

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRI DUOMENYS

**1.1. Detaliojo planavimo organizatorius:** UAB „Translaiva“, įm. K. 301742242, buveinės adresas – Minijos g. 129, Klaipėda.

**1.2. Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Almontus“ I. Kanto g. 22-2, LT-92237, Klaipėda. Tel. (+370 46) 381728. Mob. tel. (+370 607) 53665. Projekto vadovas: teritorijų detaliojo planavimo specialistas Andrius Armalis, atestato Nr. 31130.

**1.3. Planuojama teritorija:** buvęs Žardės kaimas, Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. (žemės sklypo kad. Nr. 2101/0032:30, plotas 0,2337 ha; žemės sklypo kad. Nr. 2101/0032:49, plotas 0,8702 ha).

**1.4. Detaliojo teritorijų planavimo objekto pavadinimas:** Žemės sklypų buvusiam Žardės kaime, Klaipėdoje (kadastriniai numeriai 2101/0032:30 ir 2101/0032:49), detalusis planas

**1.5. Detaliojo plano lygmuo:** Detalusis planas savivaldybės lygmens.

**1.6. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:** sujungti žemės sklypus į vieną sklypą; pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties; nustatyti pagrindinį žemės naudojimo būdą ir pobūdį – gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos bei papildomą žemės naudojimo būdą ir pobūdį – komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos; suformuoti teritorijos dalį, skirtą apsauginės paskirties želdynams.

**1.7. Detaliojo teritorijų planavimo proceso etapai:** parengiamasis, teritorijų planavimo dokumentų rengimas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimas, baigiamasis. Planavimo procesai nesujungiami, koncepcija rengiama ir tvirtinama atskirai.

**1.8. Detaliojo teritorijų planavimo viešo svarstymo tvarka:** bendroji tvarka.

**1.9. Detaliojo teritorijų planavimo pagrindai ir sąlygos:**

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2012 m. balandžio 12 d. Nr. AD1-768 dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo; Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2012-04-25 sutartis Nr. J9-445;

Klaipėdos miesto savivaldybės vyr. architekto Almanto Mureikos patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas Nr. 2012-06-18 Nr. AR10-25:

- Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2012-06-18 planavimo sąlygos Nr. AR9-30;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2012-05-21 planavimo sąlygos Nr. E2-23;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos Klaipėdos regiono apsaugos departamento 2012-05-23 planavimo sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-1639;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2012-05-21 planavimo sąlygos Nr. 37;
- Paveldosaugos skyriaus 2012-05-31 raštas Nr. VS-2799;
- Žemėtvarkos skyriaus 2012-06-15 raštas Nr. VS-3043;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2012-05-24 planavimo sąlygos Nr. 2012/S.6/3-601;
- AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2012-05-22 planavimo sąlygos Nr. 253;
- AB LESTO Klaipėdos regiono tinklo plėtros skyrius 2012-05-18 planavimo sąlygos Nr. TS-43030-12-1948;
- AB „Klaipėdos energija“ 2012-05-17 raštas Nr. R-02-1471;
- UAB „Gatvių apšvietimas“ 2012-05-17 planavimo sąlygos Nr. 12.19/39;
- TEO LT, AB 2012-05-14 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-1313;

Taip pat detalusis planas rengiamas vadovaujantis planavimo užduotimi, UAB „Georamas“ įmonės (licencija Nr. G-767-(854), išduota 2008-09-11; licencija Nr. G-517-(854), išduota 2007-04-19), 2011 m. atliktos skaitmeninės topo nuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinačių sistema LKS-94. Aukščių sistema - Baltijos.

Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, padarytos fotonuotraukos.

### 1.10. Teritorijoje galioja šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1) **bendrujų planų:**

Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22;

2) **specialiųjų planų:**

Žardės paveldo objektų ir juos supančios aplinkos specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003-10-23 sprendimu Nr. 1-337, registro Nr. 03-62;

Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15;

Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30;

Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32;

Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62;

Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74 (pakeitimas 2009-05-29 sprendimu Nr. T2-221), registro Nr. 05-7;

Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9, registro Nr. 09-9

3) **detaliųjų planų:**

Teritorijos prie Jūrininkų prospekto vakarinės dalies detalus suplanavimas, patvirtintas Klaipėdos miesto valdybos 1996-11-28 sprendimu Nr. 525, registri Nr. 96-12 (gretimybė);

Žemės sklypų Jūrininkų pr. 25 ir 27 bei jų gretimybių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2008-01-31 sprendimu Nr. T2-2, registro Nr. 08-4 (gretimybė);

Žemės sklypų Jūrininkų pr. 35 ir Jūrininkų pr. 37 bei jų gretimybių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2009-09-29 sprendimu Nr. T2-309, registro Nr. 09-30 (gretimybė);

4) **prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susiekimo komunikacijų reikalavimai:**

Pagal planavimo sąlygas.

5) **ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai: -**

1.11. Rengiamo detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais: pagal LR Vyriausybės patvirtintą Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo aprašą.

1.12. Teritorijos strateginis vertinimas: Detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) atranka neatliekama, nes vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (toliau Aprašas) III skyriaus, 7 punktu, planuojama teritorija ir ūkinė veikla nepatenka į vertinimo objektų sąrašą, todėl nėra kriterijų atlikti SPAV.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatorius



## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

**2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:** Planuojami žemės sklypai buvusiam Žardės kaime, Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. (žemės sklypo kad. Nr. 2101/0032:30, plotas 0,2337 ha; žemės sklypo kad. Nr. 2101/0032:49, plotas 0,8702 ha) nuosavybės teise priklausantys UAB „TRANSLAIVA“

**Žemės naudmenys:** sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0032:30) žemės ūkio naudmenų našumo balas 20.0, žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0032:49) žemės ūkio naudmenų našumo balas 40.0

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0032:30):

- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, plotas – 0,2337 ha;
- XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, plotas – 0,2337 ha.

Žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0032:49):

- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, plotas – 0,8702 ha;
- XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, plotas – 0,2666 ha.

**Esami servitutai:** nėra.

**Užstatymas:** Ši teritorija neužstatyta jokiais statiniais.

**Inžineriniai tinklai:** Planuojamoje teritorijoje inžinerinių komunikacijų nėra.

**Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje medžių ir kitų saugotinų želdinių nėra.

**Susisiekimas, transporto srutai:** Į planuojamą sklypą galimi du patekimo būdai:

- patenkimas galimas iš Jūrininkų pr. per Žardupės gatvę, iš jos esamu privažiuoju;
- patekimas galimas iš Taikos pr. per esamą privažiavimą.

## 2.2. Sklypo gretimybės, jų galima įtaka būsimiems detaliojo plano sprendiniams:

*Žemės sklypų grupės (kadastriniai Nr. 2101/0032:30, Nr. 2101/0032:49) gretimybės*



### **Gretimi sklypai:**

1. Gretimybė (1-2): kadastrinis Nr. 2101/0032:26, žemės ūkio paskirties, savininkas: Teisutis Myka;
2. Gretimybė (2-6): valstybinės žemės fondas;
3. Gretimybė (6-1): valstybinės žemės fondas (pravažiavimas).

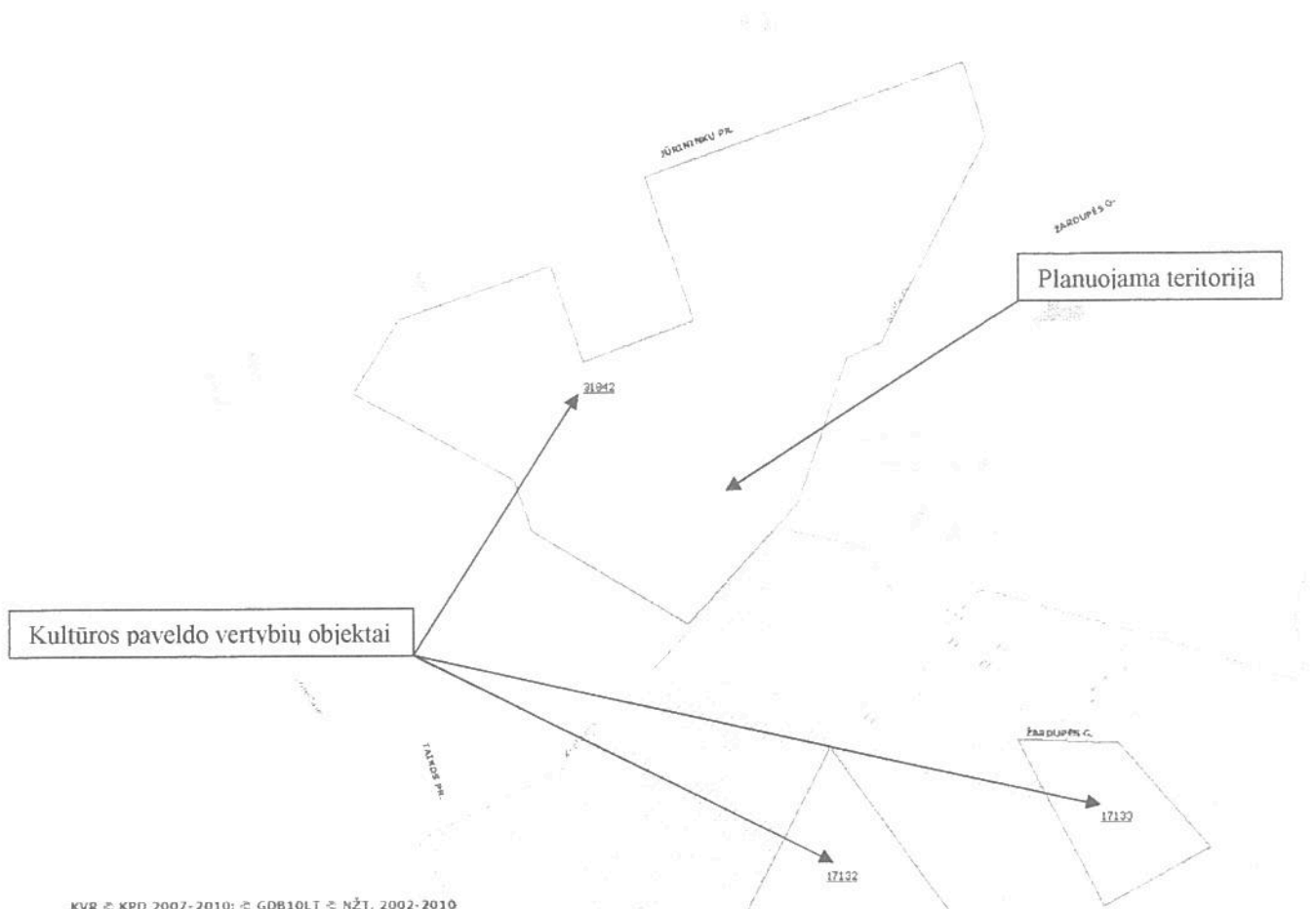
Planuojamos teritorijos šiaurinę ir pietinę dalis supa valstybinės žemės fondas. Ateityje šiose teritorijose gali būti suformuoti sklypai ir perleisti fiziniams arba juridiniams asmenims. Šio detaliojo

plano sprendiniai neturės įtakos ateityje suformuotiems sklypams, nes planuojama ūkinė veikla bus vykdoma tik sklypų ribose.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Planuojama teritorija patenka į Bandužių, Žardės senovės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31842) teritorijos ribas. Kultūros vertybės adresas: Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Jūrininkų pr., statusas - Įrašytas į registrą (registrinis), Objekto reikšmingumo lygmuo – nacionalinis, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip pavienis objektas, vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą). Teritorijos plotas – 21,39 ha.

Planuojamoje teritorijoje (sklypuose kad. Nr. 2101/0032:30, Nr. 2101/0032:49), detaliojo planavimo organizatoriaus prašymu, 2011 m. rugsėjo mėnesį Mažosios Lietuvos istorijos muziejus atliko žvalgomuosius archeologinius tyrinėjimus. Atliktų žvalgomųjų archeologinių tyrimų išvadoje nurodyta: tirtose perkasoje ir šurfluose kultūrinio sluoksnio ir archeologinių struktūrų nerasta. Taip pat nurodyti paveldosauginiai reikalavimai: vykdant sklypuose žemės judinimo darbus, užstatymo vietose bus būtina dar vykdyti žvalgomuosius archeologinius tyrimus.

*Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimų vaizdas*



Šalia planuojamos teritorijos taip pat yra šios kultūros vertybės:

- Žardės senovės gyvenvietė (unikalus objekto kodas 17132), esanti Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. Statusas - paminklas, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip pavienis objektas (valstybinis). Teritorijos plotas – 80000 m<sup>2</sup>, vizualinio apsaugos zonos pozonio plotas - 2258000 m<sup>2</sup>. Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi apie 0,36 km pietryčių kryptimi. Planuojama teritorija į šios kultūros vertybės vizualinio apsaugos zonos pozonio teritoriją nepatenka.
- Žardės senovės gyvenvietė II (unikalus objekto kodas 17133), esanti Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. Statusas - paminklas, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip pavienis

objektas (valstybinis). Teritorijos plotas – 24000 m<sup>2</sup>, vizualinio apsaugos zonos pozonio plotas - 2258000 m<sup>2</sup>. Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi apie 0,50 km pietryčių kryptimi. Planuojama teritorija į šios kultūros vertybės vizualinio apsaugos zonos pozonio teritoriją nepatenka.

**2.3. Teritorijos plėtros tendencijos:** Planuojama teritorija yra pietinėje Klaipėdos miesto dalyje buvusiam Žardės kaime, netoli Jūrininkų pr. ir Taikos pr. sankryžos. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius rytinė planuojamų sklypų dalis patenka į apsauginių želdinių (B\*) teritoriją, kita planuojamo sklypo dalis patenka į gyvenamąją teritoriją (G), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai. Aplink planuojamą teritoriją kuriasi tiek gyvenvietės, tiek komercinės teritorijos, todėl galima daryti prielaidą, kad ši teritorija su gretimybėmis vystysis kaip daugiafunkcinė, kurioje ūkinės veiklos kaip gyvenamoji bei komercinė pasiskirstys taip, kad nebūtų daroma neigiama įtaka viena kitos atžvilgiu.

**2.4. Probleminės situacijos:** Teritorija nėra inžineriškai parengta. Planuojami žemės sklypai patenka į Bandužių, Žardės senovės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31842) teritorijos ribas. Planuojamoje teritorijoje (sklypuose kad. Nr. 2101/0032:30, Nr. 2101/0032:49), detaliojo planavimo organizatoriaus prašymu, 2011 m. rugsėjo mėnesį Mažosios Lietuvos istorijos muziejus atliko žvalgomuosius archeologinius tyrimus. Atliktų žvalgomųjų archeologinių tyrimų išvadoje nurodyta: tirtose perkasoje ir šurfluose kultūrinio sluoksnio ir archeologinių struktūrų nerasta. Taip pat nurodyti paveldosauginiai reikalavimai, kad vykdant sklypuose žemės judinimo darbus, užstatymo vietose bus būtina dar vykdyti žvalgomuosius archeologinius tyrimus.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatorius

UAB „TRANSLAIVA“

Igaliojtas asmuo  
Direktoriaus pavaduotojas  
Artūras Simonavičius



### III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

**3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:** Detalioju planu numatoma sujungti du žemės sklypus (kad. Nr. 2101/0032:30, plotas - 0.2337 ha; kad. Nr. 2101/0032:49, plotas - 0.8702 ha) į vieną sklypą, taip suformuojamas sklypas Nr. 1, kuriam numatoma pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę, nustatyti pagrindinį žemės naudojimo būdą, sklypo daliai 1A, plotas 0.3823 ha - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), papildomą žemės naudojimo būdą, sklypo daliai 1B, plotas 0.3458 ha - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) bei suformuojama sklypo dalis 1C, plotas 0.3758 ha, skirta apsauginės paskirties želdynams, kuriai nustatomas žemės naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Planuojamai teritorijai nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

**3.2. Planuojamos ūkinės veiklos, jų reglamentavimas:**

*Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei komercinių pastatų statyba ir eksploatacija.*

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

Sekcija	Skyrius	Grupė	Klasė	Poklasis	Pavadinimas
F					Statyba
	41				Pastatų statyba
		41.2	41.20		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba

**3.3. Teritorijos padalinimas, atskirų teritorijos tvarkymo režimų nustatymas:** Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei komercinių pastatų statyba ir eksploatacija bus vykdoma suformuotame sklype Nr. 1. Suformuoto sklypo dalyje 1A numatoma pastatų statyba ir veikla, kuri galima pagal naudojimo būdą (G1): (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais), sklypo dalyje 1B numatoma pastatų statyba ir veikla, kuri galima pagal naudojimo būdą (K): (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams), sklypo dalį 1C numatoma maksimaliai apželdinti, jam nustatomas naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E): (Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti).

**3.4. Statybų programa:**

**Numatomų pastatų statyba:** Planuojamoje teritorijoje sklype Nr. 1, skirtingo režimo teritorijose, nustatoma maksimali statomų statinių zona. Sklypuose bus statomi pastatai pagal naudojimo būdus (žr. Konceptijos brėžinys, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema bei susisiekimo sistemos schema).

Projektuojant ir statant pastatus bei jų priklausinius būtina griežtai laikytis Statybos įstatymo. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams. Statybų metu būtina visapusiškai saugoti gatves, kelius nuo sunkiojo transporto poveikio.

**3.4.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais):** Leistinas pastatų aukštis nustatomas metrais, t.y. aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Leistinas pastatų aukštis nurodytas brėžiniuose.

**3.4.2. Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas:** Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – tai pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas nurodytas brėžinyje.

**3.4.3. Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas:** Leistinas sklypo užstatymo

intensyvumas – tai visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nurodytas brėžinyje.

**3.4.4. Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** Statinių statybos vieta – tai žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius). Statybos riba – tai linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba. Statybos linija – tai linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus. Statinių statybos vieta, riba ar linija nurodyti brėžiniuose. Maksimalus pastatų aukštis sklypo dalyje 1A (gyvenamojoje teritorijoje) nustatomas iki 10,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško, sklypo dalyje 1B (komercinėje teritorijoje) nustatomas iki 12,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. 3 metrų atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti priešgaisriniai atstumai, gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, atstumas iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1.0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu; sklypo aptvarų, priskiriamų nesudėtingiems statiniams, taip pat ir kito tipo aptvarų – pagal STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ reikalavimus tvoroms.

#### **3.4.5. Planuojamos teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais:**

Inžinerinės komunikacijos sprendžiamos pagal Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiojo plano, patvirtinto savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74 (pakeitimas 2009-05-29 sprendimu Nr. T2-221) sprendinius.

*Vandentiekio tinklai:* vandentiekio tinklus numatoma pajungti prie specialiuoju planu planuojamų vandentiekio tinklų, numatytų ties planuojama teritorija d150. Jei detaliojo plano sprendiniai bus įgyvendinami greičiau nei suplanuoti vandentiekio tinklai ties planuojama teritorija, planavimo organizatorius vandentiekio tinklus jungsis nuo esmų vandentiekio tinklų d200 esančių Jūrininkų pr.

*Nuotekų tinklai:* buitinių nuotekų tinklus numatoma pajungti prie specialiuoju planu planuojamų buitinių nuotekų tinklų d300, numatytų ties planuojama teritorija. Jei detaliojo plano sprendiniai bus įgyvendinami greičiau nei suplanuoti buitinių nuotekų tinklai ties planuojama teritorija, planavimo organizatorius buitinių nuotekų tinklus jungsis nuo esmų vandentiekio tinklų d1000 esančių Jūrininkų pr.

**Pastaba:** kadangi planuojama teritorija yra inžineriškai neišvystyta (šalia planuojamos teritorijos nėra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai), planavimo organizatorius inžinerines komunikacijas iki sklypo ir sklypo ribose įrengia savo lėšomis.

Konkretus inžinerinių tinklų, vandentiekio ir buitinių nuotekų, pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu

Planuojamoje teritorijoje užstatymas galimas tik po to, kai bus atvesos ir įrengtos inžinerinės komunikacijos.

*Lietaus nuotekų tinklai:* pagal Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialiojo plano sprendinius, lietaus nuotekas numatoma pajungti prie projektuojamų lietaus nuotekų tinklų, kurie numato lietaus nuotekų nuvedimą į Smiltelės upelį. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamosi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

**Elektros tinklai:** 0.4 kV kabelių linija į subendrintą elektros apskaitos spintą bus atvesta nuo esamos transformatorinės KT-400, kuri yra valstybinėje žemėje. Elektros pajungimo sąlygos tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Elektros įrenginių pajungimui būtina gauti projektavimo technines sąlygas teisės aktuose numatyta tvarka. Projektuojamas 0,4kV elektros kabelis negali patekti į gretimą sklypą ir bus vedamas ne arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

**Dujotiekis:** Konkretūs dujofikavimo sprendiniai bus rengiami techninio projekto metu, o detaliuotu planu yra rezervuojama teritorija šioms komunikacijoms.

**Ryšių tinklai:** detaliuotu planu neplanuojami.

**3.4.6. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams.** Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Šie reikalavimai nenustatomi.

**3.5. Gaisrinė sauga:** Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš priešgaisrinių hidrantų, kurių įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338, 13 skyriaus 6 lentelė, kurioje nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

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

Jeigu pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos: priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas).

**3.6. Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Mažiausias želdynų plotas gyvenamojoje teritorijoje, sklypo dalyje 1A, privalo būti ne mažesnis kaip 25 % želdinių nuo sklypo dalies ploto, komercinėje teritorijoje; sklypo dalyje 1B, privalo būti ne mažesnis kaip 15 % želdinių nuo sklypo dalies ploto; planuojamo sklypo dalį 1C numatoma apželdinti maksimaliai t.y. apie 100% želdinių. Apsodinimas želdiniais sklypuose sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.02.09:2005 " Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" bei STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai".

**3.7. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga:** Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai – tai saugomas teritorijas reglamentuojančių teisės aktų specialūs reikalavimai. Planuojami žemės sklypai patenka į Bandužių, Žardės senovės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31842) teritorijos ribas. Planuojamoje teritorijoje (sklypuose kad. Nr. 2101/0032:30, Nr. 2101/0032:49), detaliojo planavimo organizatoriaus prašymu, 2011 m. rugsėjo mėnesį Mažosios Lietuvos istorijos muziejus atliko žvalgomuosius archeologinius tyrimus. Atliktų žvalgomųjų archeologinių tyrimų išvadoje nurodyta: tirtose perkasose ir šurfluose kultūrinio sluoksnio ir archeologinių struktūrų nerasta. Taip pat nurodyti paveldosauginiai reikalavimai, kad vykdamas sklypuose žemės judinimo darbus, užstatymo vietose bus būtina dar vykdyti žvalgomuosius archeologinius tyrimus.

**3.8. Susisiekimas:** Patekimas į planuojamą teritoriją galimas dviem būdais:

- iš Jūrininkų prospekto per Žardupės gatvę, pasukant į esamą asfaltuotą pravažiavimą, kuris yra ties planuojama teritorija, ir kuris siūlomas kaip perspektyvinė D kat. gatvė (nuo planuojamos teritorijos iki Jūrininkų pr. važiuojant Žardupės gatve yra apie 1 km, );

- iš Taikos prospekto per perspektyvinę gatvę (perspektyvinė gatvė pasiūlyta žemės sklypų Jūrininkų pr. 35 ir Jūrininkų pr. 37 bei jų gretimybių detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto tarybos 2009-09-29 sprendimu Nr. T2-309), pasukant į esamą asfaltuotą pravažiavimą, kuris yra ties planuojama teritorija, ir kuris siūlomas kaip perspektyvinė D kat. gatvė (nuo planuojamos teritorijos iki Taikos prospekto važiuojant esamu asfaltuotu pravažiavimu, kuris yra ties planuojama teritorija, ir kuris siūlomas kaip perspektyvinė D kat. gatvė yra apie 0,5 km).

Patekimas į planuojamoje teritorijoje numatytas skirtingo būdo bei režimo teritorijas numatomas per suprojektuotą 6 metrų privažiavimą planuojamo sklypo ribose.

Automobilių parkavimas (gyvenamojoje teritorijoje, 1A dalyje) numatomas sklypo ribose, numatant bent vieną automobilių stovėjimo vietą. Pagrindinis transportas į šią teritoriją bus tik lengvasis. Automobilių parkavimas (komercinėje teritorijoje, 1B dalyje) sprendžiamas taip pat sklypo ribose. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 1999-03-02 įsakymu Nr. 61 „Dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo (Žin., 1999, Nr. 27-773) bei galiojančiais šio įsakymo pakeitimais, planuojamoje teritorijoje vietos, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti (lengvajam bei sunkiajam transportui) numatomos statinių statybos zonoje (komercinėje teritorijoje, 1B dalyje) bei neužstatomoje zonoje. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių skaičius bei jų išdėstymas sklypo atžvilgiu bus nustatomas statinių techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą pastatuose.

#### **Pastabos:**

- Iki planuojamos teritorijos esamas privažiavimo kelias yra įrengtas asfalto dangą, todėl planavimo organizatorius įsipareigoja prisidėti prie dalies šio kelio rekonstrukcijos atkarpoje AB t.y. apie 112 metrų, kuri yra ties planuojama teritorija (žr. brėžinį), įrengiant dviračių, pėsčiųjų takus bei sutvirtinant važiuojamąjį kelio dangą.

- Planavimo organizatorius savo lėšomis įsipareigoja įrengti kelią sklypo ribose, kuris reikalingas privažiavimui prie skirtingo būdo bei režimo teritorijų.

### **3.9. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:**

#### **3.9.1. Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:**

- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, plotas – 0,2337 ha;
- XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos: vandens telkinių apsaugos juosta – 2.5 m. nuo pakrantės šlaito; paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos - 100 m. nuo kranto linijos.

Pastabos: Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis 2001-11-07 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

#### **3.9.2. Servitutai: nenustatomi**

**3.10. Aplinkos apsauga:** Planuojamo sklypo Nr. 1, dalyje 1B, leidžiama tik tokia komercinė veikla, kuriai nenumatytos normatyvinės sanitarinės apsaugos zonos (toliau – SAZ). Norint vystyti komercinę veiklą, kuriai reikalinga nustatyti SAZ, įstatymų nustatyta tvarka prieš rengiant techninį projektą arba jo rengimo metu būtina atlikti reikalingus vertinimus ir veiksmus, kad šios SAZ zonos būtų nustatytos specialiuoju planu, taip pat patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka, todėl nei gretimbės turės įtakos planuojamai ūkinei veiklai, nei planuojama ūkinė veikla darys įtaką gretimybėms.

Planuojamo sklypo rytinę dalį 1C, numatoma apželdinti maksimaliai t.y. apie 100 % želdinių. Želdynus sklype numatoma sujungti į vientisą želdyną. Planuojamo sklypo dalis 1A ir 1B taip pat numatoma apželdinti. Teritorija dėl savo gausaus želdinių kiekio bus išskirtinė ir patraukli kurtis

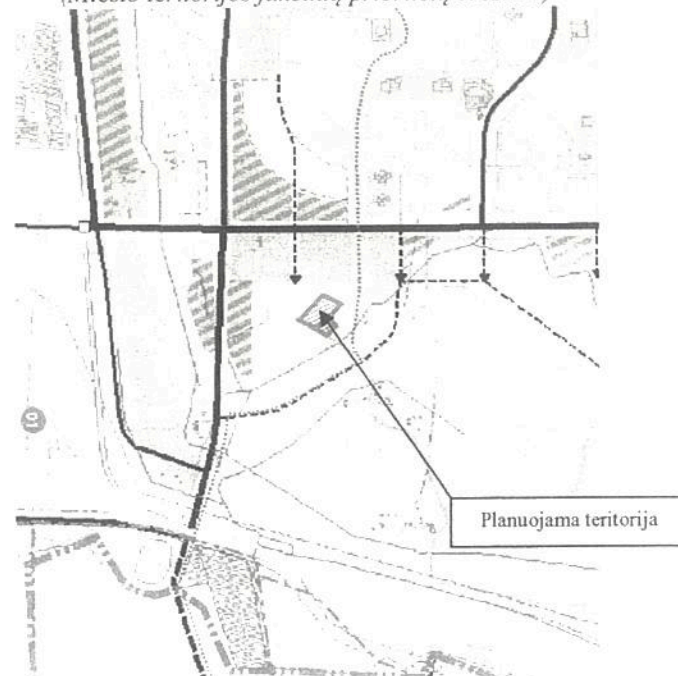
gyventojams bei smulkiąjam verslui. Atsižvelgiant į numatomą ūkinę veiklą galima teigti, kad bus tik ilgalaikis poveikis, įtakos aplinkos apsaugai nebus.

**3.11. Visuomenės sveikatos apsauga:** Padidinta fizinė ir cheminė tarša galima tik statybų metu nuo pravažiuojančio transporto keliamo triukšmo ir oro taršos. Padidinta cheminė ir fizinė tarša galima tik dienos metu ir darbo dienomis. Ši tarša gali turėti neigiamą įtaką tik arčiausiai kelio esančiai gyvenamajai zonai, tačiau gyvenamųjų teritorijų šalia planuojamos teritorijos nėra, todėl neigiamo poveikio gyventojams dėl statybų metu keliamo triukšmo ir dulkių nebus.

**3.12. Atitikimas bendrojo ir specialiojo plano sprendiniams:** Planuojama teritorija yra pietinėje Klaipėdos miesto dalyje buvusiam Žardės kaime. Teritorijoje galioja Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius rytinė planuojamų sklypų dalis patenka į apsauginių želdinių (B\*) teritoriją, kita planuojamo sklypo dalis patenka į teritoriją, kurioje kaip prioritentinė yra numatyta gyvenamoji teritorija (G), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai. Detaliuoju planu numatoma sujungti du žemės sklypus (kad. Nr. 2101/0032:30, plotas - 0.2337 ha; kad. Nr. 2101/0032:49, plotas - 0.8702 ha) į vieną sklypą, taip suformuojamas sklypas Nr. 1, kuriam numatoma pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę, nustatyti pagrindinį žemės naudojimo būdą, sklypo daliai 1A, plotas 0.3823 ha - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), papildomą žemės naudojimo būdą, sklypo daliai 1B, plotas 0.3458 ha - komercinės paskirties objektų teritorijos (K) bei suformuojama sklypo dalis 1C, plotas 0.3758 ha, skirta apsauginės paskirties želdynams, kuriai nustatomas žemės naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E), kas pilnai atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.

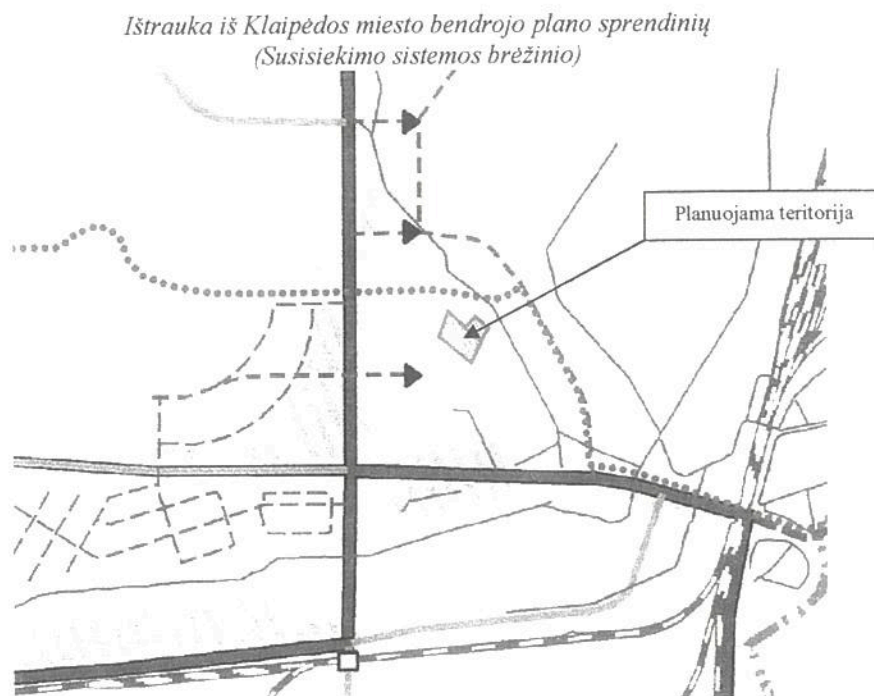
Aplink planuojamą teritoriją kuriasi tiek gyvenvietės, tiek komercinės teritorijos, todėl galima daryti prielaidą, kad ši teritorija su gretimybėmis vystysis kaip daugiafunkcinė, kurioje ūkinės veiklos kaip gyvenamoji bei komercinė pasiskirstys taip, kad nebūtų daroma neigiama įtaka viena kitos atžvilgiu.

*Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių  
(Miesto teritorijos funkcinių prioritetų brėžinio)*



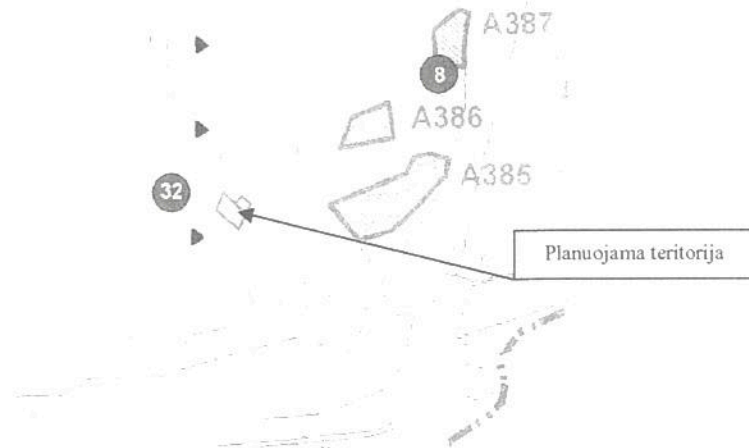


Klaipėdos miesto kraštovaizdžio tvarkymo bendrojo plano grafines dalis sprendiniuose nurodyta, kad planuojamos teritorijos dalis patenka į B\* teritoriją, kurioje numatomi apsauginiai želdiniai. Šiuo detaliuoju planu suformuotame sklype Nr. 1, suformuojama sklypo dalis 1C, skirta apsauginės paskirties želdynams, kuriai nustatomas žemės naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (E). Planuojamo sklypo rytinę dalį 1C, numatoma apželdinti maksimaliai t.y. apie 100 % želdinių. Želdynus sklype numatoma sujungti į vientisą želdyną. Planuojamo sklypo dalis 1A ir 1B taip pat numatoma apželdinti. Teritorija dėl savo gausaus želdinių kiekio bus išskirtinė ir patraukli kurtis gyventojams bei smulkiajam verslui ir pilnai atitinka kraštovaizdžio tvarkymo brėžinyje numatytus sprendinius.



Planuojamas sklypas yra šalia esamo pravažiavimo, kuris bendrajame plane nėra keičiamas, todėl esamas pravažiavimas, siūlomas kaip perspektyvinė gatvė, rekomenduojama D kat., RL -15 metrų. Esamas privažiavimo kelias yra įrengtas asfalto dangą, todėl planavimo organizatorius įsipareigoja prisidėti prie dalies šio kelio rekonstrukcijos atkarpoje AB t.y. apie 112 metrų, kuri yra ties planuojama teritorija (žr. brėžinį), įrengiant dviračių ir pėsčiųjų takus bei sutvirtinant važiuojamąją kelio dangą.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių  
(Kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane)



Planuojami žemės sklypai patenka į Bandužių, Žardės senovės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31842) teritorijos ribas. Planuojamoje teritorijoje (sklypuose kad. Nr. 2101/0032:30, Nr. 2101/0032:49), detaliojo planavimo organizatoriaus prašymu, 2011 m. rugsėjo mėnesį Mažosios Lietuvos istorijos muziejus atliko žvalgomuosius archeologinius tyrinėjimus. Atliktų žvalgomųjų archeologinių tyrimų išvadoje nurodyta: tirtose perkasose ir šurfluose kultūrinio sluoksnio ir archeologinių struktūrų nerasta. Taip pat nurodyti paveldosauginiai reikalavimai, kad vykdant sklypuose žemės judinimo darbus, užstatymo vietose bus būtina dar vykdyti žvalgomuosius archeologinius tyrimus, taip bus išvengta, kad statybų metu nebūtų pažeistos kultūros vertybės.

**3.13. Atitikimas detaliojo plano sprendiniams:** Į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos, šalia Jūrininkų prospekto yra parengtas žemės sklypų Jūrininkų pr. 35 ir Jūrininkų pr. 37 bei jų gretimybių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2009-09-29 sprendimu Nr. T2-309, registro Nr. 09-30, kuriuo pasiūlyta perspektyvinė gatvė, RL-30 metrų (žr. brėžinį). Šiuo detaliuoju planu numatytas vienas iš patekimo būdų į planuojamą teritoriją pasinaudojant perspektyvine gatve: iš Taikos prospekto per perspektyvinę gatvę (perspektyvinė gatvė pasiūlyta žemės sklypų Jūrininkų pr. 35 ir Jūrininkų pr. 37 bei jų gretimybių detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto tarybos 2009-09-29 sprendimu Nr. T2-309), pasukant į esamą asfaltuotą pravažiavimą, kuris yra ties planuojama teritorija, ir kuris siūlomas kaip perspektyvinė D kat. gatvė.

Detaliojo planavimo specialistas

Andrius Armalis

Planavimo organizatorius

UAB „TRANSLAIVA“

Igaliotas asmuo

Direktoriaus pavaduotojas  
Artūras Šimonavičius

