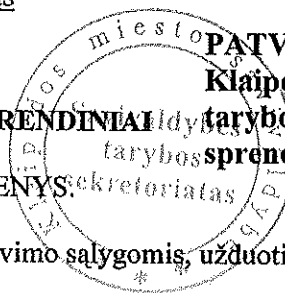


Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tiesinio Klaipėdoje  
detalusis planas

**DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

**BENDRIEJI DUOMENYS**



**PATVIRTINTA**  
**Klaipėdos miesto savivaldybės**  
**tarybos 2008 m. birželio 6 d.**  
**sprendimu Nr. T2-202**

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis planavimo sąlygomis, užduotimi planavimui ir patvirtinta planavimo koncepsija.

**SPRENDINIAI**

1. Suformuoti sklypą savivaldybės sporto kompleksui statyti ( 17036 kv.m.);
2. Suformuoti sklypą esamai mokyklai koreguojant dabar naudojamos teritorijos ribas, bet nemažinant ploto. Sklypo plotas 33258 kv.m.
3. Keisti policijos sklypo ribas, atitraukiant nuo Kosmonautų gatvės į šalia esančią valstybinę žemę. Sklype numatyti esamų susidėvėjusių statinių griovimą ir naujų statybą kitoje vietoje. Sklypo plotas 4840 kv.m.;
4. Suformuoti sklypą bendramiestiniams želdiniams, skverui įrengti prie Kretingos gatvės. Sklypo plotas 2104 kv.m.
5. Suformuoti sklypą prie esamo negyvenamos paskirties pastato Kretingos g. 26. Plotas 1706 kv.m.;
6. Suformuoti sklypą (130 kv.m.) po esamai pamatais prie pastato Kretingos 24A, numatant galimybę jį prijungti prie sklypo Kretingos g.24.
7. Suformuoti sklypą bendramiestiniams želdiniams įrengti aplink esamą tvenkinį. Plotas 25029 kv.m.
8. Suformuoti gyvenamos paskirties sklypą daugiabučiui statyti prie Kaštonų gatvės Plotas 4091 kv.m.;
9. Suformuoti komercinės paskirties sklypą prie Kosmonautų gatvės su gyvenamąja ir komercine sklypo dalimis. Sklypo plotas 44538 kv.m.;
10. Suformuoti sklypą transformatorinei statyti, sklypo plotas 100 kv.m.

**TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REŽIMAI:**

**SKLYPAS 1 (naujai formuojamas sklypas esamai mokyklai).**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė; Visuomeninės paskirties teritorija (Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatams bei statiniams).

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 12 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,1 ( 10%);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,25 ( 25%);

Statinių statybos zona – esamais pastatais užimta žemė (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – nuo centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – nekeičiamas esamas patekimas į sklypą iš Kretingos gatvės.

Automobilių parkavimas - sklypo ribose.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* - Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas ( brėžinyje pažymėtose vietose ); teisė prieiti, privažiuoti prie esamos transformatorinės jos priežiūrai, remontui. Teisė laisvai aiti, važiuoti dviračiais pėsčiųjų –dviratininkų taku (brėžinyje pažymėtoje sklypo dalyje).

*viešpataujantis daiktas* - nėra.

Papildomi reikalavimai: *Teritorijos želdinimui* -sklype esantys želdiniai kiek įmanoma saugotini, sklypo želdinimas nemažiau 20%.

**SKLYPAS 2 (naujai formuojamas sklypas bendramiestiniams želdiniams, skverui įrengti).**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Bendro naudojimo teritorija (Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių)

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 0 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0 ( 0% );

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio Klaipėdoje  
detalusis planas

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 0 ( 0% );

Statinių statybos zona – nėra.

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – Įvažiavimas gali būti formuojamas iš akligatvio.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas;

*viešpataujantis daiktas* - nėra

Papildomi reikalavimai: nėra.

**SKLYPAS 3** (*registruotas degalinės sklypas*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Komercinės paskirties objektų teritorija (Degalinėms ir autoservisams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 10 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,24 ( 24%);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,24 ( 24%);

Statinių statybos zona – esamais pastatais užimta žemė (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – nuo centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – nekeičiamas esamas įvažiavimas - išvažiavimas iš Kretingos gatvės. Automobilių parkavimas - sklypo ribose.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* - Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas;

*viešpataujantis daiktas* - nėra

Papildomi reikalavimai – nėra.

**SKLYPAS 4** (*registruotas policijos autoūkio sklypas, kurio ribos keičiamos*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Inžinerinės infrastruktūros teritorija (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 12 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0,45 ( 45%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 1,25 ( 125%);

Statinių statybos zona – formuojamas užstatymas palei Kosmonautų gatvę, esamus susidėvėjusius pastatus griauinant arba rekonstruojant, kartu keičiant užstatymo ribas (atitraukiant nuo Kosmonautų gatvės (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – nuo centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – nekeičiamas esamas patekimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės. Automobilių parkavimas - sklypo ribose.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas.

*viešpataujantis daiktas* - nėra

Papildomi reikalavimai: urbanistiniai – sklypo riba prie Kosmonautų gatvės keičiama ją atitraukiant, o sklypą sumažinant. architektūriniai – projektuojant naujus pastatus atšvelgti į Kosmonautų gatvės išklotinės svarbą, kompleksiskumą.

**SKLYPAS 4A** (*suplanuota atskirti sklypo 4 dalis, su tikslu prijungti prie gatvių infrastruktūros teritorijų*):

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

inžinerinės infrastruktūros teritorija, (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 0 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0 ( 0%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 0 ( 0%);

Statinių statybos zona – nėra;

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – nėra.

Susisiekimo sistemos organizavimas – nėra.

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio Klaipėdoje  
detalusis planas

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas;  
*..*  
*viešpataujantis daiktas* - nėra

Papildomi reikalavimai: urbanistiniai -sklupas prijungiamas prie gatvių infrastruktūros teritorijos.

SKLYPAS 4B (*sklupas formuojamas su tikslu prijungti prie sklypo 4*):

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė; inžinerinės infrastruktūros teritorija, (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 0 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0 ( 0%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 0 ( 0%);

Statinių statybos zona – nėra;

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – nėra.

Susisiekimo sistemos organizavimas – pateikimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas ;

*viešpataujantis daiktas* - nėra

Papildomi reikalavimai: urbanistiniai -sklupas prijungiamas prie sklypo 4, kompensuojant už šio sklypo ribų patraukimą nuo Kosmonautų gatvės. Būsimas naujo bendro sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas– analogiškas sklypo 4 režimui.

SKLYPAS 5 (*naujai formuojamas sklupas prie esamo negyvenamos paskirties pastato*)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Komercinės paskirties objektų teritorija (Prekybos, paslaugų ir pramogų objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 15 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,2 ( 20%);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6 ( 60%);

Statinių statybos zona – esamais pastatais užimta žemė (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – turi būti parinktas rengiant techninius projektus, pagrindžiant ekonominiais skaičiavimais.

Susisiekimo sistemos organizavimas – nekeičiamas esamas pateikimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės. Automobilių parkavimas - sklypo ribose.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* - Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas; sklypo 6 naudotojų teisė prieiti (privažiuoti) prie savo pastato jo statybai ar remontui.

*viešpataujantis daiktas* - nėra

Papildomi reikalavimai: kultūros paveldo vertybių apsaugos – rengiant pastato rekonstrukcijos projektus, įvertinti jo vertę paminklosauginiu aspektu (pastatas statytas iki 1940 m.).

SKLYPAS 6 (*esamas komercinės paskirties sklupas*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Komercinės paskirties objektų teritorija (Prekybos, paslaugų ir pramogų objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 7 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0,45 ( 45%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 0,9 ( 90%);

Statinių statybos zona – esamais pastatais užimta žemė, galimas naujas užstatymas rytinėje dalyje, formuojant nuo mokyklos uždara kiemą. (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – turi būti parinktas rengiant techninius projektus, pagrindžiant ekonominiais skaičiavimais.

Susisiekimo sistemos organizavimas – pateikimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės. Automobilių parkavimas - sklypo ribose.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas;

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio Klaipėdoje  
detalusis planas

teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas;  
*viešpataujantis daiktas* - sklype 5 teisė prieiti (privažiuoti) prie savo pastato jo statybai ar remontui.

Papildomi reikalavimai: nėra.

SKLYPAS 7 (*naujai formuojamas sklypaspo esamais pamatais, su galimybe jį prijungti prie sklypo 8*)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė; inžinerinės infrastruktūros teritorija, (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams);  
Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 0 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0 ( 0%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 0 ( 0%);

Statinių statybos zona – nėra;

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – nėra.

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* - Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas;  
teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas ;

*viešpataujantis daiktas* - nėra

Papildomi reikalavimai: urbanistiniai – nustačius pamatų nuosavybę, sklypas galės būti prijungtas prie sklypo 6. Būsimas naujo bendro sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas– analogiškas sklypo 6 režimui.

SKLYPAS 8 (*registruotas sklypas po esamais garažais*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Inžinerinės infrastruktūros teritorija (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 4 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 1 ( 100%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 1 ( 100%);

Statinių statybos zona – esamais pastatais užimta žemė (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – turi būti parinktas rengiant techninius projektus, pagrindžiant ekonominiais skaičiavimais.

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės. Automobilių parkavimas - sklypo ribose.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas;  
teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas;

*viešpataujantis daiktas* - nėra.

Papildomi reikalavimai: - nėra.

SKLYPAS 9 (*registruotas sklypas prie esamo šilumos tiekimo mazgo*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Inžinerinės infrastruktūros teritorija, (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 6 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,45 ( 45%);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,45 ( 45%);

Statinių statybos zona – esamais pastatais užimta žemė (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – nuo centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas;  
teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas;

*viešpataujantis daiktas* - sklype 10 teisė prieiti (privažiuoti) prie pastato jo statybai ar remontui.

Papildomi reikalavimai: nėra.

SKLYPAS 10 (*naujai formuojamas sklypas savivaldybės sporto kompleksui statyti*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tesinio Klaipėdoje  
detalusis planas

Visuomeninės paskirties teritorija. (Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatams bei statiniams)

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 20 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,3 ( 30%);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1 ( 100%);

Statinių statybos zona – esamais pastatais užimta žemė (žr. brėžinį);

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – nuo centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą per akligatvį iš Kretingos gatvės. Automobilių parkavimas - sklypo ribose.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas; sklypo 9 teisė prieiti (privažiuoti) prie pastato jo statybai ar remontui; teisė netrukdomai eiti, važiuoti, būti sklypo dalyje palei Kosmonautų gatvę ir rytinėje sklypo dalyje (žr. brėžinį);

*viešpataujantis daiktas* - nėra.

Papildomi reikalavimai: architektūriniai, urbanistiniai – projektuojant naujus pastatus atsižvelgti į Kosmonautų gatvės išsklotinės svarbą, kompleksškumą. Rytinę sklypo dalį formuoti kaip visuomeninę erdvę – aikštę, kurios koncepsiją rengti kartu su gretimo parko koncepsija. Pagal galimybes erdves apjungti.

SKLYPAS 11 (*naujai formuojamas sklypas gyvenamiems daugiabučiams statyti*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Gyvenamoji teritorija (Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 20 m.,

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,8 ( 80%) (tame tarpe antžeminės dalies 0,3 (30%);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,5 ( 150%) (antžeminiuose aukštuose);

Statinių statybos zona – pagal brėžinį. Užstatymu formuojama Kaštonų gatvės išsklotinė (žr. brėžinį).

Požeminio parkingo ribos nereglamentuojamos.

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – nuo centralizuotų miesto šildymo tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą iš Kaštonų gatvės. Automobilių parkavimas - sklypo ribose, požeminiame parkinge.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas;

*viešpataujantis daiktas* - nėra.

Papildomi reikalavimai: Želdiniai sklype kiek įmanoma saugomi. Galimos komercinės paskirties patalpos pirmame pastato aukšte. Pastatus aprūpinti mechanine oro tiekimo per filtrus ir šalinimo sistema, išvalančia tiekiamą orą iki norminiais aktais reglamentuotų parametrų. Įsipareigojimai infrastruktūros vystymui:

- suprojektuoti ir rekonstruoti Kaštonų gatvės atkarpą nuo sankryžos su Kretingos gatve iki garažų bendrijos ( įrengti bortus, šaligatvius, gatvės apšvietimą),
- dalinai finansuoti želdinių įrengimą geležinkelio apsaugos juostoje (pagal schemą, finansuojama dalis - 16%).
- įrengti palei sklypo kraštines numatyto pėsčiųjų – dviračių tako atkarpas.
- oro tarša turės būti papildomai įvertinta rengiant techninį projektą.

SKLYPAS 12 (*naujai formuojamas sklypas bendramiestiniams želdiniams, tvenkiniams, aikštei įrengti*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Bendro naudojimo teritorija (Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių)

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 0 m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0 ( 0% );

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 0 ( 0% );

Statinių statybos zona – nėra.

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – Visame sklype yra prioritetinis pėsčiųjų eismas.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas;

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio Klaipėdoje  
detalusis planas

teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas; teisė prieiti, privažiuoti prie planuojamo elektros paskirstymo punkto jo priežiūrai, remontui.

*viešpataujantis daiktas - nėra*

Papildomi reikalavimai: sklypo želdinimui – želdiniais apšodintas plotas - ne mažiau 40 %, vandens telkinių užimamas plotas – ne mažiau 40%. Parko dalį turi sudaryti natūralios gamtos plotai. Parko architektūrinė koncepsija turi būti rengiama kartu su miesto sporto salės ir erdvių aplink ją sutvarkymo koncepsija. Parke reikalinga įrengti šunų išvedžiojimo aikštelę.

**SKLYPAS 13 (naujai formuojamas komercinės paskirties sklypas).**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Komercinės paskirties objektų teritorija;

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 55m.

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0,8 ( 80%)(tame tarpe antžeminės dalies 0,2 (20%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 1,8 ( 180%)(antžeminiuose aukštuose);

Statinių statybos zona – Pagal brėžinį. Formuojamas ekraninis užstatymas palei Kosmonautų gatvę ir kiemai atviri į pietus. Reglamentuota aukštybinių pastatų vieta (žr. brėžinį).

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų. Šildymo būdas – nuo centralizuotų miesto šildymo tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą iš lygiagrečios Kosmonautų gatvės aptarnaujančios gatvės.

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas;

teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas; garažų savininkų teisė prieiti, privažiuoti prie savo pastatų jų statybai ar remontui, teisė laisvai eiti, važiuoti pėsčiųjų dviratininkų taku (pietinėje sklypo dalyje, žr. brėžinį); teisė netrukdomai eiti, važiuoti, būti sklypo dalyje palei Kosmonautų gatvę (žr. brėžinį);

*viešpataujantis daiktas - nėra.*

Papildomi reikalavimai: Numatyti galimybę pravažiuoti į kiemus. Architektūrai - projektuojant naujus pastatus atsižvelgti į Kosmonautų gatvės išsklotinės svarbą, kompleksiskumą. Įrengti apsauginių želdinių juostą – pylimą pietinėje sklypo dalyje, prie garažų (aukštis 4,5 m., izoliuojanti garsą nemažiau 20 dBA). Pastatus aprūpinti mechanine oro tiekimo per filtrus ir šalinimo sistema, išvalančia tiekiamą orą iki norminiais aktais reglamentuotų parametrų. Įsipareigojimai infrastruktūros vystymui:

- suprojektuoti ir nutiesti Kosmonautų gatvę dubliuojančios gatvės atkarpą palei sklypą,
- finansuoti aukštos įtampos elektros perdavimo linijos atkarpos pakeitimą kabeline linija (pagal schemą).
- dalinai finansuoti želdinių įrengimą geležinkelio apsaugos juostoje (pagal schemą, finansuojama dalis - 84%)
- įrengti sklype numatytą pėsčiųjų – dviračių tako atkarpą.

Sklypo dalyje 13A (plotas 19979 kv.m. 45% viso sklypo ploto):

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Gyvenamoji teritorija (Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų);

Leistinas pastatų aukštis(metrais)–dalyje 13A1 iki 20m; dalyje 13A2 iki 38m; dalyje 13A3 iki 38m.

Leistinas žemės sklypo (dalies) užstatymo tankumas – 0,8 ( 80%)(tame tarpe antžeminės dalies 0,1(10%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 0,8 ( 180%)(antžeminiuose aukštuose);

Statinių statybos zona – Pagal brėžinį. Formuojamas ekraninis užstatymas palei Kosmonautų gatvę (negalima gyvenamųjų patalpų orientacija į gatvės pusę) ir kiemai atviri į pietus. Reglamentuota aukštybinių pastatų vieta (žr. brėžinį).

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą iš lygiagrečios Kosmonautų gatvės aptarnaujančios gatvės. Automobilių parkavimas požeminiame parkinge.

Papildomi reikalavimai: - Sklypo želdinimui – želdiniais apšodintas plotas - ne mažiau 20 % neužstatyto ploto, Pastatus aprūpinti mechanine oro tiekimo per filtrus ir šalinimo sistema, išvalančia tiekiamą orą iki norminiais aktais reglamentuotų parametrų. Oro tarša turės būti papildomai įvertinta techniniuose projektuose.

Sklypo dalyje 13B (plotas 245548 kv.m., 55% viso sklypo ploto)::

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio Klaipėdoje  
detalusis planas

Komercinės paskirties objektų teritorija (Prekybos, paslaugų ir pramogų objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – dalyje 13B1 iki 55 m., dalyje 13B2 iki 20 m., dalyje 13B3 iki 20 m., 13B4 iki 20 m., 13B5 iki 38 m., 13B6 iki 38 m.

Leistinas žemės sklypo (dalies) užstatymo tankumas – 0,8 ( 80%)(tame tarpe antžeminės dalies 0,3(30%);

Leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 2,5 ( 250%)(antžeminiuose aukštuose);

Statinių statybos zona – formuojama Kosmonautų gatvės išsklotinė , reglamentuota aukštuminių pastatų vieta. (žr. brėžinį).

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas – patekimas į sklypą iš lygiagrečios Kosmonautų gatvei aptarnaujančios gatvės. Automobilių parkavimas prie aptarnaujančios gatvės ir požeminiame parkinge.

Papildomi reikalavimai: Architektūrai - projektuojant naujus pastatus atsžvelgti į Kosmonautų gatvės išsklotinės svarbą, kompleksiškumą. Pastatus aprūpinti mechanine oro tiekimo per filtrus ir šalinimo sistema, išvalančia tiekiamą orą iki norminiais aktais reglamentuotų parametrų.

SKLYPAS 14 (naujai formuojamas sklypas elektros paskirstymo punktui statyti).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (pobūdis) - Kitos paskirties žemė;

Inžinerinės infrastruktūros teritorija, (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams);

Leistinas pastatų aukštis (metrais) – 10 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,75 ( 75%);

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,75 ( 75%);

Statinių statybos zona – pagal brėžinį;

Inžinerinių ir šildymo tinklų pajungimo sąlygos – visi sklypo inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų miesto tinklų.

Susisiekimo sistemos organizavimas –patekimas į sklypą iš Kaštonų gatvės, bendro naudojimo teritorijoje įrengiamu parko keliu

Servitutai: *tarnaujantis daiktas* – Teisė eksploatuoti esamas inžinerines komunikacijas; teisė tiesti naujas inžinerines komunikacijas; garažų savininkų teisė prieiti prie savo pastato jo statybai, remontui.

*viešpataujantis daiktas* - sklype 12,13 teisė prieiti (privažiuoti) prie pastato jo statybai ar remontui.

Papildomi reikalavimai: nėra.

**INŽINERINIŲ TINKLŲ PRIJUNGIMO SĄLYGOS**

1. Teritorijoje esančią aukštos įtėmos elektros perdavimo orinę liniją pakeisti požeminiu kabeliu.
2. Visus planuojamą teritoriją aptarnaujančius inžinerinius tinklus jungti prie miesto magistralinių tinklų (vandentiekis, nuotekynė, elektra, ryšiai, teritorijos apšvietimas, lietaus nuotekynė, dujotiekis).
3. Remiantis Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiuoju planu ir reglamentu (patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2001 11 08 d. sprendimu Nr. 254; 01-60), planuojama teritorija yra mišraus šilumos tiekimo zona. Pastatų šildymo būdas nurodytas sklypo naudojimo reglamentuose.
4. Naujus inžinerinius tinklus kiek įmanoma projektuoti ir tiesti brėžinyje pažymėtų komunikacijų koridorių ribose.
5. Inžinerinių tinklų rekonstrukcijos darbus vykdyti pagal nustatyta tvarka parengtus projektus.

**SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS**

1. Lygiagrečiai Kosmonautų gatvei nutiesti aptarnaujančią D<sub>1,2</sub> kategorijos gatvę. Gatvės plotis – 2 eismo juostos po 3 m viso 6 m, ilgis 610 m.
2. Esamam akligatviui iš Kretingos gatvės nustatyti D<sub>2,2</sub> kategoriją. Akligatvio plotis – dvi eismo juostos po 3 m viso 6 m, ilgis 180 m. Akligatvio pabaigoje įrengiama apsisukimo aikštelė ( r = 6 m.)
3. Kaštonų gatvei nustatyti D<sub>1,2</sub> kategoriją. Gatvės plotis – 2 eismo juostos po 3,5 m viso 7 m.
4. Bendro naudojimo teritorijoje ( sklype 12 ) suformuoti E kategorijos privažiavimą (parko kelias, prioritetiniam pėsčiųjų ir dviratininkų eismui) nuo Kaštonų gatvės prie garažų ( gaisro gesinimo, avarinių

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tiesinio Klaipėdoje  
detalusis planas

gelbėjimo tarnybų transportui) ir suplanuoto elektros skirstomojo punkto (aptarnaujamam transportui). Plotis –3,5 m, ilgis 190 m. Prie skirstomojo punkto ir įvažiavimo į garažų teritoriją įrengti apsisukimo aikštelę (r = 6 m.)

5. Automobilių parkavimo prie objektų poreikius spręsti tų objektų sklypuose (taikoma visiems planuojamiems sklypams).

**APSAUGOS ZONOS**

**Esama degalinė (Kretingos g. 28A).**

Apsaugos zonos (\*):

- nuo suskystintų dujų degalinės sklypo ribos – 10 m.
- nuo suskystintų dujų požeminio rezervuaro (iki 25 m<sup>3</sup> talpos) iki pastatų (gyvenamųjų, visuomeninių, pramoninių) ir kitų statinių – 40 m.
- nuo skystojo kuro degalinių kolonėlių ir požeminių rezervuarų iki mokyklų, ikimokyklinių ugdymo įstaigų, asmens ir visuomenės sveikatos priežiūros įstaigų, bendrojo naudojimo (žmonių susitelkimo) statinių, 1-2 butų gyvenamųjų namų, daugiabučių gyvenamųjų namų sienų artimiausių taškų - 50 metrų.

Sanitarinės apsaugos zonos (\*\*):

- nuo įrenginių, iš kurių teršalai patenka į aplinką iki gyvenamųjų namų, viešbučių ar kitų trumpalaikio apgyvendinimo pastatų, švietimo, sveikatos priežiūros ir slaugos įstaigų, rekreacinių teritorijų ir pramoginių renginių atvirų ar uždarytų statinių – 50 m.

**Esami garažai (Kretingos g. 28.) (vietų automobiliams iki 10):**

Sanitarinės apsaugos zonos (\*, \*\*):

- nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų – 10 m.

**Esami garažai (Kretingos g. 24A.) (vietų automobiliams iki 10):**

Sanitarinės apsaugos zonos (\*, \*\*):

- nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų – 10 m.

**Esamos dirbtuvės (tinklų gamyba) (Kretingos g. 24A.):**

Sanitarinės apsaugos zonos (\*\*):

- nuo įrenginių, iš kurių teršalai patenka į aplinką iki gyvenamųjų namų, viešbučių ar kitų trumpalaikio apgyvendinimo pastatų, švietimo, sveikatos priežiūros ir slaugos įstaigų, rekreacinių teritorijų ir pramoginių renginių atvirų ar uždarytų statinių – 50 m.

Savininkų teigimu, įmonė šiuo metu taršą skleidžiančių įrengimų nenaudoja, gamybą planuoja nutraukti, todėl SAZ nėra nustatoma.

**Planuojamos ir esamos transformatorinės:**

Apsaugos zonos (\*\*\*):

aplink transformatorines ir skirstomuosius punktus - žemės plotai ir oro erdvė apriboti vertikaliomis plokštumomis, esančiomis nuo jų 10 metrų atstumu.

**Planuojamos automobilių sustojimo vietos:**

Apsaugos zonos (\*, \*\*):

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius pavadinimas

	10 ir mažiau	11-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x

x - nustatoma suderinus su visuomenės sveikatos centru.

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tiesinio Klaipėdoje  
detalusis planas

**Esamų garažų grupė** (Kaštonų g., gretimybė) (su teritorija besiribojanti garažų eilė ~ 150 vietų automobiliams):  
**Sanitarinės apsaugos zonos** (\*, \*\*):

nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų – 35 m.

**Esami gamybiniai pastatai** (gretimybė – Kretingos g. 20)

detaliuoju planu pastatų paskirtis numatyta pakeisti į sandėliavimo ir prekybos paskirtį dokumentu “žemės sklypo adresu Kretingos g. 20, detalusis planas”;

**Planuojama šunų išvedžiojimo aikštelė** (\*\*) – 20m.

**Kosmonautų g.** (gretimybė):

**Sanitarinė apsaugos zona** :

nustatoma nuo artimiausios važiuojamosios dalies (greitėjimo- lėtėjimo juostos) krašto iki gyvenamų, visuomeninių ekraninio tipo pastatų sienų - 40 m.

(\*) - žr. : “specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos”, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640redakcija);

(\*\*) - žr. “Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės”, patvirtintos LR sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586;

(\*\*\*) – žr. “Elektros tinklų apsaugos taisyklės”, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministerijos 1998 m. balandžio 24 d. įsakymu Nr. 151.

Teritorijoje galioja esančių ir naujai suplanuotų tiesti inžinerinių tinklų apsaugos zonos (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640redakcija) patvirtintos “specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos”.

Esama aukštos įtampos elektros perdavimo orinės linijos apsaugos zona bus panaikinta orinę liniją pakeitus kabeliu.

**SERVITUTAI**

1. Visuose sklypuose galioja inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių teisė tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus bei įrenginius.
2. Sklypuose 5, 10, 11, 13 nustatomas servitutas gretimų pastatų savininkams patekti prie savo nuosavybės.
3. Sklypuose 1, 10, 12, 13 nustatomi servitutai patekti prie inžinerinės infrastruktūros aptarnavimo objektų (elektros transformatorių ir paskirstymo punkto).
4. Sklype 1 nustatomas servitutas pėsčiųjų dviračių takui eksploatuoti – laisvai eiti –važiuoti dviračiais brėžinyje pažymėta sklypo dalimi.
5. Sklype 10 nustatomas servitutas laisvai eiti, važiuoti sklypo dalyje prie Kosmonautų gatvės ir dalyje tarp Kosmonautų gatvės ir bendro naudojimo teritorijos, teisė dalyje prie Kosmonautų gatvės statyti inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros elementus.
6. Esamiems ir suplanuotiems elektros perdavimo tinklams ir įrenginiams reikalinga nustatyta tvarka įforminti servitutus, kaip nurodyta AB “VST” sąlygose detaliajam planui rengti.

**MIESTUI PRIKLAUSANČIOS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMAS**

1. Reikalinga suprojektuoti ir įgyvendinti akligatvio iš Kretingos gatvės rekonstrukcija, įrengiant gatvės inžinerinius tinklus, šaligatvius, apsisukimo aikštelę. Galimas gatvės vystymas etapais. Planuojant statybas sklypuose 3, 5, 6, 8, šie darbai galės būti atlikti užsakovų lėšomis.
2. Reikalinga suprojektuoti bendro naudojimo teritorijoje (sklype 12) numatytus objektus ir infrastruktūrą. Planuojant statybą sklype 10, šie darbai galės būti atlikti užsakovų lėšomis.
3. Reikalinga suprojektuoti ir rekonstruoti Kaštonų gatvės atkarpą nuo sankryžos su Kretingos gatve iki garažų bendrijos (įrengti bortus, šaligatvius, gatvės apšvietimą), Planuojant statybą sklype 11, šie darbai galės būti atlikti užsakovų lėšomis.
4. Reikalinga finansuoti aukštos įtampos elektros perdavimo linijos atkarpos pakeitimą kabeline linija. Planuojant statybas sklype 13, šie darbai galės būti finansuojami užsakovų lėšomis.
5. Reikalinga įrengti želdinių juostą geležinkelio apsaugos juostoje. Planuojant statybas sklypuose 11, 13, šie darbai galės būti finansuojami užsakovų lėšomis. (proporcingai sklypų plotui – 16%, ir 84% dalimis). Todėl tikslinga, kad sklypuose investuotų vienas statytojas.

Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tiesinio Klaipėdoje  
detalusis planas

6. Reikalinga suprojektuoti ir nutiesti Kosmonautų gatvę dubliuojančią aptarnaujančią gatvę. Planuojant statybas sklype 13, šie darbai galės būti finansuojami užsakovų lėšomis (sklypuose suplanuotoms gatvės dalims).
7. Reikalinga įrengti teritorijoje numatytą pėsčiųjų – dviračių taką. Planuojant statybas sklypuose 11, 13, šie darbai galės būti finansuojami užsakovų lėšomis (sklypuose suplanuotoms tako dalims). Todėl tikslinga, kad sklypuose investuotų vienas statytojas.

KITA

Želdinių tvarkymas:

Visi želdiniai teritorijoje saugotini. Želdiniai pertvarkomi vadovaujantis AM 2001-05-18 d. įsakymu Nr.274.

Priešgaisrinė sauga:

Pastatų ugniaatsparumas nemažesnis kaip III. Teritorijoje turi būti įrengti hidrantai. Projektuojant aukštybinius pastatus, numatyti priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos aprūpinimą reikalinga gesinimo įranga.

Higiena ir sveikatos sauga:

Įrengti triukšmą ir oro taršą mažinančias užtvaras (želdinių juostas) tarp numatytų gyvenamųjų namų ir Kosmonautų gatvės, tarp gyvenamųjų namų ir savivaldybės sporto pastato, tarp gyvenamųjų namų ir garažų komplekso.

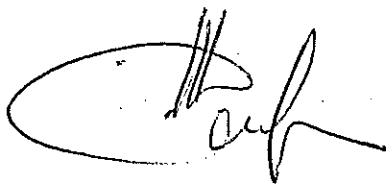
Projektuojant pastatus taikyti sprendimus išorės triukšmo patekimo į patalpas mažinimui. Gyvenamųjų namų vidaus aplinkos garso klasė turi atitikti STR 2.01.07:2003 "Pastatų ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo reikalavimus.

Naujai projektuojamus pastatus (gyvenamus, komercinius ir visuomeninius) aprūpinti mechaninėmis oro tiekimo per filtrus ir šalinimo sistemomis, išvalančiomis tiekiamą orą iki norminiais aktais reglamentuotų parametrų.

Atliekų tvarkymas turi būti vykdomas LR Aplinkos ministro 1999-07-14 d. įsakymu Nr. 217.

*Pastaba: Reikalinga naudotis visų paminėtų norminių aktų paskutinėmis redakcijomis.*

Projekto vadovas  
Atestato Nr. A 1083



Mantas Daukšys