

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto 2008-12-11 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2415 patvirtinto detaliojo plano keitimas: siekiant suplanuoti optimalią urbanistinę struktūrą, performuoti galiojančiu detaliuoju planu suformuotus žemės sklypus bei nustatyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus; pakeisti kai kurių žemės sklypų naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra jau statomi vienbučiai gyvenamieji namai, kuriems gauti statybos leidimai 1 ir 2 pav.

Detaliuoju planu nuspręsta koreguoti galinių kvartalo sklypų ribas, pakeičiant sklypų būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, kadangi planuojant 12 gyvenamųjų namų kvartalą vienbučių gyvenamųjų namų statybai bendro naudojimo aikštelė tapo neaktuali. Visi sklypai esantys kvartale priklauso UAB „Brendan Company“. Taip pat neaktualus tapo ir suplanuotas sklypas skirtas transformatorinės statybai, nes galimybė tiekti elektros energiją buvo numatyta iš kitų kvartalą aptarnaujančių elektros tinklų.

Sklypai:

Sklypai Nr. 01 (kad. Nr. 2101/0036:422), Nr. 02 (kad. Nr. 2101/0036:424), Nr. 03 (kad. Nr. 2101/0036:423), Nr. 04 (kad. Nr. 2101/0036:435), Nr. 05 (kad. Nr. 2101/0036:434), Nr. 06 (kad. Nr. 2101/0036:433), Nr. 07 (kad. Nr. 2101/0036:432), Nr. 08 (kad. Nr. 2101/0036:431), Nr. 09 (kad. Nr. 2101/0036:430) yra jau suformuoti. Sklypai registruoti Valstybės įmonėje Registrų centras. Žemės sklypai suformuoti atliekant kadastrinius matavimus. Žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, pastatų aukštįngumas nekeičiami. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 870 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.62.

Sklypas Nr. 02: plotas – 872 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.62.

Sklypas Nr. 03: plotas – 890 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir

dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.62.

Sklypas Nr. 04: plotas – 890 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.62.

Sklypas Nr. 05: plotas – 841 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.62.

Sklypas Nr. 06: plotas – 890 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.62.

Sklypas Nr. 07: plotas – 775 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 32 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.64.

Sklypas Nr. 08: plotas – 861 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.64.

Sklypas Nr. 09: plotas – 739 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 33 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.66.

Sklypas Nr. 10: plotas – 807 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 32 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.64.

Perplanuojami anksčiau 2008-12-11 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2415 patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kad. Nr. 2101/0036:425, kad. Nr. 2101/0036:427, kad. Nr. 2101/0036:426 ir kad. Nr. 2101/0036:436. Šių sklypų pagrindu suplanuojami 3 kitos paskirties žemės sklypai: sklypai Nr. 11 ir Nr. 12 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypas Nr. 14 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 11: plotas – 922 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.60.

Sklypas Nr. 12: plotas – 1105 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 28 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.56.

Sklypas Nr. 13 (kad. Nr. 2101/0036:428) yra jau suformuoti. Sklypas registruotas Valstybės įmonėje Registrų centras. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas nekeičiami.

Sklypas Nr. 13: plotas – 1391 m², teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Sklypas Nr. 14: plotas – 1892 m², teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatinėjami.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypų užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

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

Architektūriniai reikalavimai:

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- ▲ Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.



1 pav.



2 pav.

1 ir 2 pav. Planuojamos teritorijos vaizdas nuo Klemiškės gatvės

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

- ▲ Detalioju planu matoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, kurių į rengėjas yra sklypų savininkas UAB „Brendan Company“. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.
- ▲ Susisiekimo sistemą teritorijos viduje ir inžinerinius tinklus iki planuojamos teritorijos ir teritorijoje įrengs sklypo savininkas, bendru sutarimu.
- ▲ UAB „Brendan Company“ įsipareigoja įrengti žemės sklypą Nr. 14 gatvės statybai bei nutiesti inžinerinius tinklus šioje teritorijoje.
- ▲ Įrengti ir suprojektuoti teritorijoje ankstesniu detalioju planu suplanuotą nuovažą iš Klemiškės gatvės, greta teritorijos esančius pėsčiųjų takus bei prieštriukšmines priemones.
- ▲ Perleidus sklypus tretiesiems asmenims įsipareigojimai bus perduoti.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visuomenės interesas teritorijoje nėra pažeidžiamas, nes pastatų aukštingumas nėra didinamas.

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, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Planuojama teritorija yra šalia C1 kategorijos Klemiškės gatvės iš kurios ankstesniu detalioju planu yra suplanuota nuovaža į planuojamą teritoriją. Šalia esamos gatvės sklypų užstatymas nekeičiamas, lieka galioti esamos statybos zonos gyvenamųjų namų statybai (numatomos tik parkavimo vietos). **Šiuo detalioju planu keičiami tik galiniai kvartalo sklypai numatant 2 gyvenamųjų namų statybą.** Kituose sklypuose yra gauti statybos leidimai ir pradėtos statybos.

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 - vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija - nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

Atsižvelgiant į tai, kad teritorija ribojasi su esama C kategorijos Klemiškės gatve ir planuojama C kategorijos gatve, kuri numatyta bendruoju planu, buvo atliekamas teritorijos triukšmo vertinimas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės pateiktais triukšmo žemėlapiais. Pridedama triukšmo lygio schema Pav. 1. Bendruoju planu suplanuota gatvė numatoma aptarnaujanti C kategorijos, todėl norint įvertinti galimus triukšmo lygius palyginimui paimta irgi arčiau A13 plento esanti aptarnaujanti C kategorijos Arimų gatvė. Pateikiama informacija iš Klaipėdos miesto žemėlapių Pav. 2. Gatvei iš bendrojo plano nenumatytas, nesuformuotas sklypas, tiesiog rezervuojami plotai iš esamų sklypų. Pagal esamą situaciją matome, kad beveik visa teritorija patenka į vienodo triukšmo lygio zoną, todėl pagal gatvių triukšmo lygį nėra pakankamai pagrindo teigti, kad sklypuose iš esmės pasikeis triukšmo lygis. Atkreipiamas dėmesys, kad teritorijoje jau išduoti statybos leidimai daliai sklypų, kurie yra prie triukšmingiausios teritorijoje esančio Klemiškės gatvės. Pastatų techninius projektus derino ir NVSC. Nuo planuojamos C kategorijos gatvės numatoma taip pat triukšmo užtvara, kurios aukštis ir medžiagiškumas turės būti sprendžiamas gatvės techninio projekto rengimo metu. Siūloma įrengti ne mažesnius nei 2,5 m aukščio triukšmo barjerus (sandari

medinė tvora), ties sklypų Nr. 02;03;05;07;09;12 ribomis (žiūrėti pagrindinių sprendinių brėžinį) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Iš turimos informacijos, transporto triukšmas ties projektuojamo sklypo riba ir gyvenamoje aplinkoje dieną, vakare ir naktį imant min 55 (dBA rodiklį) neviršys Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių dydžių.

Vadovaujantis duomenimis sklypuose Nr.01 ir Nr.02 60-64 (dBA rodiklį) galimas triukšmo viršijimas nakties metu, todėl jei planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN33:2011 reikalavimų, rengiant gyvenamųjų namų techninius projektus, numatyti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį - numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant rajoninio kelio keliamą triukšmą.

Vertinant triukšmo suvaldymą pastato viduje, pastatai bus projektuojami ne aukštesni nei 8.5 m, o gretimybėse esantys pastatai nuo A13 kelio yra 12 m pastatai, kurie absorbuoja triukšmo lygį. Rengiant pastatų techninius projektus, pastatų išorės aplinkos triukšmo rodikliai ties fasadais turėtų būti pateikti vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-808 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymo Nr. D1-708 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ (aktualia redakcija). Pagal šio statybos techninio reglamento reikalavimus, aplinkos apsaugai nuo triukšmo langus į transporto eismo keliamą triukšmą planuoti izoliuojančius.

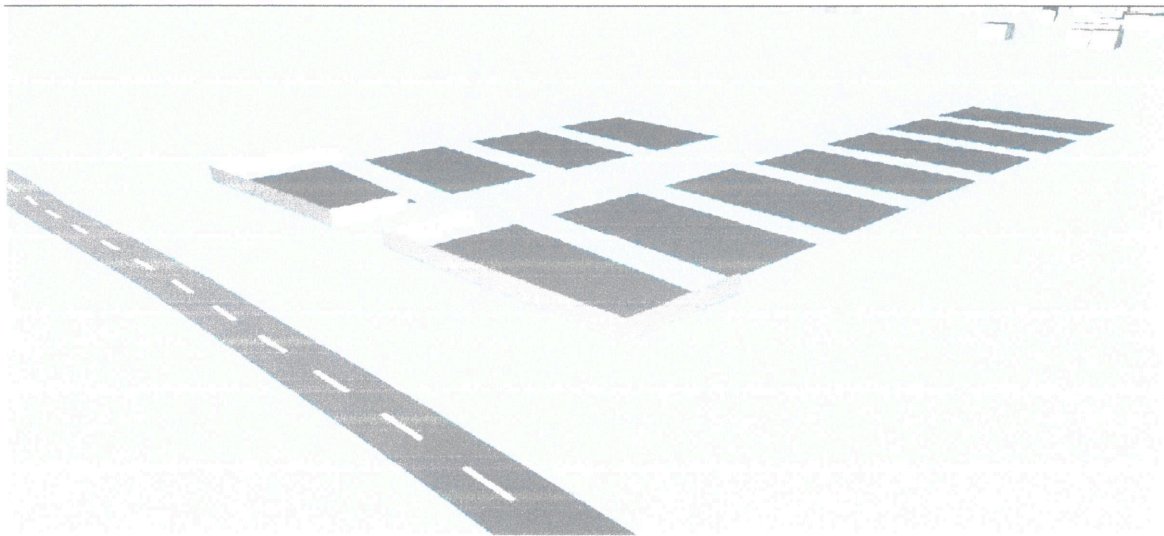
Esant poreikiui gyvenamojo statinio statybos metu iniciatorius ar sklypo savininkas įsipareigoja suprojektuoti ir įrengti prieštriukšmines priemones vadovaujantis LAKD prie SM 2010-04-01 d. įsakymu Nr.V-88 **„DĖL DOKUMENTO „APLINKOSAUGINIŲ PRIEMONIŲ PROJEKTAVIMO, ĮDIEGIMO IR PRIEŽIŪROS REKOMENDACIJOS. KELIŲ EISMO TRIUKŠMO MAŽINIMAS APR-T 10“ PATVIRTINIMO“**, *saugančias nuo Klemiškės gatvės ar įgyvendinus bendrojo plano sprendinius atsirasiančio C kategorijos triukšmo.*

Projekto vadovas neatsako už trečių asmenų galimus veiksmus ateityje.

Atkreiptinas dėmesys, kad rengiant pastatų techninį projektą, pasikeitus triukšmo šaltinio situacijai, iniciatorius įsipareigoja pakartoti triukšmo tyrimą, kad būtų užtikrintas komfortabilus žmonių gyvenimas sklypų ribose ir pastatuose.

Esamam Transporto triukšmo mažinimui nuo esamos Klemiškės gatvės planuojamoje gyvenamoje teritorijoje yra numatomas įrengti 3 m aukščio triukšmo barjerai (sandari medinė tvora), ties sklypų Nr. 01 ir Nr. 02 ribomis, kuri suprojektuota vadovaujantis 2015 m. liepos 30 d. Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. T2-186 patvirtintu detaliuoju planu „Teritorijos tarp Tilžės gatvės, Geležinkelio, Klemiškės gatvės ir kelio A13, Klaipėdoje“. Planuojamas triukšmo barjeras bus iš medienos. Vadovaujantis "Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10" nuostatomis minimali užtvoro masės (svorio) apkrova turėtų būti 20 kg/m² (tokios medžiagos garso izoliacija 20 dBA). Užtvara iš tokias savybes turinčios medžiagos triukšmo lygį sumažintų ~10 dBA.

Pastaba: Tvorą iš pietinės sklypo pusės statoma ant sklypo ribos jei gaunamas gretimo sklypo savininko notarinis sutikimas. Jei sutikimas tvoros statybos metu negaunamas, ji turi būti atitraukta į sklypo vidų tiek, kiek reikalauja teisės aktai, kad nebūtų pažeisti gretimo sklypo savininko interesai.



1 paveikslas. Galimas triukšmo barjerų schemos pavyzdys

Vadovaujantis 2009-01-29 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-17 patvirtinto Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos zonos specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į vandenvietės SAZ (cheminės taršos apribojimų juostą (3-ioji)). Sklypuose vykdant veiklą būtina vadovauti Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir vėlesnės redakcijos) XX skyriumi: Trečiojoje požeminių vandens telkinių (vandenviečių) juostoje draudžiama: statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų medžiagų, degalų ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus; naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą.

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

Gaisrinės sauga:

Kadangi sklypai jungsis prie centralizuotų inžinerinių tinklų, planuojama teritorijoje įrengti ir priešgaisrinius vandens hidrantus. Projektuojant centralizuotų tinklų atvedimą planuojamoje teritorijoje turi būti suprojektuoti ir įrengti antžeminiai priešgaisriniai hidrantai ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 74 punktu“. Hidrantai turi būti įrengiamas ne toliau kaip 2.5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidrato ženklinimo ženklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Artimiausi vandens hidrantai yra Klemiškės gatvėje.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumu tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

Inžineriniai tinklai:

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, esančių Klemiškės g. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Klemiškės g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

- **Nuotekų tinklai:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių Klemiškės g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekas numatoma nuvesti į esamą griovį, esantį šalia Klemiškės gatvės. Perspektyvoje atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, numatoma prisijungti prie jų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** neprojektuojami.
- **Ryšių tinklai:** neprojektuojami.
- **Dujotiekis:** neprojektuojami.
- **Šildymas:** šilumos tiekimo būdai gali būti: centralizuotas šilumos tiekimas, dujomis, elektra (pasirenka vartotojas). Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypai melioruoti. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, iškelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.46-1738). Vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintu Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių (toliau – Taisyklės) 53 punktu, valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvoms nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). *Esant poreikiui iškelti valstybei nuosavybės teise priklausančius drenažo tinklus parengti atskirą drenažo tinklų rekonstravimo projektą (projektą rengti gali tik Žemės ūkio ministerijos atestatą melioracijos tinklų projektavimo darbams turintis projekto vadovas).*

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

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

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinami sklypams nustatytos ir įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kadangi perplanuojami esami žemės sklypai.

Sklypas Nr. 01

▲ Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 870 m ²
▲ Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 870 m ²
▲ Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius)	- 94 m ²
▲ Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius)	- 25 m ²

Sklypas Nr. 02:

▲ Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 872 m ²
▲ Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 872 m ²
▲ Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos	- 54 m ²

▲	zonos (49 skyrius)	
▲	Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius)	- 20 m ²
Sklypas Nr. 03:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 890 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 890 m ²
▲	Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius)	- 241 m ²
Sklypas Nr. 04:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 890 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 890 m ²
Sklypas Nr. 05:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 841 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 841 m ²
Sklypas Nr. 06:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 890 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 890 m ²
Sklypas Nr. 07:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 775 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 775 m ²
Sklypas Nr. 08:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 861 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 861 m ²
Sklypas Nr. 09:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 739 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 739 m ²
▲	Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius)	- 50 m ²
Sklypas Nr. 10:		
▲	Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius)	- 807 m ²
▲	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius)	- 807 m ²

Sklypas Nr. 11:

- ▲ Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 922 m²
- ▲ Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius) - 922 m²
- ▲ Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 64 m²

Sklypas Nr. 12:

- ▲ Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 1105 m²
- ▲ Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius) - 1105 m²
- ▲ Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 17 m²

Sklypas Nr. 13:

- ▲ Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 1391 m²
- ▲ Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius) - 1391 m²
- ▲ Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 321 m²

Sklypas Nr. 14:

- ▲ Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 1892 m²
- ▲ Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius) - 1892 m²
- ▲ Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 10 m²

Servitutai:

Sklypas Nr. 01:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 02:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 03:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 04:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 05:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 06:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 07:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 08:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 09:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 10:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 11:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 12:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 115);
Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, kodas – 218);

Sklypas Nr. 14:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215) – 1892 m²;

Pastaba: Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 222) - 395 m² (įregistravimo pagrindas 2017-11-07 Servituto sutartis Nr.DR-5394), siūlomas naikinti, kadangi nustatomas servitutas visam sklypui.

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 222) - 1892 m²;

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste. Susisiekimas numatomas iš C1 kat. Klemiškės g. (RL-30 m), važiuojamoji dalis – 7 m, kelio danga - asfaltas) esamos nuovažos.

Susisiekimui planuojamos teritorijos viduje ankstesniu detalioju planu yra suformuotas atskiras susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypas Nr. 14. Žemės sklype Nr. 14 suplanuota D2 kategorijos gatvė privažiuoti prie sklypų, kurios plotis tarp raudonųjų linijų – 12.5 m. Gatvės pabaigoje numatyta automobilių apsisukimo aikštelė. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Dviračių takai: Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialioju planu, šalia planuojamo sklypo, rytų pusėje yra planuojamas 2,5 m pločio dviračių tako rajoninė trasa, Klemiškės gatvėje yra planuojamas 2,5 m pločio dviračių tako vietinė trasa.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų 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“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklype – ne mažesnis nei 10 proc. viso žemės sklypo ploto.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR aplinkos apsaugos įstatymas;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- LR žemės įstatymas;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas;
- LR melioracijos įstatymas;
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);

- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė