

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija: Teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. 245 „Dėl teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Pievų Tako g. 14. Planuojamos teritorijos plotas 0.0486 ha.

Atsižvelgiant į ankstesniu detalioju planu 2002-05-02 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 245 patvirtinto „Dėl teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų sklypų detaliojo plano patvirtinimo“ sprendinius (reg. Nr. 000213000376) bei vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 318.4.5.1.1 punktu, Pievų Tako 14 žemės sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (žr. detaliojo plano pagrindinį brėžinį).

Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 332 punkte nurodyta, kad galiojančiuose detaliojuose planuose, parengtuose pagal iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusį teisinį reguliavimą, vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal tuo metu galiojusį teisinį reguliavimą.

Šių Taisyklių 333 punkte nurodyta, kad detaliojuose planuose nustatytas kitos paskirties žemės gyvenamųjų teritorijų būdo mažaaukščių statinių teritorijos pobūdis gali būti suprantamas kaip atitinkantis kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdą, bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinys, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašas ir jų turinys (toliau – Turinys) patvirtintas 2005-01-20 žemės ūkio ir aplinkos ministrų įsakymu Nr. 3D-37/D1-40. Šio teisės akto sąrašo 15 punkte, kuris galiojo iki 2010-10-01, kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, buvo suskirstytos į 2 pobūdžius: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (galima statyti 1-3 aukštų gyvenamuosius namus) ir daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos (galima statyti aukštesnius kaip 3 aukštai gyvenamuosius namus).

Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento - teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. 245 „Dėl teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano patvirtinimo“, žemės sklypui Pievų Tako g. 14, detaliojo plano brėžinyje pažymėtas Nr. 23, reglamentuose buvo nustatyta mažaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų statyba (tp6, G1). Vadovaujantis dabartiniu galiojančiu žemės naudojimo būdo turiniu, reglamentų lentelėje žymima G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kas neprieštarauja ir neviršija detaliojame plane nustatytų pagrindinių reglamentų. Projekto sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir visuomenės interesų.

Nustatomi naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1, plotas - 0.0486 ha. Naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); Žemės sklypo paskirtis – Kita (KT); Naudojimo būdas – G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių

teritorijos. Žemės sklype Nr. 1 planuojami statyti gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatus su priklausiniais, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), sklypo užstatymo tankis - 47 %, sklypo užstatymo intensyvumas - 2,00 pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2 su mansarda (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ – toliau Reglamentas). Užstatymo tipas – Perimetrinis. Detaliojo plano sprendiniuose užstatymo riba numatoma nesilaikant Reglamento 193 reikalavimų, kadangi 193¹ punktu šio Reglamento 193 punkto reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, kaip planuojamame žemės sklype, todėl šiuo atveju gauti gretimo sklypo savininko sutikimo raštu dėl neišlaikomo atstumo nuo statybos ribos iki sklypo ribos **neprivaloma**.

Galiojančiu teritorijų planavimo dokumentu formuojamam žemės sklypui nustatytos statybos ribos (linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zona (planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) koreguojamos vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnyje nustatytais gyvenamojo namo išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais bei įvertinant teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos ribos ir statybos zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu.

Pažymėtoje statybos zonoje galima visų sprendinių brėžinyje - teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodytų paskirčių statinių statyba, leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m. Atstumai gali būti sumažinti, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Statybos zona apima esamų statinių ribas.

Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimus. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus I skirsnio keliamais reikalavimais, išlaikant normuojamus atstumus, turi būti įrengiami želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninio projekto rengimo metu, nustatčius tikslias pastatų vietas, sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ keliamais reikalavimais, turės būti išpildomi insoliacijai reikalavimai keliami.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017) :

6.3 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau;

7.17 pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui;

9- Inžineriniai tinklai;

12- Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Funkciniai kompoziciniai ryšiai

Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Vyrauja kvartale gyvenamieji – vienbučiai, daugiabučiai pastatai, dalis butų pritaikyta komercinei paskirčiai. Visi namai su šlaitiniais stogais, pastatų tūriai bei medžiagiškumas įvairus.

Teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. 245 „Dėl teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Pievų Tako g. 14

Konkretizavimo sprendiniai (21-21-377)

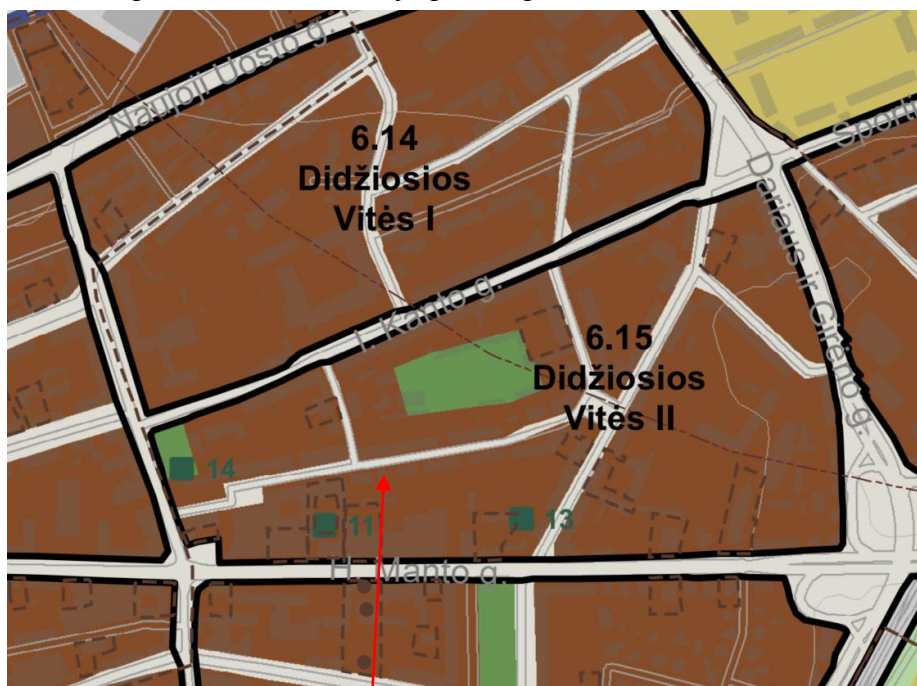
Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.
- Pastatų aukštis iki kraigo – 10 m

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 sprendinių atitikimas patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams, analizė:



2. SMELTĖS RAJONAS

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Šalutis	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %	Gyvenamoji	Zelėdynai	Socialinė	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (lt)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statyimo būdas	Teritorijos pėtinimo būdas	Įgyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
6.15	Didžiosios Vitės II	Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, A1, A2, C2	KT	40	-	-	-	25	-	3,5	500	Pot./ Antz.	Saugojimas / modernizavimas	1	2,3,4	- Nustatyti didžiausias leistini aukščio ir intensyvumo reikalavimai gali būti taikomi tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo objektų ir/ar vietovių vertingosioms savybėms. Jų įgyvendinimas turi būti pagrįstas pagal galiojančius teisės aktus, išsaugant istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą bei paryškinant paveldo objektų savitumą. - A1 ir A2 žemės naudojimo būdai yra numatyti esamiems LK, krašto apsaugos ir valstybės sienos apsaugos tikslams naudojamiems sklypams.
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, A1	B, E, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2,3,4	
		Intėrinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Planuojama teritorija patenka į 6.15 Didžiosios Vitės II nagrinėjamą rajoną, kuriame numatyta pagrindinio centro zona. Joje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, A1, A2, C2 reglamentuojamas didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus - 25 m.

Užstatymo intensyvumas. Užstatymo intensyvumo rodikliai atspindi miesto atskirų segmentų urbanistinį savitumą. Prisitaikant prie Klaipėdos miestui būdingo užstatymo morfotipo, konkrečios šio rodiklio reikšmės, nurodytos Bendrojo plano sprendiniuose, nevisuose nagrinėjamuose rajonuose yra adekvačios maksimalios teritorijų planavimo normose nurodytoms ribinėms reikšmėms, todėl kiekvienas nagrinėjamas rajonas turi savo urbanistinio identiteto morfologinį charakterį apibūdinantį užstatymo intensyvumo rodiklį, nurodytą reglamentų lentelėje. Vadovaujantis patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos

Teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. 245 „Dėl teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Pievų Tako g. 14 **Konkretizavimo sprendiniai (21-21-377)**

2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) 3,5.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 užstatymo intensyvumas nustatomas 2,6, nustatomas perimetrinis užstatymo tipas. Šie nustatyti reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Artimiausios ugdymo įstaigos: Klaipėdos Maksimo Gorkio progimnazija – dieninė, savarankiško mokymosi bendrojo lavinimo mokykla Klaipėdoje, S. Daukanto g. 5, vykdanči pradinio, pagrindinio ir neformaliojo švietimo programas rusų kalba (atstumas apie 850 m); Lietuvos aukštoji jūreivystės mokykla – aukštoji jūreivystės mokykla Klaipėdoje, I. Kanto g. 7. Tai valstybinė aukštoji mokymo įstaiga, vykdanči kolegines studijas ir plėtojanti taikomuosius mokslinius tyrimus³ (atstumas apie 130 m), Klaipėdos Vytauto Didžiojo gimnazija – pirmoji lietuviška gimnazija Klaipėdos mieste, S. Daukanto g. 31 (atstumas apie 550 m); Jūrininkų sveikatos priežiūros centras Klaipėdoje, Pievų tako g. 38 (atstumas apie 158 m). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Bibliotekos stotelė (H.Manto g., 1) (važiuoja miesto autobusus, maršruto Nr. 2; 2A; 3; 4; 5; 5B; 6; 6A; 8; 14; 17; 22B).

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.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama veikla - daugiabučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija nėra tarši ir nesukurs SAZ, išenančių už planuojamos teritorijos ribų.

Planuojamas sklypas Nr. 1 yra su esamu gyvenamuoju namu – trijų ir daugiau butų daugiabučiai pastatai statiniu. Pastatas pastatytas 1935 metais. Pagal tais metais galiojančius įstatymus, teisės aktus, galiojančio detaliojo plano brėžinyje ir aiškinamajame rašte nebuvo numatyta vaikų žaidimo aikštelės, elementarios sporto aikštelės ir vieta ramiam vyresnio amžiaus gyventojų poilsiui vieta, tai yra, nebuvo išskirtas plotas išvardintiems objektams, visi jie yra bendro naudojimo teritorijose, netoli planuojamos teritorijos.

Pagal dabartinius galiojančius įstatymus Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b - butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus ir turi atitikti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XII Skirsnio 242 punktą. Detaliojo plano sprendiniuose nurodoma vaikų žaidimų aikštelės vieta.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklype gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimus, taip pat sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimus, bei neturi pažeisti gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų, kurie atliekami techninio projekto metu ir turi atitikti STR „Gyvenamieji pastatai“ X Skirsnio 192 punktą.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojamoje teritorijoje galima gyvenamosios paskirties statinių statyba. Planuojamoje teritorijoje projektuojant gyvenamosios paskirties pastatus vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Gyvenamuosius pastatus projektuoti teritorijos dalyse, kuriose neviršijami leidžiami nustatyti ribiniai dydžiai, kitu atveju - imtis

apsaugos nuo triukšmo priemonių (sprendžiama techninio projekto rengimo metu nustačius preliminaras pastatų vietas).

Dėl detaliojo plano pakeitimo transporto srautų padidėjimas neplanuojamas, galimas nežymus triukšmo bei oro užterštumo padidėjimas, tačiau teisės aktuose nustatytų normų neviršys. Nauja cheminė ir biologinė tarša nenumatoma ir išliks esama. Poveikis paviršinio ir požeminio vandens kokybei, hidrologiniam režimui, nenumatomas. Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį, tinkamą tolesniam naudojimui, būtina išsaugoti. 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.

Prognozuojami planuojamos ūkinės veiklos triukšmo lygiai ties sklypo ribomis, visais paros laikotarpiais neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo lygių, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011.

Rengiant naujų pastatų techninius projektus rekomenduojama atlikti pastato statybos vietoje geologinius tyrimus.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

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

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

Kultūros paveldo objektu, ju teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – planuojamas žemės sklypas yra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių, kurios yra paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571) teritorijoje. Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2014-04-18 aktu Nr. KPD-RM-2115, nustatytų Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu vertingųjų savybių (Kultūros vertybių registras - <http://kvr.kpd.lt/heritage>), kuriose planuojamoje teritorijoje esantis pastatas Pievų Tako g. 14 yra pažymėtas (TPR 7) kaip teritorijoje esantis, vertingųjų savybių požymių turintis objektas. 2019 m. buvo atliktas pastato vertinimas paveldosaugos aspektu medžiaga Pievų Tako g. 12, Klaipėda, pastatas sublokuotas su Pievų Tako g. 14 – planuojamos teritorijos pastatu. Atliktame vertinime ivertinta objekto ir aplinkos istorinė, urbanistinė charakteristika, objekto architektūrinė ir fizinės būklės charakteristika, išvados ir rekomendacijos, kuriose nurodoma, kad pastatui, kaip atskiram objektui netikslinga suteikti teisinę apsaugą (žr. prieduose „Pastato vertinimo paveldosaugos aspektu medžiaga“. Sprendiniai vertingosioms savybėms įtakos neturės.

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

Gaisrinės sauga

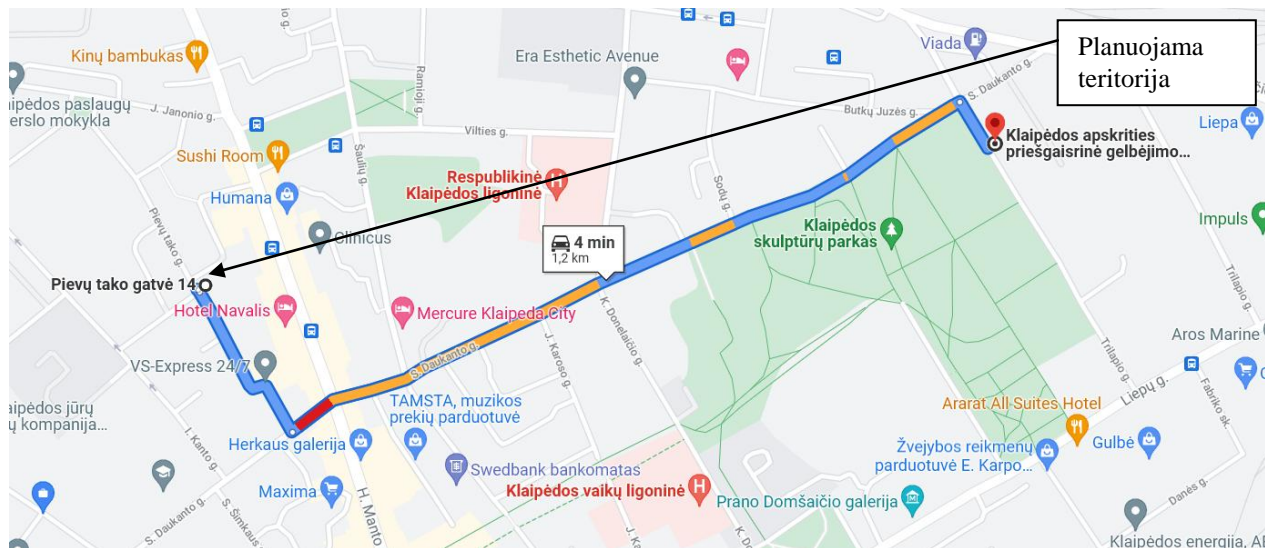
Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamo priešgaisrinio hidranto (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 m. Sklype pravažiavimų pločius planuoti ne siauresnius nei 3,50 m, kurie atitiktų gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 1,2 km (žr. 1 pav.).



1 pav. Maršrutas nuo Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Inžineriniai tinklai

Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje bus koreguojama tik pagal išduotas inžinerinių tinklų savininkų išduodamas sąlygas. Šilumos tinklų iškėlimas neplanuojamas, numatoma jungtis prie

esamų centralizuotų tinklų, todėl sprendiniai nesusiję su gretimų sklypų naudotojais. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje nurodytos komunikacijų koridorių ribos. Servitukai neformuojami, nes nėra tam poreikio, nebuvo nustatytas ir siūlomas galiojančiame detaliajame plane.

Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vandens tiekimas. Vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų, esančių Pievų Tako gatvėje. Išsaugomi esami žemės sklype Nr. 1 esantys vandentiekio tinklai.

Buitinės nuotekos. Nuotekų tinklai esami. Nuotekos nuvestos į centralizuotus nuotekų tinklus, esančius planuojamoje teritorijoje.

Lietaus nuotekų kanalizacija. Lietaus nuotekos nuvedamos į miesto lietaus nuotekų tinklus. Laikinai, kol bus nutiesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius numatytus sklypo ribose. Prisijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Elektros tiekimas. Planuojamoje teritorijoje Nr. 1 yra esami elektros tinklai. Esantis pastatas – Gyvenamasis namas (2193-5007-7018), trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai, prijungtas prie elektros tinklų. 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. Elektros kabelių požeminė linija – elektros tinklų dalis, skirta elektrai persiūsti po žeme įrengtais kabeliais, įskaitant kabelius, įrengtus po vandens telkinio dugnu, ar kabelius, įrengtus po vandens telkinio dugnu esančiuose inžineriniuose statiniuose. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Naujų pastatų statyba galima iškelus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Elektros kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Šildymas: alternatyvia energetika: geoterminė energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją, kuri gaunama iš natūralių ir aplinkai nekenksmingų šaltinių. Nepasirinkus alternatyvios energetikos, numatytas CŠT (centralizuoto šildymo tiekimas), centralizuotos sistemos nutiestos planuojamoje teritorijoje. Taip pat numatoma galimybė šildymu dujomis ir elektra.

Ryšių tinklai: Išsaugomi esami ryšių tinklai. Ryšių kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Ryšių linijų apsaugos zona - žemės juostoje, kurios plotis po 1 metrą abipus požeminio kabelio trasos. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Dujotiekis: Esami dujotiekio tinklai. Dujotiekio tinklus patenkančius po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, kuris įsigaliojo nuo 2020-01-01)

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0020 ha
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0076 ha
109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	0,0021 ha
119. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)	0,0486 ha
120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0486 ha

Teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gegužės 2 d. sprendimu Nr. 245 „Dėl teritorijos tarp Herkaus Manto, S. Daukanto, I. Kanto ir J. Janonio gatvių specialiajame plane suformuotų naujų žemės sklypų detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje, žemės sklypui Pievų Tako g. 14

Konkretizavimo
sprendiniai
(21-21-377)

skirsnis)	
148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	0,0146 ha
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0092 ha

Pastaba: 1) specialiosios sąlygos (plotai) 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

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vieta numatoma prie įvažiavimų/išvažiavimų sklypo ribose. Rengiant techninį projektą, vieta sklype bus parinkta priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridodamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridodamos atliekų tvarkytojams.

Dviračių ir pėsčiųjų takai

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu bei Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei planuojamą sklypą dviračių tako trasa nėra numatyta. Kadangi ties planuojamu sklypu esanti gatvės atkarpa nėra judri, dviračių eismas gali vykti važiuojamąja gatvės dalimi. Patekimo vietos į žemės sklypą pėstiesiems bei dviratininkams yra iš esamo pėsčiųjų tako, pravažiavimo kelio šalia planuojamos teritorijos. Pėsčiųjų judėjimas sklypo ribose bus sprendžiamas rengiant techninį projektą.

Servitutai

Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas žemės sklypui Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas), kodas 205, kuris nustatytas iki ūkinio statinio nugriovimo ar rekonstrukcijos, vadovaujantis Klaipėdos apskrities viršininkas 2007-01-09 įsakymu Nr. 4-90-(1.3) „Dėl namų valdos žemės sklypo, esančio Pievų Tako g. 14, Klaipėdos mieste, įregistravimo dalių nustatymo ir pardavimo“ ir Įsakymo priedo „Parduodamo naudojamo žemės sklypo, esančio Pievų Tako g. 14, Klaipėdos mieste, duomenys ir sąlygos“, 12 punktu.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnyje nurodyta, kad žemės servitutai nustatomi Civilinio kodekso nustatytais pagrindais. Servitutų nustatymo administraciniu aktu atvejais ir tvarka nustatomi šiame straipsnyje. Administraciniu aktu servitutai nustatomi Vyriausybės nustatyta tvarka pagal patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų sprendinius.

Šio įsakymo 23 straipsnio 9 dalyje nurodyta, kad Administraciniu aktu nustatytas servitutas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais pagrindais baigiasi, kai institucija, priėmusi sprendimą nustatyti servitutą, priima sprendimą tokį servitutą panaikinti.

Želdiniai. Vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams ir 2021 m. UAB "Geomodera" parengta topografinė

nuotrauka, sklype yra medžių ir krūmų. Sklype atliktas esamų medžių vertinimas. Klaipėdos miesto savivaldybės aplinkosaugos skyrius atliko apžiūrą vietoje, kurios metu buvo nustatyta, kad sklype esantys liepa ir beržas auga šiluminės trasos apsaugos zonoje. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 patvirtintų kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams 3.3.1. papunkčiu, ant pastatų stogų, pamatų ar kitų jų dalių, inžinerinių statinių (išskyrus medžius, esančius kelio juostoje) ir pagal 3.3.3. papunktį energetikos objektų (išskyrus elektros oro kabelius) apsaugos zonose augantys želdiniai nepriskiriami saugotiniams, todėl ir Leidimas Jų pašalinimui yra nereikalingas.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. 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 ne mažesnis kaip: 30 % viso žemės sklypo ploto - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Pagal 5.1 Žemės sklype, esančiame, didmiesčių pagrindinio centro zonoje, priklausomųjų želdynų norma (plotas, nurodytas priede (toliau - želdynų norma), neprivaloma, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis yra ne didesnis už želdynų norma. Projektuojamas sklypas yra Klaipėdos miesto centre. Sklypas yra užstatytas statiniais, dalis yra padengta asfaltu, o esamas želdinių kiekis yra 144 m², tai yra 29.6% sklypo ploto, kas atitinka nustatytas priklausomų želdynų normas. Sutartiniuose siūloma želdynų plotų želdinimo vieta ir su kiaurymėtu plytelių danga.

Siūloma įvairių želdinimo formų (vertikalaus želdinimo, želdinimo vazonuose ir kt.) propagavimą. Yra puikių netradicinių augalų, panaudojamų želdinimui (pvz šaltalankis), kurie labai efektingai atrodo esamų gyvenamųjų/visuomeninės paskirties namų fone, vertikaliai želdinimui panaudojus triskiautis vynvytį, plaukuotosios robinijos gojelius ir kt. Stovėjimo aikštelę galima atriboti sodinant vieningas žalitvoves (tikėtų formuojami žvilgantieji kauleniai iki 1,5 m aukščio, paprastieji ligustrai, paprastieji skroblai iki 2,5 m ar pan. aukščio). Neapželdintuose vidaus kiemuose sodinti dekoratyvinių medžių (labiausiai tinkami ažūrine laja beržai, šermukšniai, magnolijos. Prie takų susikirtimuose įrengti dekoratyvinių augalų kompozicijas, kurias sudarytų išstvermingi žemi krūmai ir daugiamečiai žoliniai augalai: tai - sidabrakrūmiai, šviesioji bei šluotelinė hortenzijos, lanksvos, horizontalieji kauleniai, kuris labai dekoratyvus visą sezoną ir reikalaujantis nedaug priežiūros. Žoliniai augalai būtų kaip surišantieji kompoziciją. Tai: stambiašakniai snapučiai, heucheros, pachisandros, melsvės (kurių yra labai daug veislių), labai atsparios vienadienės, rytiniai šilokai, krūminiai astrai. Augalus sodinti stambesnėm grupėm, kad nesusmulkinti kompozicijos. Krūmai (aukšti) turėtų būti sodinami kas 1,5 m, žemi- kas 0,6 m. Spygliuočiai galėtų būti įkomponuoti toliau nuo takų, apsaugoti lapuočiais krūmais ar žoliniais augalais.

Sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu, numatant tikslią priklausomųjų želdinių vietą ir plotą, kai bus aiški projektuojamo pastato, inžinerinių statinių vieta, užimamas plotas ir dydis.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 4 ir 10 lentelė, šalia planuojamos teritorijos esančiai Pievų Tako gatvei ir įvažiuojamojo kelio į Pievų Tako g. (pravažiavimo) nustatoma D_s kategorija. D_s Taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose.

Pievų Tako gatvės raudonosios linijos yra 7 m, o įvažiuojamojo kelio į Pievų Tako g. (pravažiavimo) tarp RL 4 m. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 10 lentelę, D_s kategorijos gatvės mažiausias atstumas tarp RL yra 5 m, tačiau kadangi visur aplink yra esamas užstatymas, raudonosios linijos sutapatinos su esamomis sklypo ribomis.

Susisiekimas numatomas nuo Pievų Tako g. D_s kategorijos gatvės (raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija 7 m, važiuojamosios dalies plotis 4.78-5.17 m, danga - asfaltas, pėsčiųjų takai) ir per esamą įvažiavimą iš įvažiuojamojo kelio į Pievų Tako gatvę (pravažiavimo kelio). Abipus Pievų Tako

gatvės įrengti pėsčiųjų takai, dalis jų eina per planuojamos teritorijos dalį. Pėsčiųjų judėjimas sklypo ribose bus sprendžiamas rengiant techninį projektą.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė: 3 butai – 3 automobilių stovėjimo vietos. Vadovaujantis 2019-04-12 Klaipėdos tarybos sprendimu Nr. T2-82, dėl automobilių parkavimo 2 zonoje (centrinė miesto dalis), nurodoma, kad parkavimo koeficientas yra 0,50. Taigi privaloma suprojektuoti ne mažiau kaip, $3 \cdot 0,5 = 1,5$, t.y. 2 automobilių vietos. Viena parinkta sklypo priekyje (iš vakarų pusės) ir kita sklypo vidinėje kiemo dalyje.

Įvažiavimo į žemės sklypus vietos, automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos gali būti tikslinamos techniniu projektu, pagal statomo pastato (-ų) poreikius, nerengiant detaliojo plano koregavimo.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
 - LR Teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr.76-3824.
 - LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
 - LR Žemės įstatymas.
 - LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
 - LR melioracijos įstatymas.
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
 - Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
 - Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
 - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
 - Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
 - Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
 - Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
 - STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai".
 - 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“.
 - Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258 (aktuali redakcija);
 - Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, LRV 2018-05-30 nutarimas Nr. 521. Įsakymai (aktuali redakcija);
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:

Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:

Simona Kaušienė