **inžinerinės infrastruktūros koridorius** (kitos paskirties žemė). Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisieikimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams. Teritorijoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai: **Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorija neužstatoma.**
- **bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija** (kitos paskirties žemė). Gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai. Teritorijoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai: Bendrojo naudojimo teritorijos, **Atskirųjų želdynų teritorijos**, Visuomeninės paskirties teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. **Teritorija neužstatoma.**

Sklypams nustatyti teritorijos naudojimo tipai, galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pastatų paskirtys, leidžiamas pastatų aukštingumas (nuo 10,50m iki 16,00m) ir nustatytas leidžiamas užstatymo intensyvumas 0.8 nepažeidžia Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių ir teritorijos planavimo normų.

Sklypams, kuriuose planuojamas užstatymas, nustatytas laivo planavimo užstatymas (lp), vadovaujantis LR Aplinkos Ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymų Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ **laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime. Šiems sklypams nustatytas užstatymo tankumas 60% nepažeidžia teritorijų planavimo normų:

Užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodiklių reikšmės:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Mišri gyvenamoji teritorija	1–3	60	1,4	-
	4	60	1,5	-
	≥5	60	1,6	-
Paslaugų teritorija	1–3	80	2,0	2.5

	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*

**Statinių išdėstymo sklype reikalavimai:**

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.02:2004 „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“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

- Sklype Nr. 1 numatoma 16,00m aukščio pastatų statyba, atitinkamai užstatymo zona nuo sklypo ribos atitaukta 7,00m.
- Sklype Nr. 5 numatoma 10,50m aukščio pastatų statyba, atitinkamai užstatymo zona nuo sklypo ribos atitaukta 4,00m
- Sklype Nr. 6 numatoma 13,50m aukščio pastatų statyba, atitinkamai užstatymo zona nuo sklypo ribos atitaukta 5,50m

Kadangi dar nėra žinoma statinių architektūriniai sprendimai, užstatymo zona numatoma didesnė, kad nebūtų apribojamos planuojamų tūrių galimybės. Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto metu).

**Architektūriniai reikalavimai:**

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;

**Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai:**

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

**Žemės sklypų paėmimas visuomenės poreikiams:**

Norint planuojamoje teritorijoje įgyvendinti Klaipėdos miesto bendrajame plane ir Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiajame plane numatytus susisiekimo infrastruktūros sprendinius visuomenės poreikiams reikia paimiti nuosavybės teise fiziniams asmenims priklausančias žemės sklypo dalis:

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo kad. Nr.	Žemės sklypo plotas m <sup>2</sup>	Paimama žemės sklypo dalis (žymima detaliojo plano brėžinyje) ir plotas m <sup>2</sup>
1	2101/0039:442	13200	1A / 332 1B / 740
2	2101/0039:490	9286	2A / 1571 2B / 617
3	2101/0039:1064	10599	6914

Esant poreikiui, įgyvendinat detaliuotu planu suformuoto sklypo Nr. 7 susisiekimo komunikacijos sprendinius, žemės sklypas gali būti paimamas visuomenės poreikiams. Iš žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr.: 2101/0039:490 - 86m<sup>2</sup> sklypo dalies, iš žemės sklypo kurio kadastrinis Nr.: 2101/0039:1064 – 181m<sup>2</sup> sklypo dalies.

Žemės sklypų paėmimą visuomenės poreikiams reglamentuoja LR Žemės įstatymas ir LR vyriausybės 2005m. rugpjūčio 25d. nutarimas Nr. 924 „Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimas“.

***Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:***

Planuojamoje teritorijoje neužstatyta, joje planuojama nauja plėtra. Aplinkinėse teritorijose užstatymas fragmentinis, toliau nuo magistralinio kelio vystomi nedideli vieno ar dviejų butų gyvenamųjų namų, daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai. Arčiau magistralinio kelio yra pastatyti keli prekybos, sporto paskirties pastatai. Aplinkinėse teritorijose nesusidaro natūralių gamtos ar dirbtinių veiksnių, kurie keltų riziką visuomenės sveikatai. Aplink planuojamą teritoriją išvystyta gyvenamoji zona su centralizuotais ar vietiniais inžineriniais tinklais, netoliese nėra gamybinių, komunalinių objektų, galinčių kelti riziką visuomenės sveikatai. Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių, komunalinių ar kitų objektų sanitarines apsaugos zonas, šalia planuojamos teritorijos yra magistralinis kelias, galintis tapti triukšmo ar oro taršos šaltiniu, tačiau šiuo metu triukšmo lygis neviršija gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų bei jų aplinkoje leistino triukšmo lygio. Remiantis bendrojo plano sprendiniais, magistralinio kelio triukšmui ir oro taršos mažinimui numatyta apsauginių želdynų juosta.

Vertinant esamą situaciją artimiausia ugdymo įstaiga – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu Senvagės g. 4 (atstumas apie 8,2 km), statomas lopšelis-darželis, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas apie 6,3 km); artimiausia gydymo įstaiga – adresu Klaipėdos g. 8 (atstumas apie 6km), artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta numatoma Gerduvos ir Vėjo gatvių sankryžoje.

***Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:***

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą – cheminės taršos apribojimo, todėl sklypams nustatoma Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zona (VI sk. 11skr). Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

***Gretimųbių poveikis planuojamai aplinkai:***

Planuojama teritoriją kerta Klaipėdos miesto bendrojo planu ir Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu suplanuota C kat. Karaliaučiaus gatvė ir D kat. Girdavo gatvė. Planuojama teritorija taip pat ribojasi su magistraliniu keliu A13 Klaipėda – Liepoja. Nuo šio kelio, už kelio apsaugos zonos, suplanuota atskirųjų želdynų teritorija, apsaugosianti planuojamą teritoriją nuo triukšmo ir oro taršos. Abipus planuojamos C kat. Karaliaučiaus gatvės, kur gatvė ribojasi su gyvenamosios paskirties sklypais, numatomi daugiapakopiai apsauginiai želdynai.

Triukšmas planuojamoje teritorijoje neturi viršyti HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (toliau – HN 33:2026) 1 ir 2 lentelėse nurodytų leidžiamų triukšmo ribinių dydžių reikalavimų:

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios paskirties ir visuomeninėse patalpose

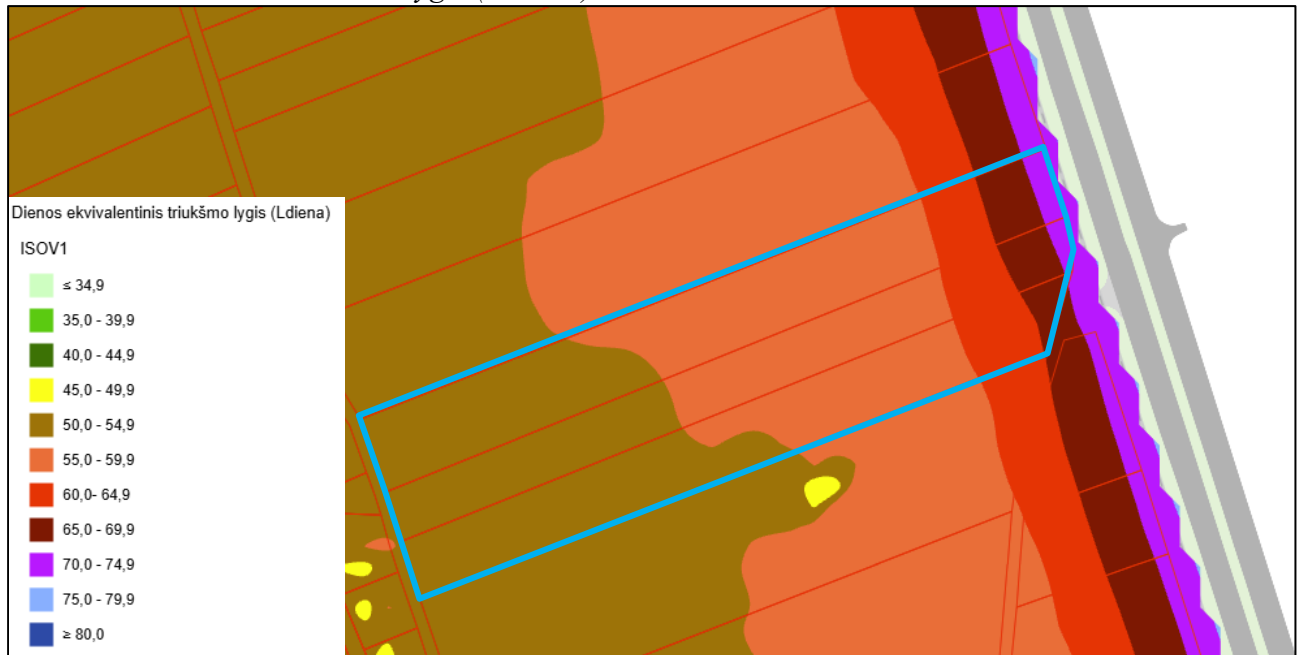
Eil. Nr.	Patalpų pavadinimas	Paros laikas	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA
1	2	3	4
1.	Gyvenamosios paskirties patalpos, visuomeninių pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35
2.	Visuomeninių pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	-	45

2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms

Eil. Nr.	Triukšmo šaltinis	$L_{dvn}$ , dBA	$L_{dienes}$ , dBA	$L_{vakaro}$ , dBA	$L_{nakties}$ , dBA	Dienos ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Vakaro ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Nakties ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Ūkinės veiklos keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms	55	55	50	45	55	50	45
2.	Transporto eismo keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms	65	65	60	55	-	-	-

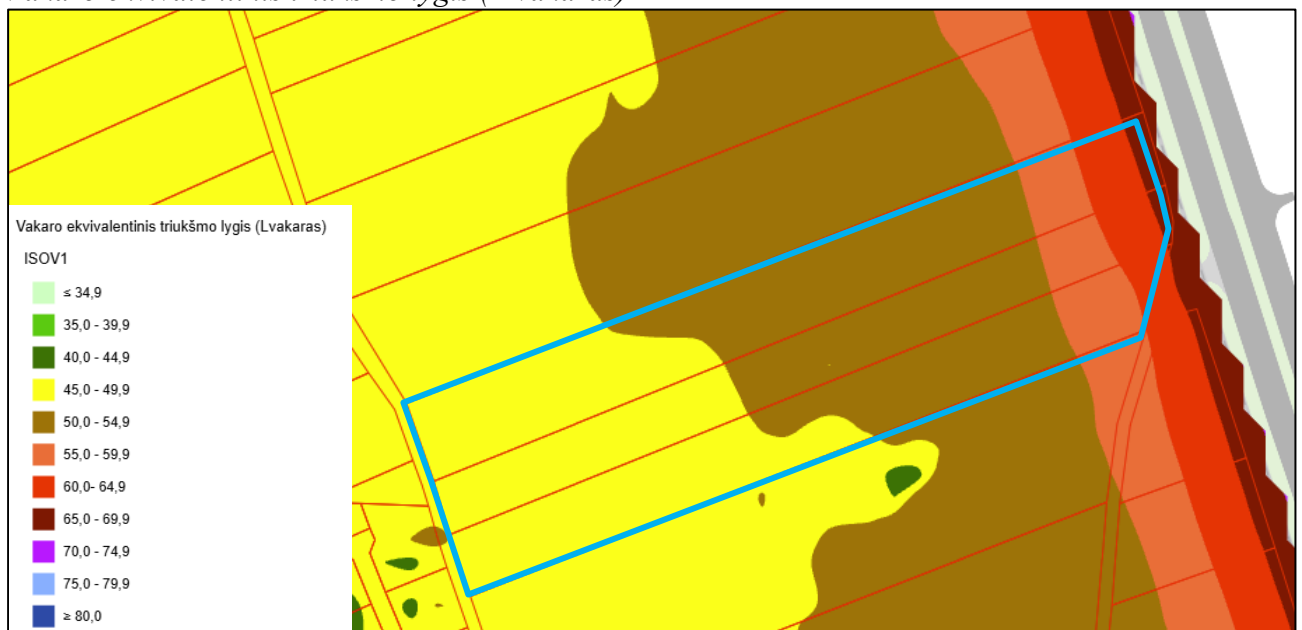
***Ištrauka iš strateginio triukšmo žemėlapio patvirtinto 2025-04-24 tarybos spr. Nr. t2-166***

*Dienos ekvivalentinis triukšmo lygis (L diena)*



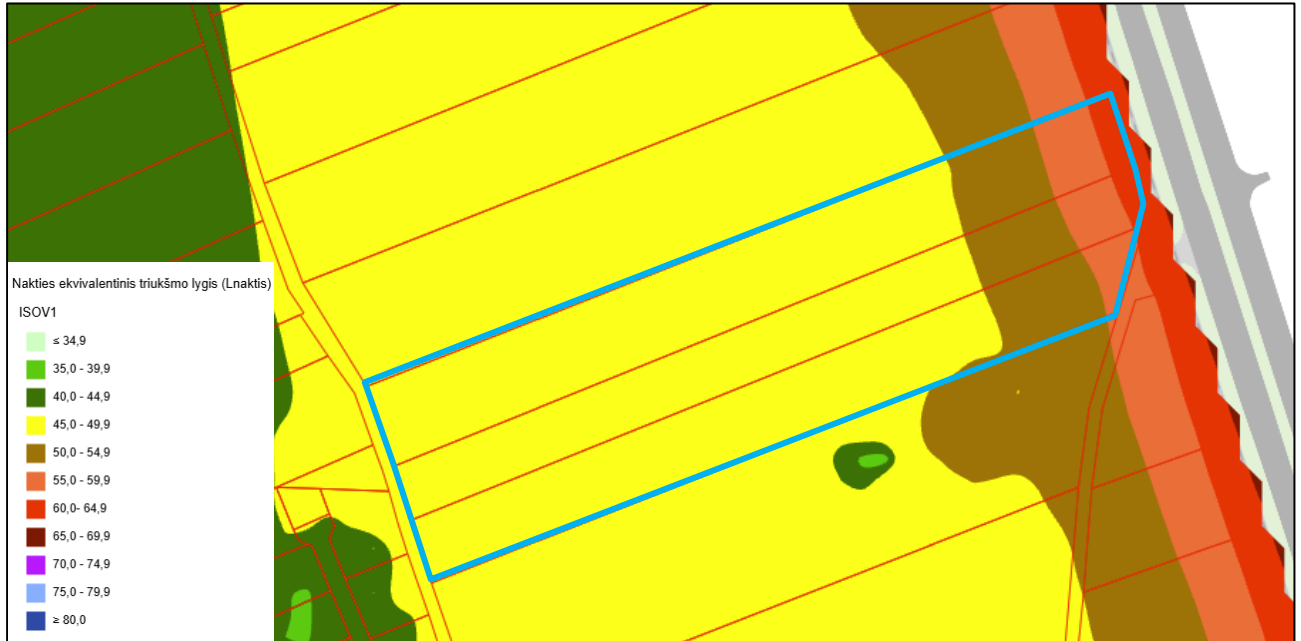
Planuojamoje teritorijoje dienos ekvivalentinis triukšmo lygis svyruoja nuo 70,0-74,9dbA (palei magistralinį kelią) iki 45,0-49,9dbA vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje.

*Vakaro ekvivalentinis triukšmo lygis (L vakaras)*



Planuojamoje teritorijoje vakaro ekvivalentinis triukšmo lygis svyruoja nuo 65,0-69,9dbA (palei magistralinį kelią) iki 45,0-49,9dbA vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje.

### Nakties ekvivalentinis triukšmo lygis ( $L_{naktis}$ )



Planuojamoje teritorijoje vakaro ekvivalentinis triukšmo lygis svyruoja nuo 60,0-64,9dbA (palei magistralinį kelią) iki 45,0-49,9dbA vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Gyvenamoji teritorija planuojama vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje kurioje triukšmo lygis įvertinus strateginio triukšmo lygio žemėlapius yra mažiausias ir neviršija nustatytų normų.

Įgyvendinant detaliojo plano susisiektinio sprendinius teritorijoje atsiras naujų triukšmo šaltinių, statant naujus pastatus įvertinti juos ir jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2026 reikalavimų, rengiant pastatų projektinius pasiūlymus sklypo savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

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

### **Gaisrinė sauga:**

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

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš planuojamoje teritorijoje numatomų įrengti priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (toliau – Taisyklės) 74 punktu, turi būti įrengiami kas 150–200 m (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). Vadovaujantis Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų.

Artimiausias gaisrinė stotis – 4,5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

#### **Inžineriniai tinklai:**

Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto rengimo metu. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, bus iškeliami (sprendžiama techniniu projektu). Inžineriniai tinklai tiesiami komunikacijų koridoriuose. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai: Gatvės važiuojamojoje dalyje įrengiami tik lietaus nuotekų ir drenažo tinklai. Kiti tinklai gatvės važiuojamojoje dalyje gali būti įrengiami tik D ir D<sub>s</sub> kategorijų gatvėse. Inžineriniai tinklai, įrengiami gatvės važiuojamojoje dalyje, turi būti įgilinti žemiau važiuojamosios dalies pagrindo konstrukcijos, o inžinerinių tinklų šuliniai turi būti įrengti važiuojamos juostos viduryje.

- **Vandentiekio tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2024-01-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310431, kvartalo tinklų prijungimas numatomas prie AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų privačių vandentiekio tinklų. Artimiausi vandentiekio tinklai tinkami prisijungimui yra pakloti Arimų gatvėje, ties žemės sklypo Arimų g. 19A riba. Prisijungimas prie tinklų sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu gavus prisijungimo technines sąlygas.

- **Buitinių nuotekų tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2024-01-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310431, kvartalo tinklų prijungimas numatomas prie AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų privačių buitinių nuotekų tinklų. Artimiausi prisijungimui tinkami buitinių nuotekų tinklai yra pakloti Arimų gatvėje, ties žemės sklypo Arimų g. 19A riba. Prisijungimas prie tinklų sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu gavus prisijungimo technines sąlygas.

- **Paviršinių nuotekų tinklai:** vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2024-01-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310431, kvartalo tinklų prijungimas numatomas prie AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų privačių paviršinių nuotekų tinklų. Artimiausi prisijungimui tinkami paviršinių nuotekų tinklai yra pakloti Arimų ir Šventapilės gatvių sankirtoje. Prisijungimas prie tinklų sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu gavus prisijungimo technines sąlygas

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

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR

nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

• **Dujų tinklai:** prisijungimas sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

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

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

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

- III sk. 2 skr. Kelių apsaugos zona. Magistralinių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
- III sk. 6skr. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- VI sk. 2skr. melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ;
- Kadangi planuojama teritorija patenka į Klaipėdos 1-osios vandenvietės 3-iąją juostą, sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – VI sk. 11skr. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos
- Palei rytinę planuojamos teritorijos dalį praeina 110 kV elektros energijos perdavimo oro linijos elektros tinklai. Nustatytos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos: III sk. 4 skr. Elektros tinklų apsaugos zona.

Detalioju planu naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga III – 11 elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, kadangi planuojamoje teritorijoje nėra elektroninių ryšių tinklų.

#### **Servitutai:**

Planuojamuose sklypuose esamų įregistruotų servitutų nėra. Sklypams nustatyti servitutai aprašyti teritorijos reglamentų lentelėje:

S1 – 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis žemės sklypui Nr.3), 103 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis)

S2 – 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

S3 – 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

S4 - 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

S5 – 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis žemės sklypui kurio Kad. Nr.: 2101/0039:437)

S6 – 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis sklypui Nr. 5 ir gretimiems sklypams už planuojamos teritorijos ribų), 115 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)

S7 - 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis sklypui Nr. 5 ir gretimiems sklypams už planuojamos teritorijos ribų), 218 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis).

S8 - 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis žemės sklypui, kurio Kad. Nr.: 2101/00039:437)

#### **Atliekos:**

Atliekos surenkamos sklypų ribose numatomuose konteineriuose. Preliminarios atliekų konteinerių vietos parodytos detaliojo plano brėžinyje, bet turi būti tikslinamos projektinių pasiūlymų rengimo metu.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-359, projektuojant ir įrengiant konteinerių aikštes, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Konkrečių konteinerių poreikis ir galimybė juos aptarnauti privalo būti derinama su Administratoriumi. Projektuojant ir įrengiant atliekų konteinerių aikštes, vadovautis Savivaldybės administracijos patvirtintu Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu ir Savivaldybės administracijos patvirtintais reikalavimais įrengiamiems konteineriam. Konteineriai statomi ne arčiau kaip 10 m nuo pastato langų ir (ar) durų, mikrorajonuose, kuriuose vyrauja gyvenamieji daugiabučiai namai, ne tolimesniu nei 150 m atstumu nuo gyvenamojo daugiabučio namo. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

#### ***Gyvenamojo namo sklypo priklausiniai:***

Vadovaujantis STR. 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ gyvenamojo namo sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $1 \times b$ ,  $m^2$  (čia  $b$  – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $50 m^2$ . Vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis kaip 2 valandos.

Preliminarios vaikų žaidimo aikštelių vietos parodytos detaliojo plano brėžinyje, bet turi būti tikslinamos projektinių pasiūlymų rengimo metu, pasitvirtinus projektuojami statinių rodiklius.

#### ***Susisiekimas:***

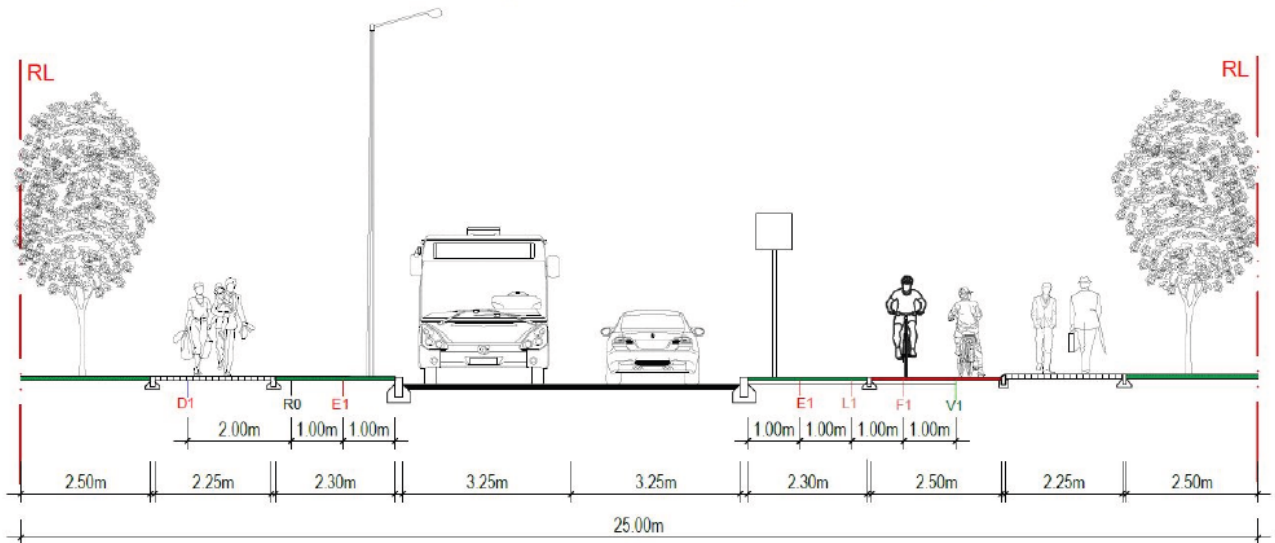
Planuojama teritorija yra rytinėje Klaipėdos miesto dalyje, kur pagal Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialųjį planą, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023m kovo 23d. sprendimu Nr. T2-40, planuojamame teritorijoje numatomi suplanuotos C kategorijos gatvės (Karaliaučiaus G.) bei D kategorijos Girdavos gatvės tęsinio sprendiniai. Suplanuojamas sklandus prisijungimas prie esamos nuovažos nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda – Liepoja.

Karaliaučiaus C kategorijos gatvėje atstumas tarp raudonųjų linijų gatvėje – 25 metrai, važiojamosios dalies plotis – 6,50m.

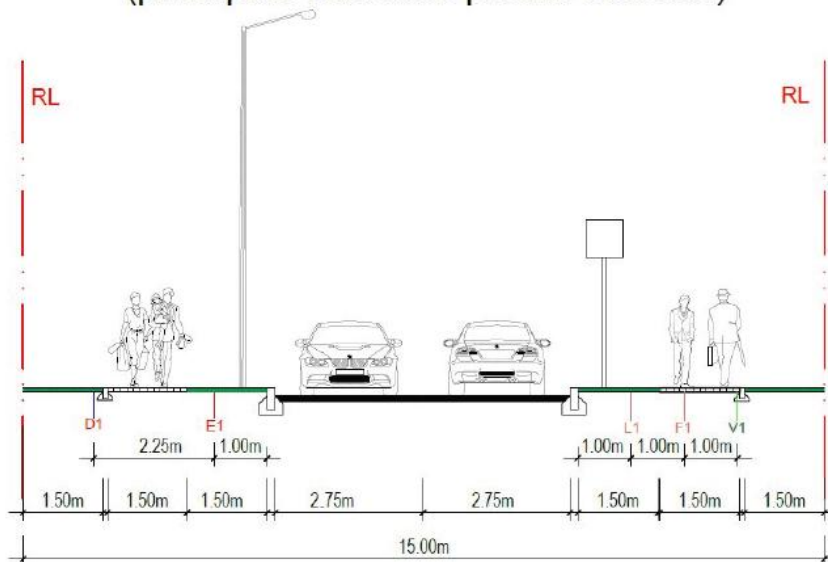
Girdavos D kategorijos gatvės tęsinyje atstumas tarp raudonųjų linijų – 20 metrų, važiojamosios dalies plotis – 5,50m.

Specialiuoju planu C bei D kategorijos gatvėse suplanuoti dviračių bei pėsčiųjų takai.

### C kategorijos gatvė (principinė skersinio profilio schema)



### D kategorijos gatvė (principinė skersinio profilio schema)



Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš projektuojamų C ir D kategorijos gatvių. Preliminarios įvažiavimų vietos parodytos detaliojo plano brėžinyje, kurios gali būti tikslinamos projektinių pasiūlymų rengimo metu, išlaikant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reglamentuotus atstumus tarp įvažiavimų / išvažiavimų : C kategorijos gatvėje tarp įvažiavimų / išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais minimalus atstumas 100 metrų. Nurodyta reikšmė taip pat taikomos pirmam įvažiavimui/išvažiavimui prieš sankryžą ir už sankryžos įrengti. D kategorijos gatvėje atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų neribojami. Susisiekimo schema pateikiama detaliojo plano prieduose.

Siekiant optimizuoti transporto srautus įvažiavimai / išvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi taip, jog jais būtų galima naudotis gretimų sklypų savininkams, tam sklypuose Nr. 1 ir Nr. 6 numatomi kelio servitutai (kodas-203). Sklype Nr. 7 numatoma kvartalinė gatvės plėtra iš kurios planuojamas įvažiavimas į sklypą Nr. 5, sklype nustatomas kelio servitutas (kodas-215), suteikiantis teisę gatve naudotis ir ž ir savo įvažiavimus į sklypus planuoti gretimų sklypų savininkams.

Į planuojamą sklypą Nr. 1 numatomi du įvažiavimai / išvažiavimai iš C ir D kategorijos gatvių. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ *Garažams ir stovėjimo aikštelėms, kuriose yra iki 50 vietų, galima numatyti tuos pačius įvažiavimus ir išvažiavimus. Esant didesniems garažams ir stovėjimo aikštelėms, būtina numatyti atskirą įvažiavimą ir išvažiavimą arba jie gali būti greta, atskirti skiriamąja juosta, ne siauresne kaip 1,0 m.* Dviejų įvažiavimų / išvažiavimų projektavimas sklype leis valdyti transporto srautus sklype ir neapkrauti C kat. gatvės kurios pusėje numatoma daugiau nei 50 stovėjimo vietų turinti automobilių stovėjimo aikštelė ir tuo pačiu įvažiavimu, servitutiniu keliu, planuojamą įvažiavimą į sklypą Nr. 3. Taip pat dviejų įvažiavimų / išvažiavimų projektavimas sklype suteiks galimybę privažiuoti gaisriniam automobiliams prie dviejų išilginių pastato pusių, kas leis užtikrinti efektyvesnę gaisro gesinimą nelaimės atveju. Tikslios įvažiavimų / išvažiavimų vietos ir gaisro gesinimo keliai tikslinami projektinių pasiūlymų rengimo metu, įsivertinus realius poreikius.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos projektinių pasiūlymų rengimo metu pasitvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius.

### **Želdiniai:**

Remiantis topografiniais duomenimis teritorijoje pažymėta 20 medžių, 21 numeriu žymimi krūmų masyvai. 2026m. kovo mėn. Buvo atlikta želdynų inventorizacija, kuri pateikiama detaliojo plano prieduose. Kaip rodo vertinimo rezultatai, želdyne natūraliai yra išplitę savaiminiai krūmai ir nedideli medeliai, vyrauja Zyboldo obelys, vienapiestės gudobelės, pasitaiko vaismedžių, aptikti gausūs dygliuotųjų šaltalankių, sedulų sąžalynai. Želdiniai išplitę neprižiūrimoje pievoje. Vietomis, žemesnėse vietose teritorija užmirkusi. Želdyno estetinė vertė nedidelė, tačiau želdynas svarbus biologinei įvairovei klestėti. Medžiai planuojamoje teritorijoje neatitinka kriterių pagal kuriuos būtų saugomi vadovaujantis LR vyriausybės 2008m. kovo 12d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“. 12 medžių žymimi kaip kertami, kadangi patenka į specialiuoju planu suplanuotų susisiekiimo komunikacijų sprendinių teritoriją.

Preliminarios priklausomųjų želdynų teritorijų vietos parodytos detaliojo plano brėžinyje, tačiau želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka projektinių pasiūlymų rengimo metu. Vadovaujantis topografiniais duomenimis, planuojamoje teritorijoje auga pavienių medžių (lapuočių ir vaismedžių), dalis jų – patenkančių į susisiekiimo infrastruktūros sprendinių zoną- kertami.

Sklypuose priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys nustatytos vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007m gruodžio 21d. įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Priklausomųjų želdynų plotų normos :

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 <sup>1</sup> teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius

2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos:			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	1/2
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	1/2
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	1/2

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54, 19.3punktą numatyti daugiapakopių apsauginių želdinių (ne mažiau nei kelios medžių eilės arba medžiai ir krūmai kartu) įrengimą:

19.3.1. statant daugiabučius namus prie C ar aukštesnės kategorijos gatvių, apželdinant gatvės pusėje;

19.3.2. palei sklypo ribą, kuriame yra arba planuojami sandėliavimo, prekybos ir paslaugų paskirties objektai ar pastatai, kurių bendrasis plotas yra didesnis kaip 500 m<sup>2</sup>, jeigu 50 m spinduliu ir arčiau aplink įmonę ar objektą įrengta arba leidžiama gyvenamųjų namų statyba arba švietimo įstaiga. Želdynų juosta formuojama ties sklypo riba, gyvenamųjų pastatų ar švietimo įstaigos kryptimi.

Detaliojo plano sprendiniais daugiapakopiai želdynai planuojami palei gatves sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6, kuriose nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir sklype Nr. 1, kuriame numatoma prekybos ir paslaugų paskirties objektai, kurių bendrasis plotas viršys 500 m<sup>2</sup>. Želdynai formuojami gyvenamųjų pastatų kryptimi.

Planuojama teritorija taip pat ribojasi su magistraliniu keliu A13 Klaipėda – Liepoja, nuo šio kelio, už kelio apsaugos zonos, suplanuota atskirųjų želdynų teritorija, skirta želdynų plėtrai ir planuojamos teritorijos apsaugai nuo triukšmo ir oro taršos.

### **Vizualizacijos:**

1 pav. vaizdas iš viršaus:



2 pav. vaizdas iš Girdavos g. pietų – šiaurės kryptimi:



3 pav. vaizdas iš Karaliaučiaus gatvės vakarų – rytų kryptimi:



4 pav. vaizdas iš Karaliaučiaus gatvės rytų - vakarų kryptimi



***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

***Isakymai (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 erdvinių 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“

- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021m. spalio 28d. sprendimas Nr. T2-222 „Dėl kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutartis formos patvirtinimo“
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. AD1-3866 patvirtinta Meninių akcentų, vaikų žaidimo aikštelių ir sporto įrenginių išdėstymo Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir senamiestyje išdėstymo schema

***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 (atestato Nr.: A 2278)

K. Vitkauskaitė

Projekto vadovė (atestato Nr.: TPV 0008)

S. Kazlauskienė