

## 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 teritorijų planavimo dokumento korektūra žemės sklypui Liepų g. 41A, kurios tikslai – detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties (vieno/dviejų butų) pastato statyba ir eksploatacija.

**Detaliojo plano koregavimas:** pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas keičiant žemės sklypo užstatymo reglamentus – užstatymo tankį, intensyvumą ir aukštingumą. Koreguojama statybos zona ir riba, suplanuojamos automobilių stovėjimo vietos. Žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami.

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 415 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda pastatą, ne aukštesnį kaip 9 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 40 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

*Pastaba: 2014-01-02 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 patvirtintose Teritorijų planavimo normose pateikti užstatymo tipai nesutampa su 2013-12-31 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-1009 patvirtintoje Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje (12 lentelėlė. Teritorijos užstatymo tipų klasifikatorius) esančiais užstatymo tipais. Detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje pasirenkamas sodybinis užstatymo tipas, o TPDRIS sistemoje – vienbutis ir dvibutis užstatymas.*

Sklypo užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės

sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Atstumas nuo planuojamo sklypo rytinės statybos ribos (zonos) iki pastatų, esančių sklype kad. Nr. 2101/0003:155, yra mažesnis nei 6 m, todėl toje pusėje numatoma statyti ugniasienę. Visus planuojamame sklype esančius įregistruotus statinius numatoma griauti. **Statinių statyba sklype galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).**

#### ***Architektūriniai reikalavimai:***

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.

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

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

Artimiausios ugdymo įstaigos: Klaipėdos lopšelis-darželis „Svirpliukas“, adresu Liepų g. 43A (atstumas – apie 150 m), Klaipėdos Vytauto Didžiojo gimnazija, adresu S. Daukanto g. 31 (atstumas – apie 800 m); Artimiausios parduotuvės: „Iki“, adresu M. Mažvydo al. 7/Šaulių g. 11 (atstumas – apie 800 m) ir „Norfa“, adresu Priestočio g. 30 (atstumas – apie 700 m); Artimiausios gydymo įstaigos: Respublikinė Klaipėdos ligoninė, adresu S. Neries g. 3 (atstumas – apie 800 m) ir Klaipėdos vaikų ligoninė, adresu K. Donelaičio g. 7 (atstumas – apie 450 m). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Liepų gatvėje (atstumas apie 180 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 10, 17, 26, 41).

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

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

#### ***Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai:***

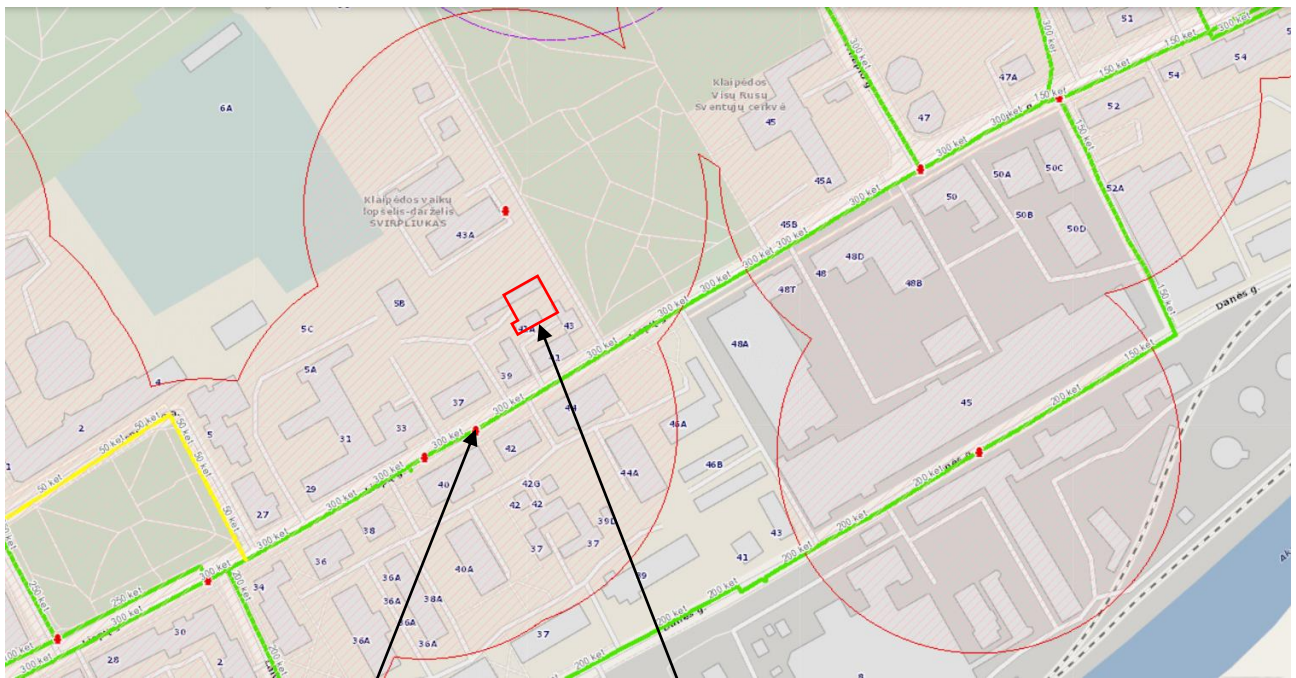
Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos I vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją juostą. Taip pat planuojama teritorija patenka į Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas KVR – 22012), teritoriją.

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.

#### ***Gaisrinė sauga:***

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus 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). Atstumas nuo planuojamo sklypo rytinės statybos ribos (zonos) iki pastatų, esančių sklype kad. Nr. 2101/0003:155, yra mažesnis nei 6 m, todėl toje pusėje numatoma statyti ugniasienę. Vienbučiai gyvenamieji pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto Liepų gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 100 m). Į planuojamą sklypą patekimas numatomas iš Liepų gatvės per laisvoje valstybinėje žemėje esantį privažiavimą. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – 0,5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.



Artimiausias hidrantas

Planuojama teritorija

### ***Inžineriniai tinklai:***

Numatomas prisijungimas prie centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių, lietaus nuotekų ir dujų tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Liepų gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, esančių Liepų gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojami (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- **Dujų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų dujotiekio tinklų, atvestų iki planuojamo sklypo (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- **Šildymas:** numatomas centralizuotas, geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):**

Detalioju planu pagal faktą pakoreguoti specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų plotai: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6) ir vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10). Iškelus inžinerinius tinklus, specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų plotai turės būti patikslinti kadastrinių matavimų metu.

**Sklypas Nr. 01:**

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 1 m<sup>2</sup>
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (plotas koreguojamas) - 39 m<sup>2</sup>
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (plotas koreguojamas) - 16 m<sup>2</sup>
- V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 415 m<sup>2</sup>
- VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 415 m<sup>2</sup>

**Servitutai:**

Detalioju planu naikinami esami 2019-10-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-254-(14.13.111.) planuojamame sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 415 m<sup>2</sup>;
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 415 m<sup>2</sup>.

Sklype kad. Nr. 2101/0003:883 2019-05-29 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-878 patvirtintu ZSFPP suplanuotas ir 2020-01-14 Turto pasidalijimo sutartimi Nr. 209 įregistruotas kelio servitutas, tarnaujantis planuojamam sklypui. Detalioju planu šis servitutas tai pat naikinamas:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypo kad. Nr. 2101/0003:883 dalyje, kodas – 115) – 50 m<sup>2</sup>.

**Atliekos:**

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

**Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra Liepų g. 41A, Klaipėdoje. Į planuojamą sklypą patenkama iš Liepų gatvės per laisvoje valstybinėje žemėje esantį privažiavimą, suplanuotą ankstesniu detalioju planu. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose suplanuotoje statybos zonoje. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos gali būti tikslinamos techniniu projektu.

**Želdiniai:**

Sklypo ribose auga 2 lapuočiai medžiai. Vienas iš jų patenka į suplanuotą statybos zoną. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Atsiradus poreikiui, planuojamoje teritorijoje medžiai gali būti šalinami vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu. Esant būtinybei medžius kirsti, jie turi būti atsodinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

Detalioju planu sklypo apželdinimas planuojamas aplink statybos zoną šiaurės rytinėje planuojamo sklypo dalyje. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.2. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose (jų dalyse) – ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo (jo dalies) ploto.

***Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:***

***Įstatymai (aktuali redakcija):***

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

***Nutarimai (aktuali redakcija):***

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, LRV 2018-05-30 nutarimas Nr. 521.

***Įsakymai (aktuali redakcija):***

- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694;
- Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-87;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/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;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;

- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr. D1-565.

***Kita (aktuali redakcija):***

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- 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

