



Planavimo organizatorius

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius



**DETALIŲJŲ PLANŲ KEITIMAS TERITORIJOJE, RIBOJAMOJE ŠIAURĖS
PR. IR SKLYPO PRIESTOČIO G. 1 ŠIAURINĖS RIBOS, KLAIPĖDOJE**

DETALUSIS PLANAS

BENDRIEJI SPRENDINIAI

16300 DTP-BS-1

SWECO 

Planavimo organizatorius **KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Planavimo iniciatorius **AB „KLAIPĖDOS ENERGIJA“**

Teritorijų planavimo projekto pavadinimas **KVARTALO PRIE KOSMONAUTŲ G. TĘSINIO IKI PIEVŲ IR ROKIŠKIO GATVIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2000 M. BIRŽELIO 1 D. SPRENDIMU NR. 32, DIDELIŲ GABARITŲ ATLIEKŲ SURINKIMO AIKŠTELĖS ĮRENGIMO PRIE ŠIAURĖS PROSPEKTO, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2010 M. RUGPJŪČIO 12 D. ĮSAKYMU NR. AD1-1432, IR TERITORIJOS PRIE KOSMONAUTŲ GATVĖS TĘSINIO (DABAR ŠIAURĖS PR.) DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008 M. BIRŽELIO 6 D. SPRENDIMU NR. T2-202, KEITIMAS TERITORIJOJE, RIBOJAMOJE ŠIAURĖS PR. IR SKLYPO PRIESTOČIO G. 1 ŠIAURINĖS RIBOS**

Projekto Nr. **16300**

Teritorijų planavimo rūšis **DETALUSIS TERITORIJŲ PLANAVIMAS**

Bylos pavadinimas	BENDRIEJI SPRENDINIAI	Byla (knyga)	DTP-BS-1
		Bylos laida	B
		Bylos išleidimo data	2018-10-29

Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
	Prezidentas	ARTŪRAS ABROMAVIČIUS		
UAB „Sweco Lietuva“	TPV	REMIGIJUS ŠIMKUS	A1416	
	INŽ	AGATA RYNKUN		

AIŠKINAMOJO RAŠTO TURINYS

1	PRADINIAI DUOMENYS	2
1.1	Teritorijų planavimo sąlygos	3
2	BENDRIEJI SPRENDINIAI	5
2.1	Bendra informacija	5
2.2	Urbanistinė struktūra	5
2.3	Teritorijos erdvinė – architektūrinė išraiška.....	6
2.4	Užstatymo tipai.....	6
2.5	Pastatų aukštis.....	7
2.6	Viešosios erdvės	7
2.7	Teritorijos žemėnauda ir žemės sklypų formavimo principai	7
2.7.1	Pirmas teritorijos vystymo etapas.....	7
2.7.2	Antras teritorijos vystymo etapas	9
2.8	Teritorijos apželdinimas	10
2.9	Teritorijos naudojimo reglamentas	10
2.10	Susisiekimo sistema.....	16
2.10.1	Gatvių tinklas.....	16
2.10.2	Automobilių stovėjimo vietos	17
2.11	Inžinerinė infrastruktūra.....	17
2.11.1	Elektrotechnika.....	17
2.11.2	Vandentiekio tinklai	18
2.11.3	Nuotekų tinklai.....	18
2.11.4	Paviršinių nuotekų tinklai.....	18
2.11.5	Dujotiekio tinklai	19
2.11.6	Šilumos tiekimo tinklai.....	19
2.11.7	Atliekų surinkimas	20
2.12	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	20
2.12.1	Apsaugos zonos.....	20
2.12.2	Sanitarinės apsaugos zonos	20
3	TEISINIS PAGRINDAS	21

1 PRADINIAI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Kvartalo prie Kosmonautų g. tęsinio iki Pievų ir Rokiškio gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. birželio 1 d. sprendimu Nr. 32, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelės įrengimo prie Šiaurės prospekto, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugpjūčio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1432, ir teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio (dabar Šiaurės pr.) detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 6 d. sprendimu Nr. T2-202, keitimas teritorijoje, ribojamoje Šiaurės pr. ir sklypo Priestočio g. 1 šiaurinės ribos.

Planavimo pagrindas – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. lapkričio 10 d. įsakymas Nr. AD1-3286 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo iniciatyvai“.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, LT-91502 Klaipėda, tel. (8 46) 396 140, el. p. planavimas@klaipeda.lt, interneto svetainė www.klaipeda.lt.

Planavimo iniciatorius – AB „Klaipėdos energija“, Danės g. 8, LT-92109 Klaipėda, tel. (8 46) 410 859, el. p. klenergija@klenergija.lt, interneto svetainė www.klenergija.lt.

Detaliojo plano keitimo rengėjas – UAB „Sweco Lietuva“, V. Gerulaičio g. 1, LT-08200 Vilnius, tel. (8 5) 262 2621, el. p. info@sweco.lt, interneto svetainė www.sweco.lt

Planuojama teritorija – Teritorija, ribojama Šiaurės pr. ir sklypo Priestočio g. 1 šiaurinės ribos, Klaipėdos miesto savivaldybėje. Planuojamos teritorijos plotas – apie 40 ha.

Planavimo tikslai nustatyti 2015-12-07 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3605:

- pakeisti kvartalo prie Kosmonautų g. tęsinio iki Pievų ir Rokiškio gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. birželio 1 d. sprendimu Nr. 32, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelės įrengimo prie Šiaurės prospekto, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugpjūčio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1432, ir teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio (dabar Šiaurės pr.) detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 6 d. sprendimu Nr. T2-202, sprendinius;
- suformuoti žemės sklypą katilinės statybai;
- esant poreikiui numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes;
- nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, apribojimus;

- numatyti susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros sprendinius.

Papildomi planavimo uždaviniai – vadovautis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis ir jose nurodytais reikalavimais; planavimo iniciatoriai kartu su detaliojo plano keitimo rengėju, vadovaudamiesi Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, jei sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, inžinerinės infrastruktūros plėtra ir (ar) kitais Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytais atvejais parengia šių sprendinių grafinius, tekstinius pagrindimus, paskaičiavimus.

Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentui teritorijoje, ribojamoje Šiaurės pr. ir sklypo Priestočio g. 1 šiaurinės ribos, rengti patvirtinta 2015-12-07 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3605.

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – vietovės lygmens kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas – detalusis planas.

Detaliojo plano rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Rengimo etapo metu vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, atliekamos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros.

Detaliojo plano keitimo koncepcija nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti neorganizuojamas, preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas neatliekamas.

1.1 Teritorijų planavimo sąlygos

1. 2017-05-18 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31628;
2. 2017-05-18 AB „Lietuvos geležinkeliai“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31446;
3. 2017-05-23 Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32045;
4. 2017-05-25 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. 32191;
5. 2017-05-26 Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. 32336;
6. 2017-05-26 „AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32317;
7. 2017-05-26 AB „Klaipėdos energija“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32296;
8. 2017-05-26 UAB „Gatvių apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. 32388;

-
9. 2017-05-29 AB LITGRID teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32571;
 - 10.2017-05-29 TELIA LIETUVA, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32637;
 - 11.2017-05-30 Civilinės aviacijos administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32768;
 - 12.2017-05-30 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32715;
 - 13.2017-05-31 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32494;
 - 14.2017-06-07 Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos Nr. VL-95.

2 BENDRIEJI SPRENDINIAI

2.1 Bendra informacija

Vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentu teritorijoje, ribojamoje Šiaurės pr. ir sklypo Priestočio g. 1 šiaurinės ribos, keičiami teritorijų planavimo dokumentai:

- Kvartalo prie Kosmonautų g. tęsinio iki Pievų ir Rokiškio gatvių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. birželio 1 d. sprendimu Nr. 32;
- Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelės įrengimo prie Šiaurės prospekto, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugpjūčio 12 d. įsakymu Nr. AD1-1432;
- Teritorijos prie Kosmonautų gatvės tęsinio (dabar Šiaurės pr.) detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 6 d. sprendimu Nr. T2-202.

Planuojama teritorija buvo suplanuota keliais skirtingu metu parengtais teritorijų planavimo dokumentais, dalis jų sprendinių per jų galiojimo laikotarpį tapo nebeaktualūs, taip pat dalis skirtingų dokumentų sprendinių nėra pakankamai integruoti į vieningą ir kompleksišką sprendinių sistemą. Detaliojo plano rengimo metu peržiūrimi anksčiau parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai ir yra arba integruojami į naują detaliojo plano redakciją, arba keičiami, įvertinus optimalią susisiekimo organizavimo schemą, inžinerinių komunikacijų išdėstymą bei teritorijos naudojimo funkcinius prioritetus.

Vienas iš detaliojo plano tikslų – suformuoti žemės sklypą dujinės katilinės iki 20 MW galios statybai, kuri buvo numatyta 2014 m. AB „Klaipėdos energija“ užsakymu parengtoje Žemės sklypo parinkimo pikinei dujinei katilinei šiaurinėje miesto dalyje galimybių studijoje. Studijoje buvo įvertinta, kad katilinės žemės sklypo plotas (neskaitant privažiavimo kelių) turi būti ne mažesnis kaip 0,5 ha, privažiavimui prie sklypo turi būti įrengtas mažiausiai vienos judėjimo juostos privažiavimo kelias arba gatvė.

2.2 Urbanistinė struktūra

Planuojamos teritorijos urbanistinį karkasą formuoja planuojamo gatvių tinklo pagrindinė ašis – Kaštonų g. tęsinys iki Šiaurės prospekto. Šis ryšys galutinai suformuoja urbanistinę jungtį tarp Kretingos ir Luizės kvartalų, taip pat fiziškai atskiria šiaurinę ir pietinę planuojamo kvartalo dalis, kurias numatoma plėtoti pagal skirtingus funkcinius prioritetus.

Šiaurinėje planuojamo kvartalo dalyje numatoma plėtoti gyvenamąją ir paslaugų funkciją, kuri organiškai papildytų šiuo metu aplink Šiaurės prospektą besiformuojantį paslaugų branduolį su toliau esančiomis Luizės kvartalo gyvenamosiomis teritorijomis. Šios teritorijos pritaikymo tokioms funkcijoms potencialą didina esamas tvėnkynys, kuris sukuria sąlygas sukurti patrauklią rekreacinę zoną.

Pietinėje kvartalo dalyje, įvertinus jo gretimybėje esantį stambų susisiekimo infrastruktūros objektą – Klaipėdos geležinkelio stotį, numatoma vystyti su susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra susijusias veiklas, kurioms netaikomi apribojimai, susiję su visuomenės sveikatos apsauga. Šios teritorijos struktūrą formuoja esamas linijinis užstatymas mažaukščiais garažais ir esama žemėnauda. Iš esmės tokia struktūra sukuria sąlygas formuoti linijinį užstatymą, kuris tarnautų kaip vizualinis ir akustinis barjeras, skiriantis daugiavandenią zoną greta Šiaurės pr. nuo infrastruktūrinės zonos greta Klaipėdos geležinkelio stoties.

Klaipėdos miesto bendrajame plane numatytas Klevų g. tęsinys šiuo metu negali būti realizuotas, nes dalis gatvės trasos eitų per Klaipėdos geležinkelio stoties žemės sklypą. Detaliajame plane paliekama galimybė Klevų g. tęsinį įrengti perspektyvoje planuojamoje teritorijoje suformuojant susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių iki sankryžos su Šiaurės prospektu.

2.3 Teritorijos erdvinė – architektūrinė išraiška

Įvertinus Šiaurės prospekto, kaip šiaurinės Klaipėdos dalies vieno iš urbanistinių karkasą formuojančio susisiekimo koridoriaus svarbą, Šiaurės prospekto išsklotinė turėtų pasižymėti aukšta architektūrinių sprendimų kokybe. Gatvės išsklotinė turėtų būti formuojama vadovaujantis perimetrinio užstatymo principais – blokuojant pastatus arba komponuojant didelių pastatų ilgąsias kraštines, sutapdinant jas su formuojama statybos linija. Statybos linijos galėtų būti nepaisoma tik greta numatomos rekreacinės zonos, formuojant organišką pėsčiųjų ir dviračių takų ryšius su apželdinta teritorija greta tvenkinio.

Aukštesni pastatai (vietinės reikšmės vertikalios dominantės) turėtų būti statomi greta Šiaurės pr. ir Pievų g. sankryžos, akcentuojant šio mazgo svarbą aplinkinėje struktūroje.

Kaštonų g. tęsinio ir jai lygiagretaus akligatvio išsklotinėse prioritetą turėtų būti labiau teikiamas ne architektūrinei išraiškai, bet funkcijai bei technologijai, įvertinus, kad čia numatoma infrastruktūrinių objektų statyba. Be to, šių gatvių išsklotinės vizualiai būtų izoliuotos nuo pagrindinių urbanistinių ašių. Pageidautina, kad čia statomi objektai savo aukščiu neviršytų prie Šiaurės pr. gatvės formuojamo užstatymo aukščio, statant aukštesnius technologinius įrenginius pageidautina juos dėstyti kuo toliau vienas nuo kito, nesukuriant masivių vertikalių objektų grupių ir tokiu būdu minimaliai įtakojant kvartalo silueto liniją.

2.4 Užstatymo tipai

Teritorijos dalyje, išsidėsčiusioje greta Šiaurės pr. rekomenduojamas perimetrinis užstatymo tipas, aiškiai suformuojantis užstatymo ribą bei vizualinį ir akustinį barjerą nuo judraus Šiaurės pr. Likusioje teritorijos dalyje kvartalo viduje rekomenduojamas atskirai stovinčių pastatų, o infrastruktūros sklypuose – pramonės ir infrastruktūros užstatymo tipas.

2.5 Pastatų aukštis

Formuojamoje Šiaurės pr. gatvės išsklotinėje turėtų dominuoti 15 m aukščio statiniai, akcentuojant Šiaurės pr. ir Pievų g. sankryžą, šioje zonoje pastatų aukštis galėtų siekti iki 30 m. Likusioje teritorijos dalyje (piečiau Kaštonų g.) maksimalus statinių aukštis galėtų siekti iki 15 m. Įvertinus, kad šioje teritorijoje numatoma infrastruktūros pastatų statyba, esant ypatingai technologijai atskirų pastatų ir statinių aukštis galėtų siekti 30 m.

2.6 Viešosios erdvės

Viešąją erdvę – bendro naudojimo želdynus – siūloma vystyti greta planuojamoje teritorijoje esančio natūralaus vandens telkinio. Ši teritorija, kaip lokalsios reikšmės rekreacinė zona, galėtų būti aktyviai naudojama tiek planuojamų gyvenamųjų namų gyventojų, tiek planuojamame kvartale jau esančių gyvenamųjų namų gyventojų. Taip pat, numatoma formuoti skersinį pėsčiųjų ryšį, sujungiantį Šiaurės pr. ir Kaštonų g., kuris sudarytų sąlygas formuojamą bendro naudojimo teritoriją pasiekti ir kitoje Šiaurės pr. pusėje įsikūrusiems gyventojams.

2.7 Teritorijos žemėnauda ir žemės sklypų formavimo principai

Planuojamos teritorijos žemėnauda suformuota vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje anksčiau rengtais detaliaisiais planais ir rengiamo detaliojo plano koncepciniais sprendiniais.

Įvertinus, kad šiuo metu planuojamos teritorijos dalyje yra orinė aukštos įtampos perdavimo linija, kurią pagal parengtą specialųjį planą numatoma pakeisti kabeline požemine linija, detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas atskiriamas į du teritorijos vystymo etapus – esant orinei elektros perdavimo linijai ir esant kabelinei požeminei perdavimo linijai.

Taip pat įvertinta, kad šiuo metu yra rengiamas Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimas, kuriame vadovaujantis galiojančiu teisiniu reguliavimu turi būti numatytas daugiavandenis teritorijos panaudojimas, todėl dalis antro teritorijos vystymo etapo sprendinių galės būti įgyvendinti tik patvirtintus naują bendrojo plano redakciją.

2.7.1 Pirmas teritorijos vystymo etapas

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje esančiuose žemės sklypuose kadastrinis Nr. 2101/0002:827, 2101/0002:808, 2101/0002:326, 2101/0002:746, 2101/0002:982 esminių užstatymo pakeitimų nenumatoma, šių žemės sklypų ribos nekeičiamos.

Esamo žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:988 (naudojimo būdas – visuomeninė teritorija) ribos keičiamos prijungiant greta Šiaurės prospekto esančią laisvos valstybinės žemės juostą (iki gatvės raudintųjų linijų).

Pagal asmens pasiūlymą dėl sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:716 ribų pakeitimo, pakeistos sklypo Nr. 3 ribos, apsisukimo aikštelė numatyta laisvoje valstybinėje žemėje tarp žemės sklypų Nr. 2 ir Nr. 6.

Šiaurinėje teritorijos dalyje (į šiaurę nuo planuojamo Kaštonų g. tęsinio) formuojami 7 nauji žemės sklypai. Greta Šiaurės pr., vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, formuojami žemės sklypai Nr. 8 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija) ir Nr. 10 (komercinės paskirties teritorija).

Dar vienas žemės sklypas, priskirtas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijai, formuojamas greta Kaštonų g. (sklypas Nr. 35). Likusioje teritorijoje greta Kaštonų g. tęsinio formuojami inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros žemės sklypai esamų garažų teritorijoje (žemės sklypai Nr. 9, 11 ir 12).

Likusioje teritorijoje tarp Šiaurės pr. ir Kaštonų g. tęsinio (greta esamo vandens telkinio) formuojamas žemės sklypas Nr. 7, skirtas bendro naudojimo želdiniams (parkui prie tvenkinio) įrengti. Šiame žemės sklype numatomas pėsčiųjų takas priėjimui prie perėjos per Šiaurės pr.

Greta Kaštonų g. esančio žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:324 ribos turėtų būti keičiamos siekiant suformuoti vientisą 20 m pločio susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių Kaštonų g. tęsiniai. Šiam žemės sklypui nurodyti du teritorijos naudojimo tipai bei nurodyti du žemės naudojimo būdai (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, ir komercinės paskirties teritorija).

Žemės sklypai greta numatomos Kaštonų g. tęsinio sankirtos su Šiaurės pr. performuojami minimaliai, išlaikant esamą įvažiavimą į planuojamą teritoriją iš Šiaurės pr. bei nekeičiant esamo žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:1022, kuriame šiuo metu veikia stambiagabaričių atliekų surinkimo aikštelė, ribų. Teritorijoje tarp esamų žemės sklypų ir Šiaurės pr. numatomas žemės sklypas Nr. 14, priskirtas inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros teritorijai.

Į rytus nuo Šiaurės pr. esančių žemės sklypų kadastrinis Nr. 2101/0002:1046 ir 2101/0002:1073 ribos nekeičiamos, tarp žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:1073 ir geležinkelio formuojamas inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros sklypas Nr. 18.

Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje tarp geležinkelio, bendruoju planu suplanuoto Klevų g. tęsinio ir Šiaurės prospekto laisvoje valstybinėje žemėje formuojami inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros žemės sklypai Nr. 19, 23 ir komercinis žemės sklypas Nr. 20. Žemės sklypus kadastrinis Nr. 2101/0002:1173 ir 2101/0002:801 numatoma padalinti į dvi dalis įrengiant susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių iki planuojamos vidinės gatvės. Dalis šių žemės sklypų turėtų būti paimtos visuomenės poreikiams.

Teritorijos numatomos paėmimui visuomenės poreikiams yra žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:1173 dalis, kurios plotas 0,0963 ha, žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:801

dalis, kurios plotas 0,0493 ha, žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:0011 dalis, kurios plotas 0,1472 ha ir žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:324 dalis, kurios plotas 0,0300 ha.

Centrinėje planuojamos teritorijos dalyje esančio inžinerinės ir susiekimo infrastruktūros aptarnavimo objektų žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:580 ribos nekeičiamos, tos pačios paskirties žemės sklypų kadastrinis Nr. 2101/0002:1173 bei 2101/0002:801 ribos keičiamos tik tiek, kiek yra reikalinga suformuoti inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros koridorius planuojamoms gatvėms.

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje greta Kaštonų g. tęsinio ir planuojamos gatvės planuojami susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros aptarnavimo objektų žemės sklypai Nr. 26, 27 ir 28, viename iš šių sklypų būtų statoma nauja katilinė.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais Pietvakarinėje planuojamos teritorijos dalyje formuojamas inžinerinės ir susiekimo infrastruktūros aptarnavimo objektų žemės sklypas Nr. 31.

Esamų ir pirmajame etape planuojamų žemės sklypų sąrašas su plotais pateiktas 2-1 lentelėje (skyriuje 2.9 Teritorijos naudojimo reglamentas).

2.7.2 Antras teritorijos vystymo etapas

Antro teritorijos vystymo etapo metu esminiai pasikeitimai būtų planuojamos teritorijos dalyje greta planuojamo Kaštonų g. tęsinio sankirtos su Šiaurės pr.

Esamą orinę elektros perdavimo liniją pakeitus požemine kabeline linija būtų sukurtos sąlygos įrengti keturšalę Šiaurės pr., Pievų g. ir Kaštonų g. tęsinio (Klevų g. tęsinio) sankryžą, todėl šioje vietoje būtų formuojamas naujas inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros koridorius. Greta šio koridoriaus būtų formuojami du nauji komerciniai žemės sklypai Nr. 13 ir Nr. 18.

Žemės sklypas Nr. 13 būtų formuojamas iš dalies esamo žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:1022 bei anksčiau suformuoto inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros koridoriaus. Žemės sklypas Nr. 18 formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje prijungiant dalis esamų žemės sklypų kadastrinis Nr. 2101/0002:1022, 2101/0002:1173 ir 2101/0002:801.

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:808 žemės naudojimo būdas numatytas komercinės paskirties teritorijos, nes yra pateiktas visuomenės pasiūlymas dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo, kuriame prašoma žemės sklype numatyti komercinį naudojimo būdą.

Teritorijos numatomos paėmimui visuomenės poreikiams yra žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:1173 dalis, kurios plotas 0,1136 ha, žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:801 dalis, kurios plotas 0,0582 ha, žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:0011 dalis, kurios plotas 0,1472 ha ir žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0002:324 dalis, kurios plotas 0,0300 ha.

Žemės sklypo Nr. 23 žemės naudojimo būdas numatytas – atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorija, nes jame bus statoma nauja katilinė.

Pietvakarinėje planuojamos teritorijos dalyje formuojamas bendro naudojimo žemės sklypas Nr. 26, kuriame esantys bendro naudojimo želdynai tarnautų kaip apsauginis buferis tarp inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros aptarnavimo objektų teritorijos bei gretimų gyvenamųjų teritorijų.

Esamų ir antrajame etape planuojamų žemės sklypų sąrašas su plotais pateiktas 2-3 lentelėje (skyriuje 2.9 Teritorijos naudojimo reglamentas).

2.8 Teritorijos apželdinimas

Greta vandens telkinio formuojama apželdinta bendro naudojimo teritorija atitinka atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų kategoriją ir turėtų būti įtraukta į bendrą miesto rekreacinių želdynų sistemą sujungiant ją funkciniais ryšiais su kitomis rekreacinės paskirties želdynų teritorijomis.

Atskirų planuojamų žemės sklypų priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Respublikos aplinkos ministro 2017 m. gegužės 26 d. įsakymu Nr. D1-453, priedu, įvertinus žemės sklype (-uose) esančių ar statomų statinių paskirtį.

Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai: užstatymo, pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų), požeminių garažų antžeminės dalies, jei joje natūraliame grunte neauga medžiai ir krūmai, sporto aikštynų ir sporto aikštelių.

Sprendiniuose bus atlikta želdinių inventorizacija ir išsaugoti vertingi želdiniai, nurodyti priklausomųjų želdinių teritorijos sklypuose pagal normas, detalizuoti apželdinami ir tvarkomi plotai, kurių būklė keičiama dėl planuojamos veiklos.

2.9 Teritorijos naudojimo reglamentas

Detaliojo plano pirmojo plėtros etapo teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas pateiktas 2-1 lentelėje, antro etapo - 2-3 lentelėje.

2-1 lentelė. 1 plėtros etapo teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos (jos dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus), m	Užstatymo tankis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tūrio tankis*	Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijos dalys, proc.
1.	1729	TI	I1	6	30	-	1,8	10
(2101/0002:827)								

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos (jos dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus), m	Užstatymo tankis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tūrio tankis*	Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijos dalys, proc.
2. (2101/0002:808)	4840	TI	I1	15	45	-	6,8	10
3. (2101/0002:716)	2693	PA	K	10	60	2	-	10
4. (2101/0002:326)	85	TI	I1	-	-	-	-	10
5. (2101/0002:746)	316	TI	I1	6	50	-	3,0	10
6. 2101/0002:988	21133	SI	V	10	15	0,5	-	40
7.	27267	BZ	B	-	-	-	-	15
8.	25451	GG	G2	15	60	3	-	30
9.	8089	TI	I1	10	80	-	8	10
10.	23331	PA	K	15	60	3	-	10
11.	9046	TI	I1	10	80	-	8	10
12.	8259	TI	I1	10	80	-	8	10
13.	3294	TI	I2	-	-	-	-	-
14.	2905	TI	I1	10	80	-	8	10
15. (2101/0002:1022)	4226	PR	S	-	-	-	-	-
16. (2101/0002:1046)	14256	PA	K	30	60	3	-	10
17. (2101/0002:1073)	6204	TI	I1	15	80	-	12	10
18.	1969	TI	I1	15	80	-	12	10
19.	2567	TI	I1	30	80	-	12	10
20.	17098	PA	K	30	60	3	-	10
21.	5595	TI	I1	10	80	-	8	10
22.	691	TI	I1	10	80	-	8	10
23.	9908	TI	I1	30	80	-	12	10
24.	11126	TI	I2	-	-	-	-	-
25. (2101/0002:1173)	8531	TI	I1	10	80	-	8	10
26.	8441	TI	I1	30	80	-	12	10

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos (jos dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus), m	Užstatymo tankis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tūrio tankis*	Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijos dalys, proc.
27.	13512	TI	I1	30	80	-	12	10
28.	5857	TI	I1	30	80	-	12	10
29. (2101/0002:801)	14815	TI	I1	10	80	-	8	10
30. (2101/0002:580)	23089	TI	I1	10	80	-	8	10
31.	4608	TI	I1	30	80	-	12	10
32.	1286	TI	I2	-	-	-	-	-
33. (2101/0002:324)	4262	TI, PA	I1, K	10	60	2	-	10
34.	14889	TI	I2	-	-	-	-	-
35.	8585	GG	G2	15	60	3	-	30
36. (2101/0002:982)	30037	SI	V	10	15	0,5	-	40
37.	1985	PA	K	10	60	2	-	10
38.	1894	SI	V	10	15	0,5	-	40
39.	2312	TI	I2	-	-	-	-	-

*Užstatymo tūrio tankis nustatomas tik inžinerinės infrastruktūros bei pramonės ir sandėliavimo teritorijoms.

2-3 lentelė. 2 plėtros etapo teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos (jos dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus), m	Užstatymo tankis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tūrio tankis*	Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijos dalys, proc.
1. (2101/0002:827)	1729	TI	I1	6	30	-	1,8	10
2. (2101/0002:808)	4840	PA	K	15	60	3	-	10
3. (2101/0002:716)	2693	PA	K	10	60	2	-	10
4.	85	TI	I1	-	-	-	-	10

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos (jos dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus), m	Užstatymo tankis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tūrio tankis*	Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijos dalys, proc.
(2101/0002:326)								
5.	316	TI	I1	6	50	-	3,0	10
(2101/0002:746)								
6.	21133	SI	V	10	15	0,5	-	40
(2101/0002:988)								
7.	27267	BZ	B	-	-	-	-	15
8.	25451	GG	G2	15	60	3	-	30
9.	8089	TI	I1	10	80	-	8	10
10.	23395	PA	K	15	60	3	-	10
11.	9046	TI	I1	10	80	-	8	10
12.	8303	TI	I1	10	80	-	8	10
13.	3753	PA	K	15	60	3	-	10
14.	6062	TI	I2	-	-	-	-	-
15.	14256	PA	K	30	60	3	-	10
(2101/0002:1046)								
16.	6204	TI	I1	15	80	-	12	10
(2101/0002:1073)								
17.	1969	TI	I1	15	80	-	12	10
18.	36191	PA	K	30	60	3	-	10
19.	10432	TI	I2	-	-	-	-	-
20.	9054	TI	I1	10	80	-	8	10
(2101/0002:1173)								
21.	8441	TI	I1	30	80	-	12	10
22.	13512	TI	I1	30	80	-	12	10
23.	5857	PR	S	-	-	-	-	-
24.	14490	TI	I1	10	80	-	8	10
(2101/0002:801)								
25.	23089	TI	I1	10	80	-	8	10
(2101/0002:580)								
26.	4608	BZ	B	-	-	-	-	10
27.	1286	TI	I2	-	-	-	-	-
28.	4262	TI, PA	I1, K	10	60	2	-	10
(2101/0002:324)								

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos (jos dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus), m	Užstatymo tankis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tūrio tankis*	Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijos dalys, proc.
29.	15554	TI	I2	-	-	-	-	-
30.	8585	GG	G2	15	60	3	-	30
31. (2101/0002:982)	30037	SI	V	10	15	0,5	-	40
32.	1985	GG	G2	10	60	3	-	10
33.	1894	BZ	B	-	-	-	-	15
34.	2312	TI	I2	-	-	-	-	-

*Užstatymo tūrio tankis nustatomas tik inžinerinės infrastruktūros bei pramonės ir sandėliavimo teritorijoms.

Pirmame etape žemės sklypų naudojimo būdai ir naudojimo tipai nustatyti pagal esamų sklypų nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenis (toliau - RC) arba pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą (toliau - KMBP) (žr. 2-4 lentelę).

2-4 lentelė. 1 teritorijos vystymo etapo teritorijos naudojimo tipai ir naudojimo būdai

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Pastabos*
1. (2101/0002:827)	TI	I1	Pagal RC
2. (2101/0002:808)	TI	I1	Pagal RC ir KMBP
3. (2101/0002:716)	PA	K	Pagal RC ir KMBP
4. (2101/0002:326)	TI	I1	Pagal KMBP
5. (2101/0002:746)	TI	I1	Pagal RC
6. 2101/0002:988	SI	V	Pagal RC ir KMBP
7.	BZ	B	Pagal KMBP
8.	GG	G2	Pagal KMBP
9.	TI	I1	Pagal KMBP
10.	PA	K	Pagal KMBP

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Pastabos*
11.	TI	I1	Pagal KMBP
12.	TI	I1	Pagal KMBP
13.	TI	I2	Pagal KMBP
14.	TI	I1	Pagal KMBP
15.	PR	S	Pagal RC
(2101/0002:1022)			
16.	PA	K	Pagal RC ir KMBP
(2101/0002:1046)			
17.	TI	I1	Pagal RC ir KMBP
(2101/0002:1073)			
18.	TI	I1	Pagal KMBP
19.	TI	I1	Pagal KMBP
20.	PA	K	Pagal KMBP
21.	TI	I1	Pagal KMBP
22.	TI	I1	Pagal KMBP
23.	TI	I1	Pagal KMBP
24.	TI	I2	Pagal KMBP
25.	TI	I1	Pagal RC ir KMBP
(2101/0002:1173)			
26.	TI	I1	Pagal KMBP
27.	TI	I1	Pagal KMBP
28.	TI	I1	Pagal KMBP
29.	TI	I1	Pagal RC ir KMBP
(2101/0002:801)			
30.	TI	I1	Pagal RC ir KMBP
(2101/0002:580)			
31.	TI	I1	Pagal KMBP
32.	TI	I2	Pagal KMBP
33.	TI, PA	I1, K	TI - pagal KMBP PA - pagal RC
(2101/0002:324)			
34.	TI	I2	Pagal KMBP
35.	GG	G2	Pagal KMBP
36.	SI	V	Pagal RC ir KMBP
(2101/0002:982)			
37.	PA	K	Pagal KMBP

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas	Pastabos*
38.	SI	V	Pagal KMBP
39.	TI	I2	Pagal KMBP

*Pastabose nurodoma pagal ką nustatytas žemės sklypų naudojimo būdas ir naudojimo tipas.

2.10 Susisiekimo sistema

2.10.1 Gatvių tinklas

Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T2-110, buvo numatytas matytas Klevų g. tęsinys iki Šiaurės pr. Įvertinus esamą žemėnaudą ir konstatavus, kad bendrajame plane numatytas sprendinys neįmanomas iš esmės neperformavus žemės sklypo Priestočio g. 1, kuriame šiuo metu eksploatuojami Klaipėdos geležinkelio stoties statiniai, planuojamos teritorijos susisiekimo karkasas formuojamas planuojamu C kategorijos Kaštonų gatvės tęsiniumi iki Šiaurės pr. ir Pievų g. sankirtos, kur suformuojama šviesoforu reguliuojama keturšalė sankryža.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, planuojamo Kaštonų g. tęsinio minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 20 m, minimali horizontali kreivė – 200 m.

Kaštonų g. tęsinys planuojamas per esamą žemės sklypą kadastrinis Nr. 2101/0002:1022, kuriame yra įrengta ir eksploatuojama stambiagabaričių atliekų priėmimo aikštelė. Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelės įrengimo prie Šiaurės prospekto, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugpjūčio 12 d. sprendimu Nr. AD1-1432, sprendiniuose numatyta, kad esant poreikiams ir būtinybei sklypo naudotojas įstatymų nustatyta tvarka įsipareigoja užtikrinti Klaipėdos miesto BP transporto sprendinių (C kategorijos – Pievų gatvės tęsinio) įgyvendinimą.

Kaštonų g. tęsinys iki Šiaurės pr. galėtų būti įrengtas tik įgyvendinus 110 kV elektros perdavimo orinės linijos atšakos nuo Stadiono g. iki magistralinio kelio A13 pakeitimo kabeline linija specialiojo plano, patvirtinto 2012-10-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Nr. AD1-2414, specialiojo plano sprendinius.

Siekiant užtikrinti susisiekimą su planuojamos teritorijos dalimi tarp žemės sklypo Priestočio g. 1 ir esamo garažų masyvo, projektuojamas D kategorijos gatvė lygiagrečiai Kaštonų g. tęsiniumi. Planuojamos gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 15 m.

2.10.2 Automobilių stovėjimo vietos

Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos žemės sklypuose, reikalingas skaičius nustatomas vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

2.11 Inžinerinė infrastruktūra

2.11.1 Elektrotechnika

Planuojamą teritoriją kerta 110 kV orinė elektros perdavimo linija – atšaka Uostas I, II, nutiesta į Uosto 110/10 kV TP. Pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas elektros linijos apsaugos zona, kurios pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, yra po 20 m nuo kraštinių laidų. Siekiant efektyvesnio teritorijų panaudojimo yra numatytas orinės linijos pakeitimas požeminiu kabeliu, suplanuotas 110 kV oro linijos atšakos nuo Stadiono g. iki magistralinio kelio A13 pakeitimo kabeline linija specialiuoju planu. Specialiajame plane numatyta aukštos įtampos elektros perdavimo orinės linijos nuo Uosto 110/10 kV TP, kertančios Klaipėdos universiteto miestelio, poilsio parko bei gyvenamųjų kvartalų teritorijas, pakeitimas į požeminį kabelį esamos orinės linijos apsaugos zonų ribose. 2012-07-04 Energetikos ministro įsakymu Nr. 1–127 patvirtinto Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo 54 punktu numatyta, kad energetikos objekto perkėlimo ir (ar) rekonstravimo išlaidas moka pageidavimą dėl tokio energetikos objekto perkėlimo ar rekonstravimo pateikęs subjektas.

Planuojamoje teritorijoje esantiems bei būsimiems vartotojams elektros energija perduodama skirstomaisiais tinklais, įrengtais susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose kvartalų aptarnaujančių gatvių ašyse.

Vadovaujantis 2017-05-18 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31628, tinklų trasavimui turi būti suformuoti komunikaciniai koridoriai. Naujai statomiems, esamiems ar perkeliamiems tinklams patenkant į esamus ar formuojamus sklypus turi būti užtikrinta galimybė naudotis servituto teise naudoti ir aptarnauti. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose.

Numatomas planuojamos statyti katilinės elektros energijos poreikis – momentinis 200 kW, metinis 1010 MWh, tiekimo patikimumo kategorija – II.

Elektros tinklų sprendiniai tikslinami rengiant atskirų objektų statybos techninius projektus, projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš AB „Energijos skirstymo operatorius“.

Pagal 2017-05-26 UAB „Gatvių apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG32388, bendro naudojimo gatvių, takų, teritorijų apšvietimui už privačių teritorijų sklypų ribų numatyti inžinerinių

komunikacijų koridoriai gatvių apšvietimo tinklų statybai. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš UAB „Gatvių apšvietimas“.

2.11.2 Vandentiekio tinklai

Vandentiekio tinklas planuojamas vadovaujantis 2017-05-26 AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG32317.

Vandentiekio pajungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų d400 mm, nutiestų Šiaurės pr., vandens apskaitą planuojama įrengti statiniuose. Gaisro gesinimas numatomas iš esamų priešgaisrinių hidrantų.

Vandentiekio tinklai numatomi kvartalą aptarnaujančių gatvių ašyse planuojamuose susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose. Tinklams patenkant į esamus ar formuojamus sklypus turi būti užtikrinta galimybė naudotis servituto teise tinklus naudoti ir aptarnauti.

Rengiant statybos techninius projektus privaloma gauti AB „Klaipėdos vanduo“ prisijungimo sąlygas.

2.11.3 Nuotekų tinklai

Vadovaujantis 2017-05-26 AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG32317 nuotekų tinklus numatoma prijungti prie artimiausių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Jungiantis prie AB „Klaipėdos vanduo“ nevaldomų tinklų būtina gauti raštišką tinklų savininko sutikimą.

Buitinių nuotekų tinklus numatoma tiesti kvartalą aptarnaujančių gatvių ašyse planuojamuose susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose. Tinklams patenkant į esamus ar formuojamus sklypus turi būti užtikrinta galimybė naudotis servituto teise naudoti ir aptarnauti.

Techninio projekto rengimo stadijoje turi būti tikslinami geriamojo ir gaisrinio vandentieklių bei buitinių nuotekų kiekiai ir išimamos patikslintos prisijungimo sąlygos. Turi būti išlaikyti tinklų apsaugos zonų reikalavimai bei normatyviniai įgilinimai, nustatyti galiojančiais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje susidaranti buitinės nuotekos prieš išleidžiant į AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamus tinklus bus apskaitomos.

2.11.4 Paviršinių nuotekų tinklai

Planuojamos teritorijos paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas vadovaujantis 2017-05-26 AB „Klaipėdos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG32317.

Paviršinės lietaus nuotekos nuo naujai planuojamų pravažiavimo kelių, automobilių saugojimo aikštelių bus surenkamos šulinėliais ir tinklais. Paviršinių nuotekų ir drenažo vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus. Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 200 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1D-193, reikalavimus apvalytas lietaus nuotekas planuojama prijungti prie artimiausių centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų: Šiaurės pr. tarp Kretingos g. ir Pievų g. nutiestas d315 – 500 mm, tarp Pievų ir Liepų g. – d700 mm tinklai, šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje nutiestas d500 mm paviršinių (lietaus) nuotekų tinklas.

Planuojamoje teritorijoje susidaranti paviršinė (lietaus) nuotekos prieš išleidžiant į AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamus tinklus bus apskaitomos. Taip pat kontroliniame šulinyje bus imami išvalytų paviršinių (lietaus) nuotekų mėginiai siekiant vykdyti jų kontrolę.

Techninio projekto rengimo stadijoje turi būti tikslinami paviršinių (lietaus) nuotekų kiekiai ir gautos patikslintos prisijungimo sąlygos.

2.11.5 Dujotiekio tinklai

Vadovaujantis 2015-05-18 AB „Elektros skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31628, tinklus numatoma tiesti susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose. Naujai statomiems, esamiems ar perkeliamiems tinklams patenkant į esamus ar formuojamus sklypus turi būti užtikrinta galimybė naudotis servituto teise naudoti ir aptarnauti. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose.

Dujotiekio sprendiniai tikslinami rengiant statybos techninius projektus, juos rengiant būtina gauti AB „Elektros skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygas.

2.11.6 Šilumos tiekimo tinklai

Vadovaujantis 2017-05-26 AB „Klaipėdos energija“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG32296, detaliojo plano sprendiniuose nuo planuojamos statyti katilinės iki naujai planuojamų statyti ar rekonstruojamų objektų šilumos tinklams, išlaikant apsaugos zonų reikalavimus, numatytos ašys susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose.

Artimiausi planuojamai teritorijai esami šilumos tiekimo tinklai nutiesti lygiagrečiai Pievų g. iki Liepų g. Ties rytine planuojamos teritorijos riba praeina 2x d500 mm skersmens šilumos tiekimo linijos. Šiaurės vakarinę planuojamos teritorijos dalį ties Klaipėdos „Verdenės“ progimnazija kerta 2x d400 mm skersmens šilumos tiekimo linijos.

Pagrindinis šilumos gamintojas – Klaipėdos miesto šiluminė elektrinė – nuo planuojamos teritorijos į pietus įrengtas 1,040 km atstumu. Aplink planuojamą teritoriją įrengta keletas nepriklausomų šilumos gamintojų katilinių:

- UAB „Pramonės energija“ katilinė šiaurės kryptimi 250 m atstumu;
- UAB „Baltijos elektrinių investicijos“ rytų kryptimi 430 m atstumu;
- AB „Klaipėdos baldai“ pietų kryptimi 870 m atstumu.

2.11.7 Atliekų surinkimas

Detaliojo plano sprendiniuose bus numatytos vietos mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelėms įrengti susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių ribose. Projektuojamos komercinės paskirties teritorijos individualiai įrengs konteinerių aikšteles. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose konteinerių aikštelės bus numatytos pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T2-334 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 33 p.

2.12 Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

2.12.1 Apsaugos zonos

Tiesiant ar rekonstruojant esamus inžinerinius tinklus, jie projektuojami taip, kad tinklų apsaugos zonos, nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija) patvirtintomis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, nebūtų didesnės už detaliojo planu nustatytas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribas.

Tais atvejais, kai dėl techninių apribojimų apsaugos zona patenka į gretimą sklypą (-us), žemės sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos turi būti įrašytos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 22 str. ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534, nustatyta tvarka.

2.12.2 Sanitarinės apsaugos zonos

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640 redakcija), numato, kad katilinių sanitarinės apsaugos zonos dydis nustatomas pagal teršiančių medžiagų ir triukšmo sklaidos skaičiavimus, taip pat atsižvelgiant į šių objektų poveikį aplinkai. SAZ ribos nustatymo tikslas – apsaugoti gyvenamąją aplinką ir žmonių sveikatą nuo taršos.

Vadovaujantis Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586, SAZ ribos nustatomos atliekant poveikio visuomenės sveikatai vertinimą.

Žemes gelmių registro duomenimis planuojamos teritorijos patenka į Klaipėdos I vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-ąją ir Klaipėdos II vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-ąją (b sektorius) apsaugos juostas. Rengiant detaliojo plano koregavimą buvo vadovaujama Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtinimo“ XX skyriaus nuostatomis.

3 TEISINIS PAGRINDAS

Rengiant detaliojo plano esamos padėties tyrimus buvo vadovaujamosi ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų, teisės aktų ir kitų dokumentų nuostatomis:

Lietuvos Respublikos įstatymai:

1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
6. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymas.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtinti dokumentai:

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija);
2. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija);
3. Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. 41–1539);
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimas Nr. 721 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo“.

Valstybinių institucijų dokumentai:

1. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;
2. Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-7;
3. Teritorijų planavimo normos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-1009;
4. Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-

- 37/D1-40 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija);
5. Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 18 d. įsakymu Nr. D1-967;
 6. Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586;
 7. Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604;
 8. Elektros įrenginių įrengimo bendrosios taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. vasario 3 d. įsakymu Nr. 1–22;
 9. Elektros tinklų apsaugos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1–93;
 10. Elektros energijos vartotojų, gamintojų energetikos objektų (tinklų, įrenginių, sistemų) prijungimo prie veikiančių energetikos įmonių objektų (tinklų, įrenginių, sistemų) tvarkos ir sąlygų aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 1–246;
 11. Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės”, patvirtintos ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011 m. spalio 14 d. įsakymu Nr. 1V-978;
 12. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1–338;
 13. Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės, patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64 (2010 m. liepos 27 d. įsakymo Nr. 1–223 redakcija);
 14. Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės, patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1–66 (2009 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. 1–168 redakcija);
 15. Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklės, patvirtintos Lietuvos vyriausiojo archyvaro 2011 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. 118.

Statybos techniniai reglamentai:

1. Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738;

2. Statybos techninis reglamentas STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-309.

Literatūra ir informacijos šaltiniai:

1. <http://aplinka.vilnius.lt/>;
2. Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto svetainė <http://vstt.lt>;
3. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kultūros vertybių registro interneto svetainė <http://kvr.kpd.lt>.