



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO LIEPŲ G. 85A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2011 m. birželio 22 d. Nr. AD1-1286
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 2 dalimi, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2011 m. birželio 6 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-1162 bei į Lietuvos ir Kanados UAB „Pajūrio mediena“ 2011-06-07 prašymą:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Liepų g. 85A, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, infrastruktūros objektų, komunikacinių koridorių brėžinys, susisiekimo organizavimo schema, sklypo ribų nužymėjimo brėžinys bei aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 12 lapų).

2. P a k e i č i u žemės sklypo Liepų g. 85A, Klaipėdoje, žemės naudojimo būdą ir pobūdį iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos; gyvenamosios teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos; visuomeninės paskirties teritorijos, mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

3. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės administracijos direktorė



Judita Simonavičiūtė



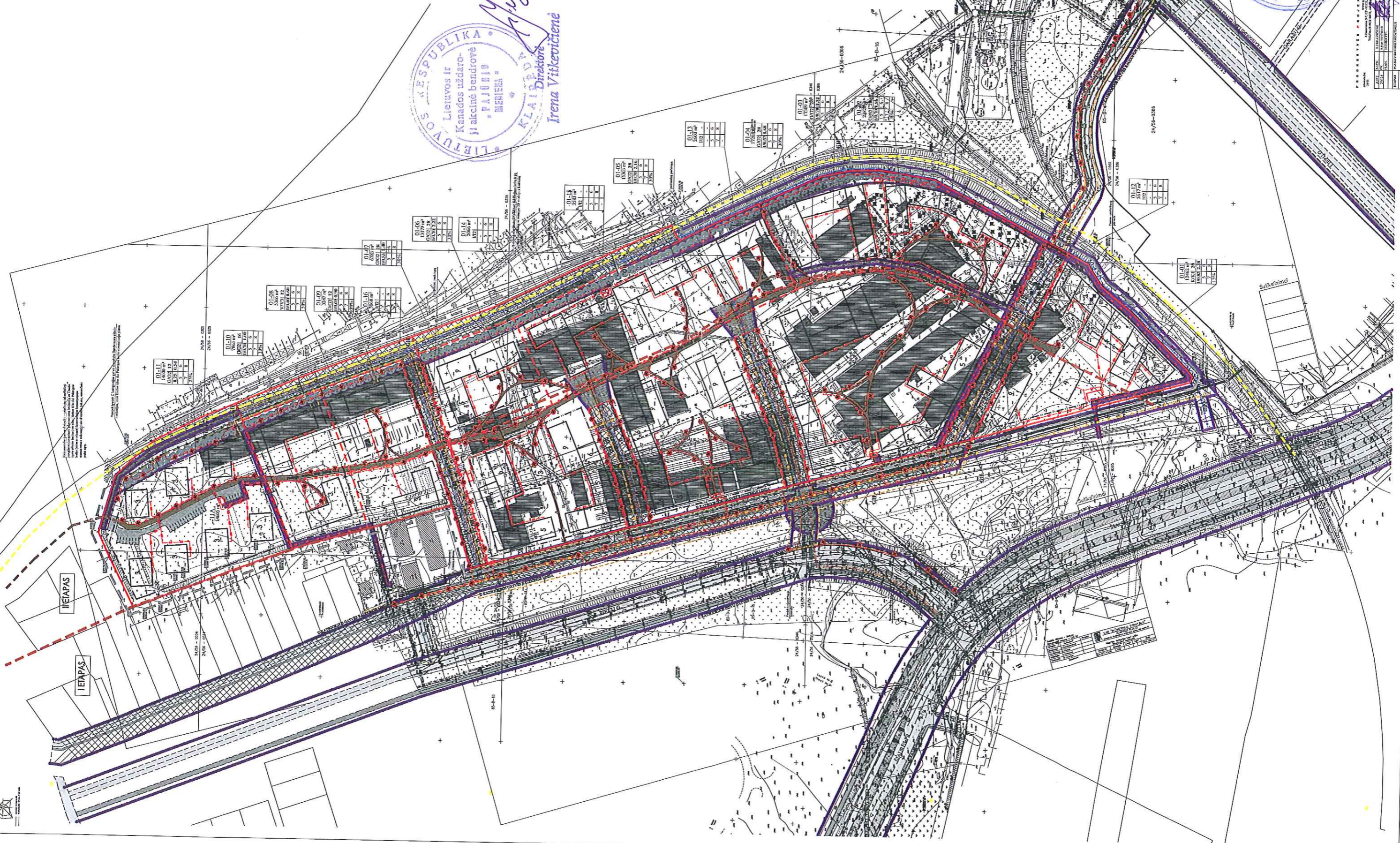
| SĄLYGOSIŲ ŽEMELŲ PLANAVIMAS | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ŽEMELIO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS | ŽEMELIO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS |
| G/G2 | ŽEMELIO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS |
| V/V3 | ŽEMELIO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS |
| K/K1 | ŽEMELIO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS |
| I/I2 | ŽEMELIO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS |
| ... | ... |

Šiame projekte pateiktas planavimas yra tik orientacinis ir neturėtų būti naudojamas kaip pagrindinis planavimas. Planavimas yra tik orientacinis ir neturėtų būti naudojamas kaip pagrindinis planavimas. Planavimas yra tik orientacinis ir neturėtų būti naudojamas kaip pagrindinis planavimas.

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2011 m. 06 m. 22 d. įsakymu Nr. ADI-1286

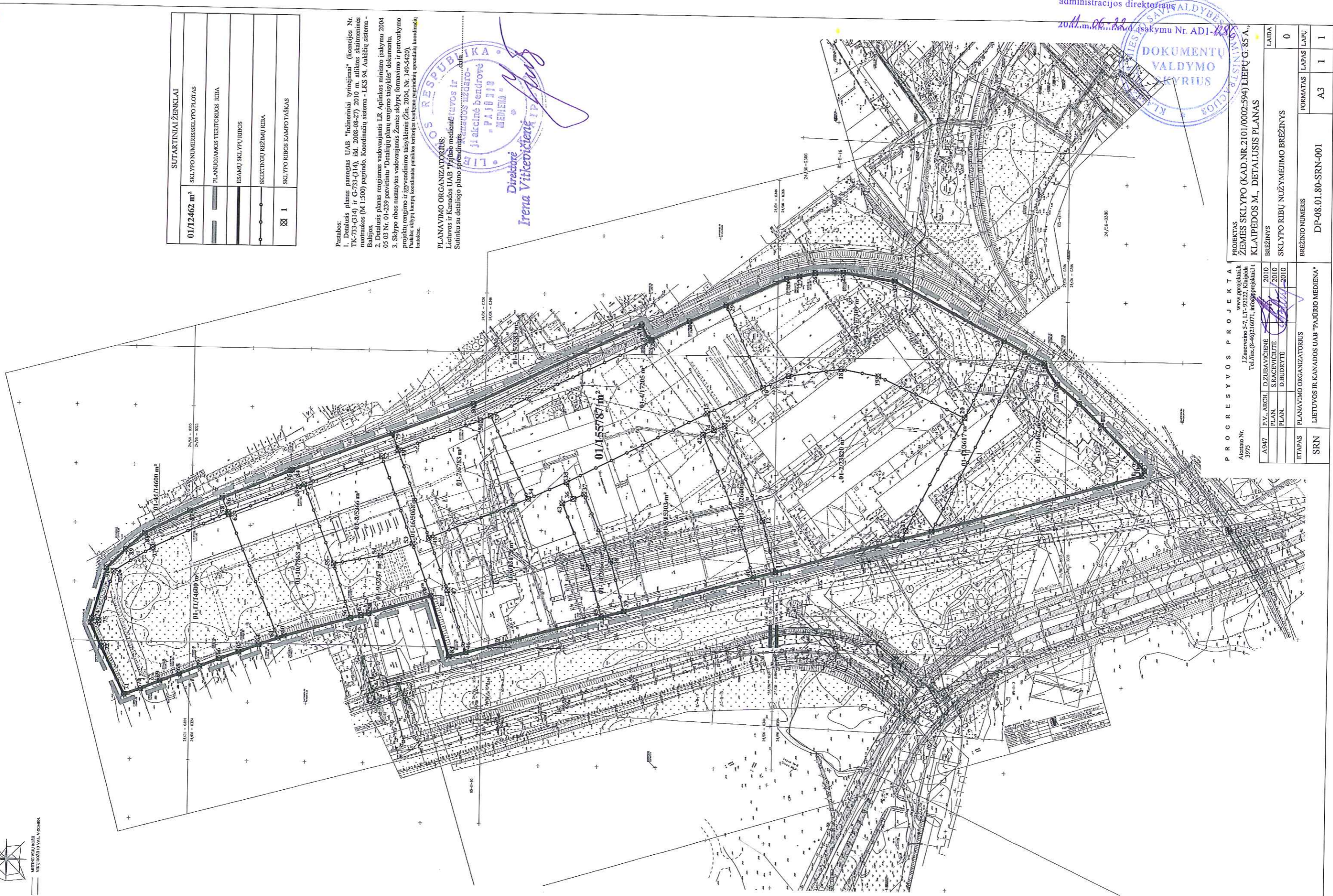


Lietuvos ir
Kanados uždaro-
ji akcinė bendrovė
"PAJURIO
BENDRŲBĖ"
Direktoriė
Irena Vikevičienė



| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| PROJEKTAVAS | PROJEKTAVAS |
| OBJEKTO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS | OBJEKTO PAVIRŠIAUS ŽEMELIO PLANAVIMAS |
| INFORMATYVUS ŽEMELIO PLANAVIMAS | INFORMATYVUS ŽEMELIO PLANAVIMAS |
| ... | ... |





| SUTARTINIAI ŽENKLAI | |
|-------------------------|------------------------------|
| 01/12462 m ² | SKLYPO NUMERIS/SKLYPO PLOČYS |
| | PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA |
| | ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS |
| | SKIRTINGŲ REZIMŲ RIBA |
| | SKLYPO RIBOS KAMPO TAŠKAS |

Pastabas:
 1. Detalusis planas parengtas UAB "Inžineriniai tyrimai" (licencijos Nr. TK-733-014) ir G-733-014), išd. 2008-08-27) 2010 m. atliktos skaitmeninės nuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinatų sistema - LKS 94, Aukštųjų sistema - Baltijos.
 2. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu 2004 05 03 Nr. 01-239 patvirtintu "Detaliųjų planų rengimo taisyklės" dokumentu.
 3. Sklypo ribos nustatytos vadovaujantis Žemės aktyvų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (Žin. 2004, Nr. 149-5420).
 Pastaba: aktyvų kampų koordinatas pateiktas teritorijos tvarkymo patvirtinamajame aprašyme koordinatinių lentelės.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
 Lietuvos ir Kanados UAB "Pajūrio mediena"
 Suitniku su detaliuoju plano sprendimais.
 UAB "Pajūrio mediena"
 "Pajūrio mediena"
 Direktoriė
 Irena Vitkevičiūtė

PATVIRTINTA
 Klaipėdos miesto savivaldybės
 administracijos direktoriaus
 2011 m. 06. 28 d. įsakymu Nr. ADI-188
 DOKUMENTŲ
 VALDYMO
 SKYRIUS

| | | | |
|--|---|--|------|
| PROJEKTAS | | www.pprojekta.lt | |
| ALCANTO Nr. 3975 | | 1 Žuervainio 5-7, LT-92122, Klaipėda | |
| PROJEKTO Nr. 3975 | | Tel./fax: (8-46)216071, info@projekta.lt | |
| A947 | P.V. ARCH. PLAN. | D.ZUBAVIČIENE | 2010 |
| | S.KACIŲVIČIUTE | D.BUDRYTE | 2010 |
| ETAPAS | PLANAVIMO ORGANIZATORIUS | | |
| SRN | LIETUVOS IR KANADOS UAB "PAJŪRIO MEDIENA" | | |
| PROGRESYVŲS PROJEKTA | | LAIDA | |
| ZĖMĖS SKLYPO (KAD.NR.2101/0002.594) LIETUVOS IR KANADOS UAB "PAJŪRIO MEDIENA" DETALUSIS PLANAS | | 0 | |
| BRĖŽINYS | | SKLYPO RIBŲ NUŽYMEJIMO BRĖŽINYS | |
| BRĖŽINIO NUMERIS | | FORMATAS LAPAS LAPŲ | |
| DP-08.01.80-SRN-001 | | A3 1 1 | |



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai atitinka:

- Klaipėdos miesto bendruoju planu;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto šiaurinės dalies transporto schema.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema.
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridėdamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į gyvenamosios (tp6, G2), visuomeninės (tp7, V3) ir komercinės paskirties objektų teritoriją (tp9, K1); taip pat suformuojamos kito režimo zonos inžinerinės infrastruktūros teritorijoms (tp10, I2); padalinti į skirtingas režimo zonas, kurios vėliau nerengiant kito detaliojo plano bus įteisintos kaip atskiros sklypų ribos; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; spręsti automobilių stovėjimo vietų įrengimo, susisiekimo komunikacijų įrengimo, inžinerinių komunikacijų klojimo, aplinkos sutvarkymo klausimus. (Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633)).

2. Teritorijos apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis planuotoje teritorijoje galioja žemės naudojimo apribojimai ir apsaugos zonos:

- 2716 m²- ryšių linijų apsaugos zonos (naikinamos detalioju planu);
- 6286 m²- elektros linijų apsaugos zonos (naikinamos detalioju planu);
- 59340 m²- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (naikinamos detalioju planu);
- 10804 m² - šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (naikinamos detalioju planu);
- 180 m² - gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (naikinamos detalioju planu).
- 1 m – požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);

- 2 m – ryšių kabelių linijos apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – dujotiekio tinklų apsaugos zona (planuojama);

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos ir visuomeninės paskirties objektų teritorijos statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys švietimo objektai yra Šiauriniame miesto gyvenamajame rajone – yra ikimokyklinio ugdymo įstaiga lopšelis – darželis, adresu Panevėžio g.3 (atstumas apie 1.2 km), artimiausios bendrojo lavinimo įstaigos yra Žemynos gimnazija (Kretingos g.23) ir Verdenes pagrindinė mokykla (Kretingos g.22) (atstumas apie 1.1 km-1.2 km). Nauja mokykla numatoma Danės upės slėnio teritorijos nuo Biržos tilto iki Palangos kelio (miesto ribose) konversijos ir panaudojimo vandens ir kultūros turizmo plėtrai specialiuoju planu netoli planuojamos teritorijos rytų kryptimi.

Įvertinus šiuo detaliuoju planu planuojamo kvartalo apimtis teritorijoje išskiriamas komercinės/visuomeninės paskirties sklypas skirtas darželio – mokyklėlės statybai. Dar vienas naujas darželis numatomas pagal Danės upės slėnio teritorijos nuo Biržos tilto iki Palangos kelio (miesto ribose) konversijos ir panaudojimo vandens ir kultūros turizmo plėtrai specialiuoju planu netoli planuojamos teritorijos rytų.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypus vadovaujama išduotų planavimo sąlygų reikalavimais, Vyriausybės 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“. Esamais pastatais yra sukurtas pramoninis miesto dalies kraštovaizdis. Naujai kuriamas užstatymas papildys esamą miesto kraštovaizdį, atvers miestiečiams prieigas šioje teritorijoje link upės.

Gretimybų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Esamų įregistruotų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ, ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

Apie 200-600 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra Danės upė.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ataskaita. 2010 metais atlikta atranka dėl poveikio visuomenės sveikatai vertinimo būtinumo nustatymo. Pagal gautą atrankos išvadą Nr.E4-63 poveikio visuomenės sveikatai vertinimas – neprivalomas.

3. Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Detaliuoju planu numatoma nekeičiant paskirties pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G2), komercinės paskirties objektų teritoriją prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9, K1), visuomeninės paskirties teritorijos mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (tp7, V3). Taip pat suformuotos kito režimo zonos aptarnauti suplanuotus objektus: kitos paskirties inžinerinės infrastruktūros teritorijos: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2).

Planuojamos teritorijos kraštovaizdis yra miesto užstatymo tipo, maksimaliai įsiliejantis į gamtą – formuojant statinius siekiama išgauti kuo didesnę ažūriškumą, pražvelgiamumą, teigiamai paveikti

gyventojų psichologinę būseną ir gyvenimo kokybę. Planuojamas urbanistinis kompleksas pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę, bus pastebimas įvažiuojant į miestą pro Liepų gatvę.

Atsižvelgiant į šias aplinkybes arčiau Liepų gatvės (šiaurinio išvažiavimo) numatomi maksimalūs užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai, kurie palaipsniui artėjant prie mažaaukščių gyvenamųjų namų mažėja. Planuojamos visos teritorijos užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.25 iki 0.82, užstatymo intensyvumo indeksas nuo 0.54 iki 2.38 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“). (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Planuojamame kvartale, šiaurinėje sklypo dalyje, gyvenamieji pastatai (mažaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų zona) projektuojami iki 3 aukštų. Šioje dalyje planuojamai kito režimo zonai Nr.01-11, kurios plotas 1.4600 ha nustatomas sklypo užstatymo tankumas - 0.25, o intensyvumas – 0.54.

Toliau plėtojant gyvenamųjų daugiaaukščių namų išdėstymą planuojamoje teritorijoje išskirtose kito režimo zonose Nr.01-2÷01-7, Nr.01-9÷1-10 numatoma daugiabučių gyvenamųjų namų statyba nuo 3 aukštų, iki 5÷9 aukštų. Planuojamų šių kito režimo zonų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.53 iki 0.70, o intensyvumo indeksai nuo 1.68 iki 2.22.

Planuojamų kito režimo zonų užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Pietinėje planuojamo kvartalo dalyje, numatoma komercinės paskirties teritorija Nr.01-1, kurioje planuojami 3 aukštų ir 9 aukštų komercinės paskirties pastatai. Planuojamos kito režimo zonos užstatymo tankumo indeksas 0.82, o intensyvumo indeksas 2.38.

Planuojamo kvartalo vidurinėje dalyje, arčiau šiaurinės kvartalo pusės, planuojamas 3 aukštų visuomeninės/komercinės paskirties pastatas (vaikų darželis-mokyklėlė). Planuojamai kito režimo zonai nustatomas sklypo užstatymo tankumas - 0.40, o intensyvumas – 0.60.

Komercinės ir visuomeninės paskirties kito režimo zonoms tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti sutinkamai STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Įvertinus planuojamos teritorijos reljefą po beveik visa planuojama teritorija (išskyrus šiaurinę sklypo dalį) planuojama požeminė automobilių aikštelė, kuri bus suprojektuota po dirbtine platforma. Todėl kito režimo zonoms Nr. 01-1÷1-10 nustatomas papildomas dirbtinės platformos tankumo indeksas - 1.00. Ant planuojamos dirbtinės platformos bus suprojektuoti dviračių ir pėsčiųjų takus, vaikų ir sporto žaidimo aikšteles bei visus planuojamus gyvenamuosius, visuomeninį ir komercinį pastatus (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Maksimalus pastatų aukštingumas galimas tik tada, kai išpildomi visi gaisrinės saugos reikalavimai, bei įvertinamas maksimalus gaisrinių kopėčių gesinimo aukštis.

Nekeičiant detaliojo plano sprendinių gali būti statomi kiti mažesnio aukščio statiniai ir pastatai, taip pat ir atskiri tūriai.

Detalioju planu rekomenduojamas perimetrinis teritorijos užstatymo tipas. Visoje teritorijoje numatomos rekreacinės vidinės kiemų erdvės, pėsčiųjų-dviračių alėjas, tarp mažaaukštės ir daugiaaukštės gyvenamosios statybos numatomas vaikų darželis, lauko sporto žaidimų aikštelės. Planuojami uždari kiemai bus skirti įvairaus amžiaus socialinių žmonių grupių veiklai – poilsiui, juose numatomos vaikų žaidimo aikštelės. Projektuojama alėja gali būti panaudojama tiek aktyviai, tiek pasyviai veiklai. Jaunimui formuojamos lauko sporto žaidimo aikštelės, teritorijoje numatoma ikimokyklinė ugdymo įstaiga. Visa infrastruktūra turi būti pritaikyta žmonių su negalia reikmėms ir atitikti visus teisės aktų bei statybos techninių reglamentų reikalavimus. Planuojamos teritorijos užsistatymo tipą galima keisti techninio projekto rengimo metu (nerengiant naujo detaliojo plano), pakeitimus suderinus su kvartalo architektu, detaliojo plano autoriumi (UAB „Progresyvūs projektai“).

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos.
- Spalvinis sprendimas konkretizuojamas priklausomai nuo plėtojamo kvartalo, pastatų grupės architektūrinės idėjos, pagrindinės minties.
- Aukštybiniai planuojamos teritorijos pastatai turi būti lengvo silueto, aiškių formų, įsilieti į aplinką, išlaikyti priešgaisrines normas, nepažeisti gretimų sklypų turtinių teisių.

- Projektuojant pastatus turi būti išvengta neigiamo poveikio miesto panoramai ir siluetai.

Visi detaliuoju planu numatomi nauji objektai turi derėti, kaip vientisas kompleksas su kitais teritorijoje esančiais statiniais bei įrengimais, naudojant bendrus konstruktyvinius sprendimus, bendras fasadų bei stogų apdailines medžiagas ir spalvinius sprendimus.

Užsakovas savo lėšomis išsipareigoja:

- Susikoperavus su kaimyninių sklypų savininkais ar savo lėšomis nusiųsti inžinerinius tinklus bei sutvarkyti privažiuojamojo kelio atkarpą nuo Liepų g. iki planuojamos teritorijos.
- Savo lėšomis įrengti naujai planuojamą nuovažą iš Pievų g. į planuojamą teritoriją.
- Pasijungus į esamus inžinerinius tinklus, o pasijungimo vietas atstatyti nesubloginant jų kokybės.

Vadovaujantis VI „Registrų centras“ duomenimis planuojamos teritorijos plotas yra 15.5733 ha, tačiau įvertinus esamą situaciją ir gretimų sklypų kadastrinius matavimus, planuojamos teritorijos plotas gaunasi 15.5787 ha, tai reiškia, kad planuojamos teritorijos plotas padidėja 54 m². Ši teritorijos ploto paklaida įgyvendinus trečiąją teritorijos etapą bus išlyginta ir įregistravus naujus kadastrinius matavimus sutikslinka. Pasikeitus teritorijos plotui, bus pakeista ir valstybinės žemės nuomos sutartis su patikslintu žemės sklypo plotu.

Kadangi planuojama teritorija yra virš 15 ha ir ją vienu metu įsisavinti yra teoriškai ir finansiškai neįmanoma, todėl planuojamai teritorijai plėtoti numatomi atskiri teritorijos įsisavinimo (plėtros) etapai.

Teritorijos įsisavinimo (plėtojimo) etapai:

Pirmasis teritorijos įsisavinimo (plėtojimo) etapas – Šiame etape visam žemės sklypui pakeičiama žemės naudojimo paskirtis, būdai bei pobūdžiai, įrengiami įvažiavimai iš Pievų gatvės, iškeliami šilumos tinklai į komunikacijų koridorių, paliekamos elektros aukštos įtampos linijos, formuojami gyvenamieji ir komerciniai pastatai. Esami statiniai bu griaunami, o teritorijoje esanti katilinė bus uždaryta 2012 m. Gyvenamųjų ir komercinės paskirties pastatų reikmėms numatomos požeminės ir dengtos antžeminės automobilių parkavimo aikštelės su apželdintu eksploatuojamu stogu. Dėl eksploatuojamųjų stogų yra sukuriamas gyvenamasis fondas, visiškai atribotas nuo automobilių bei kartu atribojamas nuo jų keliamos oro bei vizualinės taršos, triukšmo, pavojaus pėstiesiems. Gyvenamieji namai išdėstomi formuojant uždarus (pilnai ir dalinai) kiemus, kurie skatina gyventojų saugumo jausmą, jaukumą, blokuoja skersvėjus. Šiaurinėje dalyje, atsižvelgus į gretimų sklypų pastatų aukštingumą, pradeda formuoti mažaaukščių daugiabučių (3a.) gyvenamųjų namų teritorija.

Antrasis teritorijos įsisavinimo (plėtojimo) etapas – visa likusi teritorijos dalis.

Antruoju etapu numatoma įrengti privažiavimą rytinėje teritorijos dalyje. Be infrastruktūros statinių toliau statomi gyvenamieji, komerciniai ir visuomeniniai pastatai, baigiama pirmajame etape pradėta gyvybės šerdis – pėsčiųjų-dviračių alėja. Šiame plėtros etape daugiabučiai gyvenamieji namai statomi tuo pačiu principu kaip ir pirmajame – sukuriant uždara ar pusiau uždara vidinį kiemą. Šiaurinėje dalyje, atsižvelgus į gretimų sklypų pastatų aukštingumą, formuojami mažaaukščių daugiabučių (3a.) gyvenamųjų namų teritorijos. Taip pat, tarp mažaaukščių ir daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijų formuojamas sklypas vaikų darželiui bei lauko žaidimo aikštelėms.

Trečiasis teritorijos įsisavinimo (plėtojimo) etapas – nerengiant naujojo detaliojo plano esamas žemės sklypas sudalijamas atskirais sklypais pakeičiant jų paskirtį, pagal šiuo detaliuoju planu nustatytas skirtingas kito režimo zonas.

Trečiuoju etapu žemės sklypas sudalijamas žemės sklypais, kurie detaliuoju planu nužymėti kito režimo zonomis. Nerengiant naujo detaliojo plano pakeičiama atskirų sklypų paskirtis vadovaujantis pagrindiniuose sprendiniuose pateiktomis kito režimo zonų ribomis bei nustatytais teritorijų planavimo reglamentais.

Sklypo pastatų projektavimo etapų eiliškumas ir vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu. Įgyvendinus visus tris teritorijos įsisavinimo etapus planuojamoje teritorijoje numatomas preliminarus gyventojų skaičius nuo 8000 iki 10 000. Visuomeninės paskirties teritorijoje planuojama mokinti apie 10 proc. visų toje teritorijoje gyvenančių vaikų.

Įgyvendinus visus tris teritorijos įsisavinimo etapus planuojama teritorija taps patrauklia gyvenamosios, komercinės bei visuomeninės veiklos teritorija.

Planavimo organizatorius įsipareigoja.

- Patvirtinus žemės sklypo detalųjį planą parengti kvartalo tinklų (vandentiekio, fekalinės kanalizacijos, lietaus kanalizacijos, elektros, dujotiekių, ryšių, apšvietimo) ir suplanuotų gatvių techninius projektus, juos suderinti ir gauti statybos leidimą gatvės ir tinklų statybai, iki teritorijoje suplanuotų pastatų projektavimo ir statybos pradžios (projektavimo sąlygų sąvado gavimo).
- Įvykdžius aukščiau nurodytą reikalavimą parengti pastatų ir jų priklausinių techninius projektus, juos derinti ir gauti leidimus jų statybai.
- Inžinerinius tinklus ir gatves įrengti iki pastatų ir jų priklausinių pridavimo valstybinei komisijai, t.y. pripažinimo tinkamu naudoti.
- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės iki sklypo, statybos ir sklypų eksploatavimo metu.
- Kvartalo vizualinės informacijos sistemą įrengti vadovaujantis Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiuoju planu.
- Įsipareigojimus perleisti busimiems sklypų savininkams.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas, išlaikant atstumus tarp pastatų – I-II. Išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiama užstatymo riba ir pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vandens tiekimas numatomas iš esamų ir planuojamų priešgaisrinių vandens hidrantų. Techninio projekto metu būtina numatyti privažiavimo kelius prie naujai planuojamų ir esamų vandens hidrantų.

Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis. Tiesiant tinklus per asfaltuotas gatves darbus vykdyti uždaru būdu. Visų inžinerinių tinklų pasijungimas, tiesimas ir teritorijos sutvarkymas tinklų tiesimo vietose numatomas užsakovo lėšomis ar kooperuojantis su kaimyninių sklypų savininkais. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vandentiekio tinklai: Planuojamoje teritorijoje numatomuose statiniuose vanduo bus naudojamas buičiai, lauko ir vidaus gaisro gesinimui. Vandens tiekimą į planuojamą kvartalą numatyti paklojant kvartalo gatvių tinklus bei pajungiant juos į greta Pievų gatvės esančius miesto centralizuotus vandentiekio tinklus. Numatyta panaikinti visus sklype esančius vandentiekio tinklus. Planuojamo sklypo vandens tiekimo sistema yra susijusi su gretimą sklypo vandens tiekimo sistema. Prieš panaikinant sklypo teritorijoje esančius vandentiekio tinklus, reikalinga užtikrinti esamų gretimą sklypo vartotojų aprūpinimą vandens tiekimo paslaugomis (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Vandens tiekimas turi užtikrinti planuojamo objekto buitinius poreikius ir turi tenkinti normatyvinių dokumentų nustatytus reikalavimus (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

Preliminarus geriamo vandens poreikis buičiai (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka):

| Vandens šaltinis (tiekėjas) | Buities reikmėms, m ³ /metus | Buities reikmėms, m ³ /para | Buities reikmėms, m ³ /h |
|---------------------------------------|--|---|--|
| Klaipėdos miesto vandentiekio tinklai | ~ 450000 | ~ 1250 | ~ 100,0 |

- **Nuotekų tinklai:** Išleidžiamų ūkio nuotekų kiekiai analogiškai suvartojamo geriamo vandens poreikiams, o užterštumas – buitinių teršalų lygyje. Iš planuojamos teritorijos nuotekas numatyta šalinti į Klaipėdos miesto Šiaurės prospekte esančius buitines nuotekų tinklus. Nuotekų pajungimas į esamus miesto nuotekų tinklus galimas per nuotekų siurblinę. Planuojamos siurblinės SAZ-20m. Pirmiausiai numatyta pakloti planuojamo kvartalo gatvių nuotekų tinklus ir į juos pajungti atskirų sklypų nuotekų išleidėjus. Numatyta panaikinti visus sklype esančius buitines nuotekų tinklus (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Preliminarus buitines nuotekų kiekis (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka):

| Nuotekų priimtuvas | Buities reikmėms, m ³ /metus | Buities reikmėms, m ³ /parą | Buities reikmėms, m ³ /h |
|--|--|---|--|
| Klaipėdos miesto centralizuoti nuotekų tinklai | ~ 450000 | ~ 1250 | ~ 100,0 |

- **Lietaus nuotekų tinklai:** Iš planuojamos teritorijos lietaus nuotekas numatyta pajungti į Pievų ir Liepų gatvių esamus lietaus nuotekų tinklus. Numatyta panaikinti visus sklype esančius lietaus nuotekų tinklus. Paviršinės (lietaus) nuotekos bus surenkamos apytiksliai nuo 15.5787 ha ploto. Įsisavinant planuojamą teritoriją, paviršiai ir dangos turi būti suprojektuotos taip, kad nebūtų poveikio gretimoms žemės sklypams (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

Preliminarus lietaus nuotekų kiekis (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka):

| Nuotekų šaltinis | Teritorijos plotas, nuo kurio skaičiuojamas paviršinių (lietaus) nuotekų kiekis, ha | Paviršinių (lietaus) nuotekų kiekis, m ³ /metus | Paviršinių (lietaus) nuotekų kiekis, m ³ /d |
|--|---|--|--|
| Paviršinės (lietaus) nuotekos (nuo planuojamos teritorijos kietųjų dangų, nuo stogų) | ~ 15.5787 | ~ 45785.5 | ~ 4603.5 |

Išleidžiamų lietaus nuotekų užterštumas neturi viršyti išleidžiamų į atvirus vandens telkinius nuotekų užterštumo normų:

1. pagal naftos produktus 1 mg/l (max. -3mg/l);
2. pagal BDS 7 15 mg/l ir pagal skendinčias medžiagas (SM) 30 mg/l.
3. BDS7-15 mg/l.

- **Šilumos tinklai:** Projekte „Žemės sklypo Liepų g. 85 detalusis planas Klaipėdoje“ šilumą numatoma tiekti pagal AB „Klaipėdos energija“ išduotas technines sąlygas 2009-02-10 Nr. R-02-415.

Ties planuojamos teritorijos riba palei Vakarų pusę šalia atvirame ore esančių šilumos tiekimo vamzdžių klojami be kanaliniu būdu nauji šilumos tiekimo vamzdžiai izoliuoti poliuretano izoliacija. Esami atvirame ore įrengti šilumos tiekimo tinklai demontuojami tik tuomet, kai bus pakloti nauji šilumos tiekimo vamzdžiai be kanaliniu būdu. Atstumai nuo naujų be kanaliniu būdu klojamų vamzdžių iki atvirame ore įrengtų šilumos tiekimo tinklų atramų nurodomi brėžinyje DP-08.01.80-IOKKB-IKP. Šilumos pasijungimas projektuojamas tarp kamerų 4Š-8a ir 4Š-7. Nuo naujai paklotos magistralės jungiamos atšakos į projektuojamas teritorijas, kuriose numatomas paskirstymas į objektus. Atšakos nuo magistralės bei paskirstymo vamzdiniai į objektus taip pat projektuojami be kanaliniai iš plieninių vamzdžių su putų poliuretano izoliacija. Kadangi pastatai sklypuose parodyti preliminariai, šilumos punktų vietos dar nežinomos, todėl įvadai į kiekvieną pastatą nerodomi.

Numatoma atšaka ateityje planuojamam rajonui Rytų pusėje. Atšaka – plieniniai vamzdžiai su poliuretano izoliacija pakloti be kanaliniu būdu.

Šilumos tinklų šilumos nešėjo parametrai: $T_p=120^{\circ}\text{C}$, $T_g=70^{\circ}\text{C}$, prie $T_{iš} = -20^{\circ}\text{C}$. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

- *Dujotiekis*: planuojamo gyvenamųjų namų kvartalo dujų tiekimas numatomas iš Liepų g. esamų dujotiekio tinklų. Taip pat numatoma iškelti užstatymui trukdančius esamus dujotiekio tinklus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Elektros tinklai* planuojamoje teritorijoje esamiems ir nustatyta tvarka suprojektuotiems, pastatytiems ir atiduotiems naudoti elektros tinklams, transformatorinėms ir/ar transformatorinių pastotėms taikomi LR Statybos įstatymo ir LR Energetikos įstatymo nustatyta tvarka (nuostatos), Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų bei Elektros tinklų apsaugos taisyklių reikalavimai. Servitutai nustatomi esamų, perkeliamų, statomų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Ryšių tinklai*: numatytos reikiamos naujos telekomunikacijų trasos, einančios inžinerinių komunikacijų koridoriumi nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio. Nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose žemės naudojimo apribojimai. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Gatvių apšvietimas*: planuojamos teritorijos naujose gatvėse, išskirti žemės ruožai apšvietimo įrangos statybai naudojant požeminį kabelį. Suprojektuoti ir įrengti apšvietimo tinklus neapšviestoje Pievų gatvės dalyje iki sankryžos su Šiaurės prospektu. Apšvietimo tinklus prijungti prie Pievų gatvės ir Šiaurės prospekto apšvietimo tinklų požeminių kabelinių linijų. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema prijungiama prie esamos Klaipėdos miesto susisiekimo sistemos. Privažiavimai į sklypą planuojami iš Pievų gatvės per Šiaurės prospektą ir Liepų gatvę. Privažiavimui iš Šiaurės pr. per Pievų g. numatoma įrengti naują nuovažą, kadangi artimiausia esama nuovaža yra į jau kitu detaliuoju planu suplanuotą savivaldybei priklausančią teritoriją. Dėl saugesnio patekimo į planuojamą teritoriją privažiavime iš Liepų g. esama pervažė perkeliama apie 50 m į vakarinę pusę. Vadovaujantis LR 2005-01-27 d. Susisiekimo ministro įsakymu „Dėl pervažių įrengimo ir naudojimo taisyklių patvirtinimo“ Nr.3-36, pervažės perkėlimas yra galimas, kadangi šioje naujos pervažės vietoje yra tik du esami geležinkelio bėgiai, kurie buvo ir buvusioje pervažėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Planuojamoje teritorijoje esantys planavimo organizatoriui (UAB „Pajūrio medienai“) priklausantys geležinkelio keliai 100 ir 101 demontuojami (ardomi) nuo esamo 210 iešmo pagal AB „Lietuvos geležinkeliai“ pateiktą schemą „Klaipėda - pagrindinis ir rūšiavimo kelynai“ (žiūr. bylos sudėtyje) nepažeidžiant jokių privačių interesų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu) (AB „Lietuvos geležinkeliai“ derinimą žiūr. bylos sudėtyje).

Detaliuoju planu suformuojamas lygiagretus privažiavimas Pievų gatvei skirtas privažiuoti į suplanuotą teritoriją. Atsižvelgiant į rengiamo Danės upės slėnio teritorijos, nuo Biržos tilto iki Palangos kelio (miesto ribose) konversijos ir panaudojimo vandens ir kultūros turizmo plėtrai specialiojo plano sprendinius, detaliuoju planu rezervuojama teritorija, kurioje numatoma vietoj geležinkelio atšakos suplanuoti C kategorijos gatvę su reikalinga infrastruktūra.

Detaliuoju planu automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose ir požeminiuose garažuose, kurie planuojami po numatoma dirbtine platforma sprendžiama techninio projekto rengimo metu) Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeniniai pastatai“ ir STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ gyvenamosios paskirties pastatų aptarnavimui reikia apie 2600, visuomeninės paskirties pastato aptarnavimui apie 25, o komercinės paskirties pastatų aptarnavimui apie 500 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose detaliuoju planu numatomose požeminėse stovėjimo aikštelėse, kurių išdėstymas gali kisti techninio projekto metu išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“. Automobilių stovėjimo vietų

skaičius, išdėstymas ir automobilių stovėjimo aikštelės tipas (požeminė ir/arba antžeminė) gali kisti techninio projekto rengimo metu pagal užsakovo parengtą projektavimo užduotį.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema palei esamą Pievų gatvę numatyta nutiesti antraeilį dviračių taką. Per kvartalo vidurį projektuojamą dviračių taką planuojama sujungti su Danės upės slėnio teritorijos nuo Biržos tilto iki Palangos kelio (miesto ribose) konversijos koncepcijoje numatomais rekreaciniais dviračių takais, einančiais palei upę bei su Pievų bei Liepų gatvėmis (žiūr. pėsčiųjų ir dviračių takų susisiekimo scheme). Dviračių takų trajektorija gali kisti techninio projekto metu, pagal suprojektuojamų statinių išsidėstymą.

Servitutai

Tarnaujantys:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) taikoma servituto teisė transformatorinių aptarnavimui (Apskritis viršininko įsakymas, 1998-09-04, Nr.1433).
- Sklypo Nr.01 dalis tarnaus - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 23045.59 m².

Įvykdžius III statybų etapą (nerengiant naujo teritorijų planavimo dokumento) detaliojo plano sprendiniuose numatomos kito režimo zonos įregistruojamos, kaip atskiri sklypai su šiuo detalioju planu nustatytais teritorijų planavimo režimo reikalavimais. Tada įregistruojami ir sekantys servitutai:

Tarnaujantys:

- Sklypų (kito režimo zonų) Nr.01-1÷01-11 dalys tarnaus - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 5480.40 m².
- Sklypai (kito režimo zonos) Nr.01-12÷01-17 tarnaus - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 17565.19 m².

Pastaba: sklypo servitutai tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR Vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Dujotiekio tinklų apsaugos zonos (9 skyrius) - 2 m
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 1 m
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 2 m
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 5 m

Pastaba: sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Želdiniai

Sutinkamai atlikta želdinių inventorizacija (pateikta priede) planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra.

Planuojamoje teritorijoje numatomi: apželdinta pėsčiųjų alėja, mažos medžių grupės ir soliteriai rekreacinės zonos (vidiniuose kiemuose). Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausi želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotai nuo viso žemės sklypo ploto: daugiabučių gyvenamųjų namų statybos sklypai – 30%, komercinės paskirties objektų sklypo – 15%, visuomeninės paskirties objektų (vaikų darželio) sklypo - 60%,

Projekto vadovė  D. Zubavičienė