

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka 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.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami galiojančio detaliojo plano, patvirtinto 2010-10-11 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1794, sprendiniai. Nekeičiant sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeičiami žemės sklypų ribos ir plotai (sujungus ir perdalijus), nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, neprieštaraujantys planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiame detaliajame plane.

Esama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais statyba, jų eksploatacija.

Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais statyba, jų eksploatacija. Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti du blokuotus vienbučius gyvenamuosius namus arba du atskirus vienbučius gyvenamuosius namus.

Esamų žemės sklypų pagrindu, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės paskirties ir naudojimo būdo, suformuojami 2 žemės sklypai:

- Sklypo Nr. 1, kurio plotas - 600 m<sup>2</sup>, paskirtis - kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypo užstatymo tankumas - 35 %, užstatymo intensyvumo indeksas - 80 %. Pastatai statomi max iki 2 aukštų plokščiu stogu arba 2 aukštų su mansarda, ne aukštesni kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Kiti architektūriniai apribojimai nenustatomi, sprendžia pastato autorius atsižvelgdamas į geriausią praktiką.
- Sklypo Nr. 2, kurio plotas - 622 m<sup>2</sup>, paskirtis - kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypo užstatymo tankumas - 35 %, užstatymo intensyvumo indeksas - 80 %. Pastatai statomi max iki 2 aukštų plokščiu stogu arba 2 aukštų su mansarda, ne aukštesni kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Kiti architektūriniai apribojimai nenustatomi, sprendžia pastato autorius atsižvelgdamas į geriausią praktiką.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zonos pažymėtos vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Rengiamu detaliuoju planu įvertinamos projektuojamos kiemo aikštelės, t. y. kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelė) privalo būti statomi detaliuoju planu nustatytoje statybos zonoje ir statybos riboje.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimus. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

### **Architektūriniai reikalavimai:**

Gyvenamųjų pastatų architektūra turi atspindėti dominuojančią II-osios Melnragės erdvinę koncepciją: pastatai šiuolaikiškos/klasikinės architektūros, sutapdinti ar/ir šlaitiniai stogai. Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.

Medžiagiškumas ir spalvinis sprendimas neapibrėžiamas. Pastatų tūriai turi būti skaidomi visuose planuojamuose sklypuose. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos,

neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. Projektuojant statinius įvertinti „Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano“ patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999 sprendinius, tai yra, ***kad pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase.***

*Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.*

### **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius**

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Visos būtinausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Klaipėdos mieste. Artimiausia ugdymo įstaiga lopšelis - darželis „Giliukas“ Turistų g. 18A yra ~ 2,5 km atstumu, artimiausia parduotuvė Audros g. 6B yra ~ 3 km atstumu; artimiausia gydymo įstaiga Kretingos g. 31 (Miško ambulatorija) yra ~ 5,5 km atstumu. Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta yra Girulių plente esanti 2-osios Melnragės stotelė, kurioje važiuoja autobusai, maršruto Nr. 4 ir Nr. 24.

### **Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu**

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų, joje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša, neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo.

Planuojamos teritorijos sprendiniai, numatantys infrastruktūros objektų statybą, įvykdžius statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentu reikalavimus, neturės neigiamos įtakos gretimybėms ir aplinkai.

Žemės sklypus kaimynystėje juosia gyvenamieji sklypai, valstybinės žemės fondas ir valstybinis miškas, kurie neužneša jokių apribojimo planuojamiems sklypams, todėl neigiamos gretimybių įtakos planuojamai gyvenamai ir poilsio aplinkai nebus.

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

**Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai** – į saugomas teritorijas, į įsteigtas ar potencialias „Natura2000“ teritorijas žemės sklypas nepatenka.

**Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai** – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija į Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonas nepatenka.

**Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai** – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

### **Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai**

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.

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

### Gaisrinė sauga

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamu įvažiavimu į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų, kurių važiuojamosios dalies plotis apie 5,50 m. Gaisrinių automobilių judėjimas numatomas sklype esamu pravažiavimu. Sklype esančių pravažiavimų pločiai, ne siauresni nei 3,50 m, atitinka gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Maksimalus atstumas nuo artimiausio priešgaisrinio hidranto (unikalus Nr. 62.63d3) iki projektuojamos tolimesios užstatymo ribos pagal ugniagesių tiesiamą liniją - apie 145 m.

### Inžineriniai tinklai

Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų vandentiekio tinklų, esančių žemės sklypuose kad. Nr. 2101/0001:840 ir kad. Nr. 2101/0001:843 (gautas savininkų sutikimas, žr. prieduose). Prisijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų nuotekų tinklų, esančių žemės sklypuose kad. Nr. 2101/0001:840 ir kad. Nr. 2101/0001:843 (gautas savininkų sutikimas, žr. prieduose). Prisijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius numatytus sklypo ribose, į artimiausią vandens telkinį arba lietaus nuotekų tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, esančių anksčiau suplanuotoje D2 kategorijos gatvėje (akligatvyje). Sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas kietu kuru, elektra, geoterminiu būdu ar dujomis (kai jos bus nutiestos planuojamoje teritorijoje). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Melioracija*: teritorija nemelioruota.
- *Elektros tinklai*: Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis*: Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Plotas, ha
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (nustatoma)	0,0089

Pastabos:

- 1) specialiosios sąlygos tikslinamos atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus;
- 2) planuojama teritorija nepatenka į taršių gretimybių sanitarines apsaugos zonas.

3) vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustačius projektuojamų pastatų vietą, prieš atliekant statybos darbus atlikti inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, spręsti techninio projekto metu.

### **Atliekos**

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

### **Dviračių ir pėsčiųjų takai**

Šalia planuojamos teritorijos yra esama D2 kategorijos gatvė, akligatvis su apsisukimo aikštele, kuriame yra esami pėsčiųjų takai po 1,20 m ir dviejų eismo juostų kelias 5,50 m pločio, kuriame automobilių ir dviračių eismas numatytas bendras, vienoje eismo juostoje (plotis 2,75 m) pagal eismo kryptį (žr. kelio techninį projektą).

Vadovaujantis "Klaipėdos m. dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu" patvirtintu 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247, netoli planuojamos teritorijos yra 2,5 m pločio dviračių takas, su juo planuojama teritorija nesiriboja, į pertvarkomus sklypus takai nepatenka, todėl sprendiniai planuojamai teritorijai įtakos neturi.

### **Susisiekimas**

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema yra išvystyta. Važiuojant nuo Antrosios Melnragės gatvės suplanuota D2 kategorijos gatvė (akligatviu) iki pat jos pabaigos, per žemės sklypuose kad. Nr. 2101/0001:843 ir kad. Nr. 2101/0001:840 detaliuoju planu numatytus servitutus patenkama į planuojamus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 (detalusis planas patvirtintas 2010-10-11 įsakymu Nr. AD1-1794).

Gautas kaimyninių žemės sklypų kad. Nr. 2101/0001:843 ir kad. Nr. 2101/0001:840 savininkų sutikimas (žr. prieduose), todėl planuojamoje teritorijoje koreguojami esami servitutai, numatyti 2010 m. patvirtintu detaliuoju planu.

2015 m. parengtas D2 kategorijos gatvės (akligatvio) tarp sklypų Antrosios Melnragės g. 6 ir Antrosios Melnragės g. 10, Klaipėdoje, statybos projektas, kuriame numatyta: gatvės raudonosios linijos - 15 m, dvi eismo juostos - po 2,75 m, dangos, pėsčiųjų takai.

Automobilių parkavimas sprendžiamas formuojamų sklypų ribose pažymėtoje statybos zonoje vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslios automobilių stovėjimo vietos projektuojamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Įvažiavimo į žemės sklypus vietos gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu, pagal statomo pastato (-ų) poreikius, nerengiant detaliojo plano koregavimo.

### **Servitutai**

- S1 - Kodas 203: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,0045 ha;
- S2 - Kodas 222: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0045 ha;
- S3 - Kodas 203: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,0031 ha;
- S4 - Kodas 222: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0031 ha;
- S5 - Kodas 103: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 0,0019 ha;
- S6 - Kodas 218: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0019 ha;

- S7 - Kodas 103: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 0,0058 ha;
- S8 - Kodas 218: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0058 ha.

Pastaba: Esami servitutai Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose: kodas 206\*, kodas 207\*\* ir kodas 208\*\*\* projektu sujungiami į vieną bendrą - kodas 222 Servitutas - teisė **tiesti, aptarnauti, naudoti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

206\* Servitutas - teisė **tiesti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),

207\*\* Servitutas - teisė **aptarnauti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

208\*\*\* Servitutas - teisė **naudoti** požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

### Želdiniai

Vadovaujantis 2018 m. UAB "Geosmart" parengta toponuotrauka, planuojamoje teritorijoje **nėra medžių ir krūmų**. Vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose nėra medžių ir krūmų, priskirtinų saugotiniams.

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.

„Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano“, patvirtinto 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999, aiškinamojo rašto 3.1 dalis numato, kad specialiojo plano gretimybėse "pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase", pažymima, kad sklypai iš šiaurės ir rytų ribojasi su valstybinės reikšmės mišku, kas savaime pastatus „paskandins želdiniuose“. Į planuojamos teritorijos ribas miškas nepatenka.

Rekomenduojama žemės sklypų išorines ribas, nepatenkančias į inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų ribas, apželdinti medžių ar/ir krūmų juostomis ar/ir gyvatvore, kas pastatus dar labiau "paskandintų želdiniuose", spręsti techninio projekto rengimo metu.

### 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 įsakymu 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., 2013-06-27 d. Nr. XII-407.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- LR Žemės įstatymas, 1994-04-26 Nr. I-446.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16 Nr. VIII-787.
- LR Melioracijos įstatymas, 1993-12-09. Nr. I-323.
- LR Triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499.

- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 2011-12-02 Nr. D1-933.
  - STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2005-07-01 Nr. D1-338.
  - LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 1994-12-24 Nr. I-733;
  - LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 d. Nr. XIII-2166 .
- \*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:



Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:



Simona Kaušienė