

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija: Teritorijos tarp Jūrininkų pr., Taikos pr., Smiltelės g. ir Smiltelės upės detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. sausio 27 d. sprendimu Nr. 18 „Dėl teritorijos tarp Jūrininkų p., Taikos pr., Smiltelės g. ir Smiltelės upės detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Karlskronos g. 52 ir Karlskronos g. 54. Planuojamos teritorijos plotas 0,1500 ha.

Nustatomi naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1

• Plotas - 0.0750 ha. Naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); Žemės sklypo paskirtis – Kita (KT); Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklype Nr. 1 planuojami statyti gyvenamosios paskirties vienbučius pastatus su priklausiniais, ne aukštesni kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), sklypo užstatymo tankis - 33 %, sklypo užstatymo intensyvumas - 0,60 pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2 su mansarda. Užstatymo tipas – vienbutis blokuotas užstatymas.

Sklypas Nr. 2

• Plotas - 0.0750 ha; Naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); Žemės sklypo paskirtis – Kita (KT); Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklype Nr. 1 planuojami statyti gyvenamosios paskirties vienbučius pastatus su priklausiniais, ne aukštesni kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), sklypo užstatymo tankis - 33 %, sklypo užstatymo intensyvumas - 0,60 pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 2 su mansarda. Užstatymo tipas – vienbutis blokuotas užstatymas.

Pastaba. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktu „<...> maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentuose užstatymo intensyvumas nustatytas mažesnis.“, todėl įvertinus, kad Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto Bendrojo plano sprendiniuose UI mažesnis, planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 užstatymo intensyvumas nustatomas 0,60, nors ir detaliojo plano sprendiniuose yra nustatomas vienbučio blokuoto užstatymo tipas. Šie nustatyti reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Galiojančių 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 8.5 m. Statinių iki 8.5 m aukščio – atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3.0 m. Atstumai gali būti sumažinti, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo reikalavimais. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi statiniai priskirtini prie:

6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai;

7.17. pagalbinių ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinių 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 kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Vyrauja kvartale vieno ir dviejų aukštų vienbučiai, vienbučiai blokuoti gyvenamieji namai iki 8,9 m aukščio. Visi namai su šlaitiniais stogais, pastatų tūriai bei medžiagiškumas įvairūs.

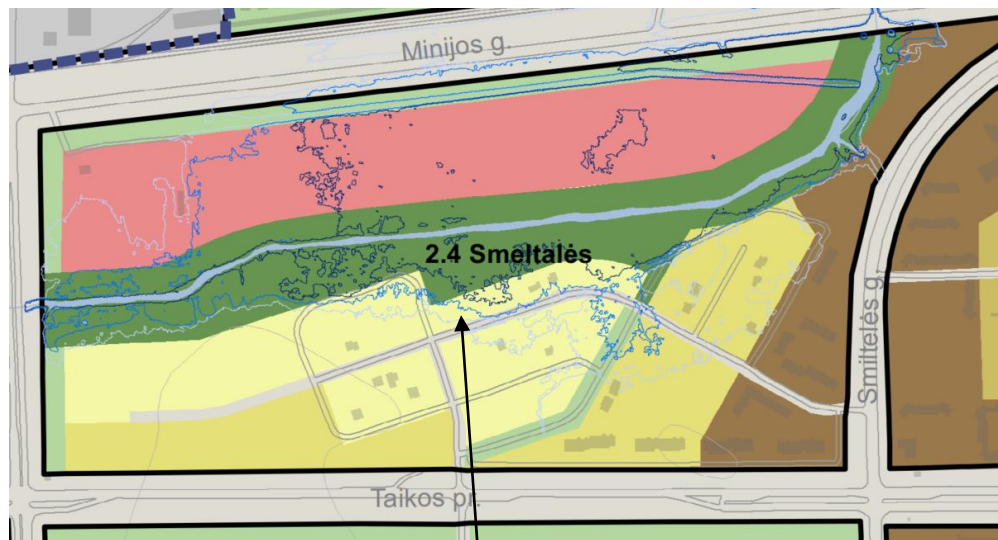
Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- 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 – 8,5 m

Sprendinių įgyvendinimas: 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.

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



2. SMILTĖS RAJONAS

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Rajonas / Nagrinėjami rajonai	Stalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %	Gyvenamoji	Zelėnai	Socialinė	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (U)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Įgyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas
2.4	Smiltalės	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	30	12	2,3	500	Paž.	Modernizavimas	1	1,7,8,12		
		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	-	-	20	2,3	500	500	Antž./pož	Nauja plėtra	1	1,7,8,12		
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	16	1,0	200	200	Antž./pož	Nauja plėtra	1	1,7,8,12		
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	12	0,6	100	100	Antž./pož	Nauja plėtra	1	1,7,12		
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	
		Inžinerinės infrastruktūros kondorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Vandens zona	VA	H1, H2	H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Planuojama teritorija patenka į 2.4 Smeltalės nagrinėjamą rajoną, kuriame numatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona. Joje galimi teritorijos naudojimo tipai: GV, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E, reglamentuojamas didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus - 12 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 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) 0,6.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktu „<...> maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentuose užstatymo intensyvumas nustatytas mažesnis.“, todėl įvertinus, kad Bendrojo plano sprendiniuose UI mažesnis, planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 užstatymo intensyvumas nustatomas 0,60, nors ir detaliojo plano sprendiniuose yra nustatomas vienbučio blokuoto užstatymo tipas. Šie nustatyti reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos: L/D Aitvarėlis, Laukininkų g.54 (atstumas apie 850 m), L/D Du Gaideliai, Laukininkų g.56 (atstumas apie 850 m).

Artimiausios mokyklos: P. Mašiotų progimnazija, Varpų g.3 (atstumas apie 1 km), Vyturio progimnazija, Laukininkų g.30 (atstumas apie 1 km), Smeltės progimnazija, Reikjaviko g.17 (atstumas apie 1 km).

Greta planuojamų žemės sklypų, tame pačiame kvartale, Teritorijos tarp Jūrininkų pr., Taikos pr., Smiltelės g. ir Smiltelės upės detaliojo plano, patvirtintu Klaipėdos miesto tarybos 2000-01-27 sprendimu Nr.18, yra suplanuota mokykla ir vaikų darželis.

Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Kapitonų stotelė (važiuoja miesto autobusas, maršruto Nr.1A, 16).

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.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrinių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Vadovautis LR Triukšmo valdymo įstatymo 13 str. 1 ir 2 dalies reikalavimais. 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.

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 nustatčius preliminarias pastatų vietas).

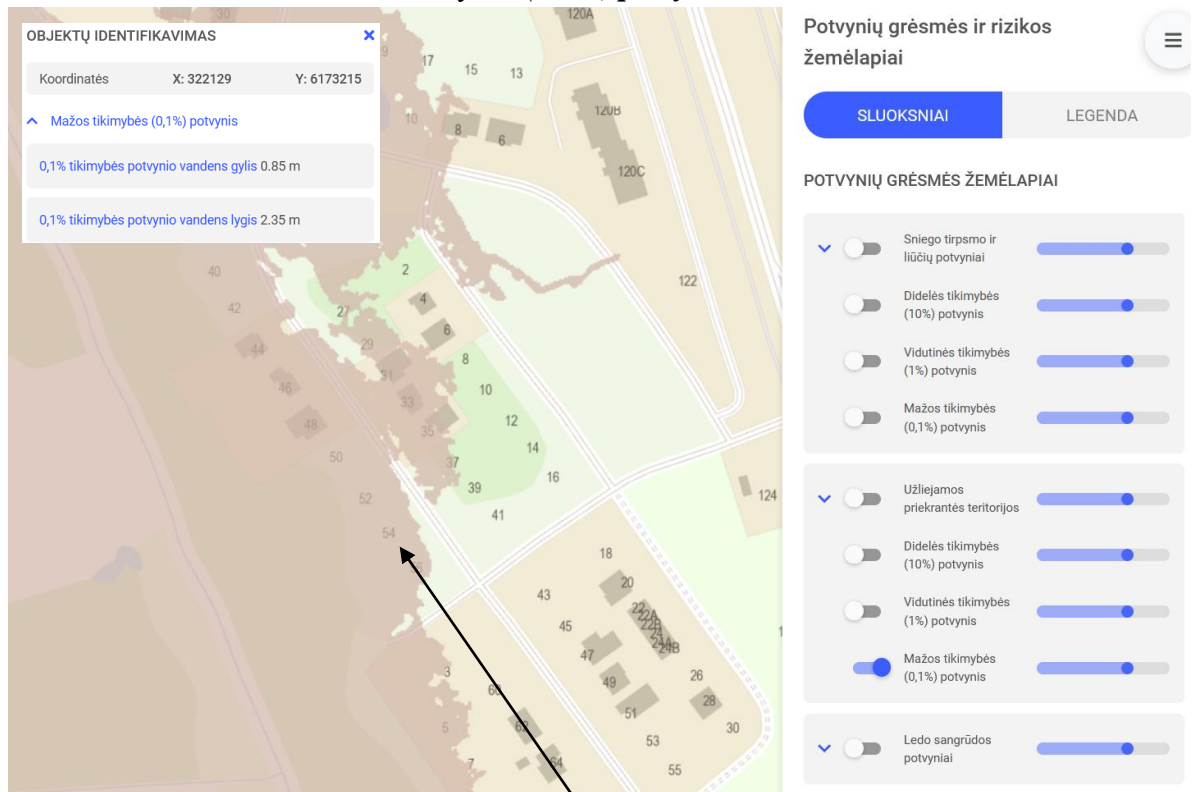
Dėl detaliojo plano pakeitimo transporto srautų padidėjimas neplanuojamas, galimas nežymus triukšmo bei oro užterštumo padidėjimas, tačiau teisės aktuose nustatytų normų neviršys. Nauja cheminė ir biologinė tarša nenumatoma ir išliks esama. Poveikis paviršinio ir požeminio vandens kokybei, hidrologiniam 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.

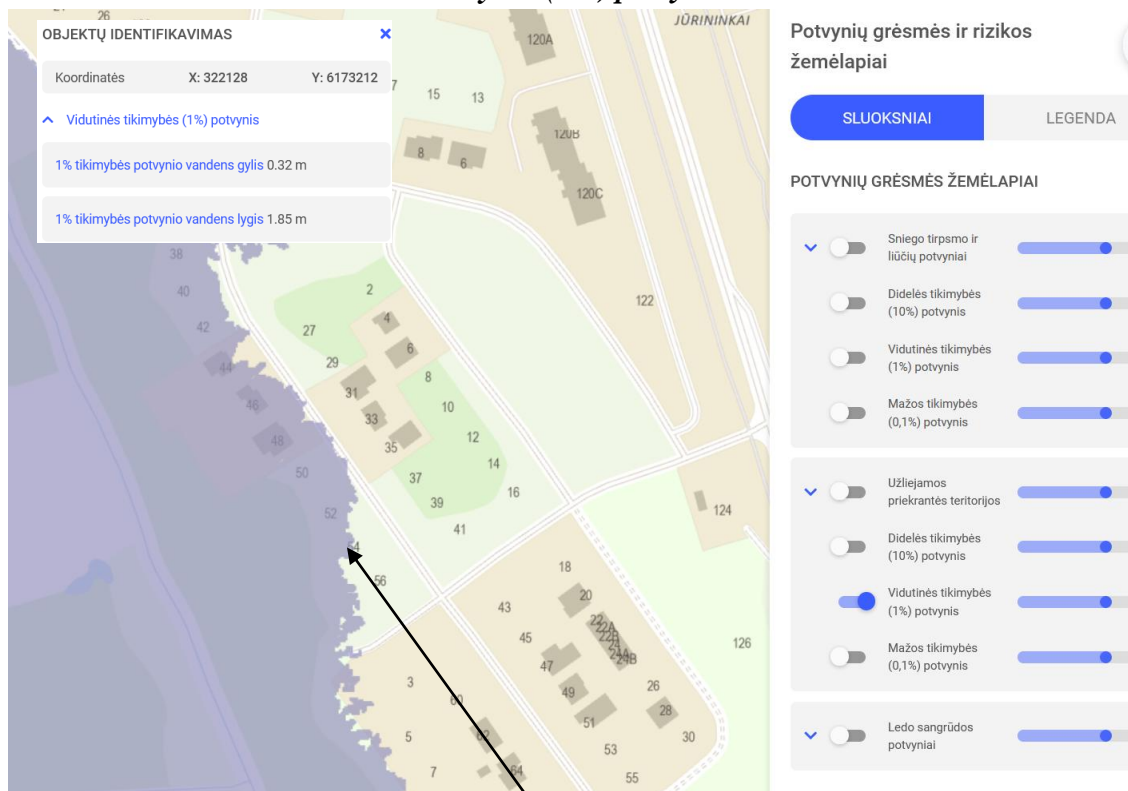
Aplinkos apsaugos agentūra įgyvendindama Potvynių direktyvą parengė Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius (toliau – Žemėlapiai) <https://potvyniai.aplinka.lt/map>. Sutinkamai Žemėlapiu planuojama teritorija patenka į užliejamas priekrantės teritorijas (žiūr. pav.).

2 pav. Ištrauka iš Potvynių grėsmės žemėlapio, užliejamos priekrantės teritorijos - mažos tikimybės (0,1%) potvynis



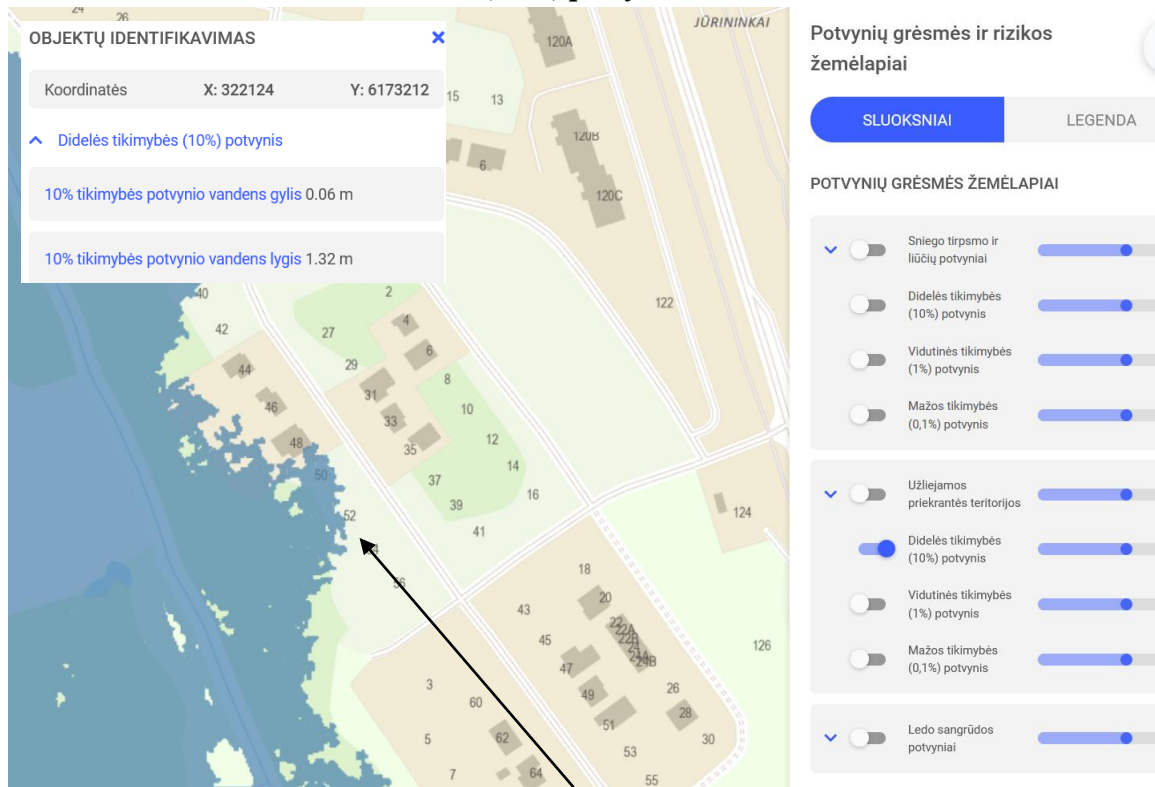
Planuojama teritorija

3 pav. Ištrauka iš Potvynių grėsmės žemėlapio, užliejamos priekrantės teritorijos - vidutinės tikimybės (1%) potvynis



Planuojama teritorija

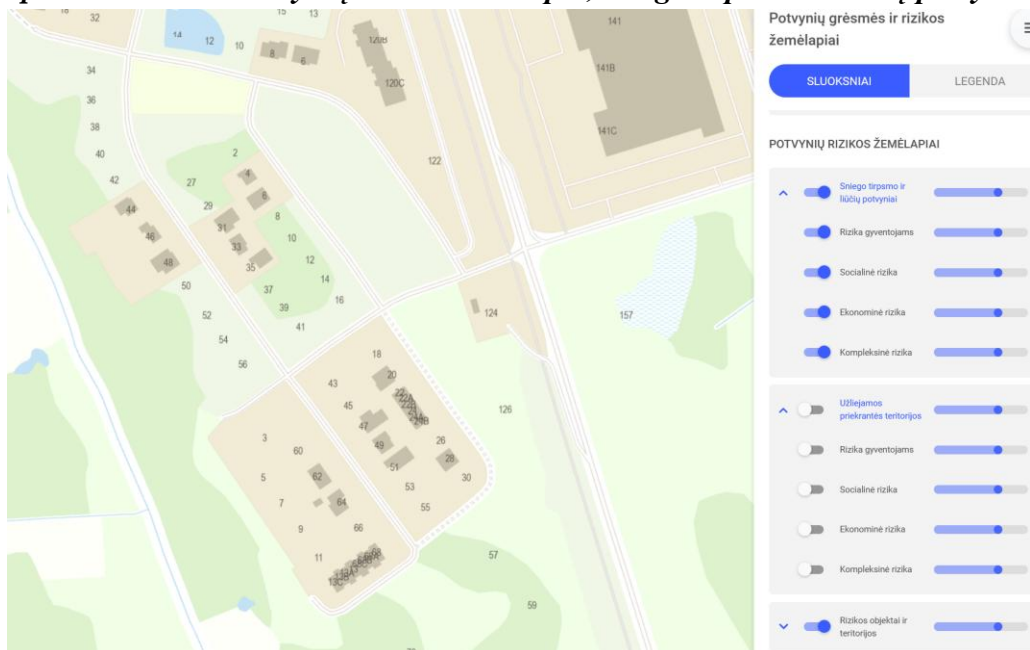
4 pav. Ištrauka iš Potvynių grėsmės žemėlapio, užliejamos priekrantės teritorijos - didelės tikimybės (10%) potvynis



Planuojama teritorija

Detaliojo plano koregavimo pagrindinių sprendinių brėžinyje užliejamų priekrantės teritorijos potvynių ribos pažymėtos vadovaujantis aplinkos apsaugos agentūros duomenimis.

5 pav. Ištrauka iš Potvynių rizikos žemėlapio, sniego tirpsmo ir liūčių potvyniai



Planuojama teritorija pagal Potvynių rizikos žemėlapio duomenis nepatenka į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių teritoriją.

Detaliojo plano koregavimo iniciatoriai (formuojamų sklypų savininkai) yra informuoti ir įvertinę rizikas, kurios yra susijusios su užliejamų priekrantės teritorijų potvynių tikimybėmis.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytomis teritorijomis, nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis).

Svarbu paminėti, kad užliejamų priekrantės teritorijų potvynių grėsmės žemėlapiu parengti modeliuojant tėkmę esant laisvai upės vagai. Žemėlapiuose pateikiamas vandens lygis neatspindi ledo sangrūdų, hidrotechnikos statinių griūties ir Baltijos jūros/ Kuršių marių vandens lygio sukeltų užliejimų. Taip pat įvertinus visus neapibrėžtumo šaltinius, gauta, kad užliejimų priekrantės teritorijose dėl Baltijos jūros ir Kuršių marių vandens lygio pakilimo vandens lygio paklaidos siekia 10-20 cm (priklausomai nuo potvynio tikimybės) ir yra 3 kartus mažesnės už upėse kylančių potvynių vidutinės vandens lygio paklaidas.

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

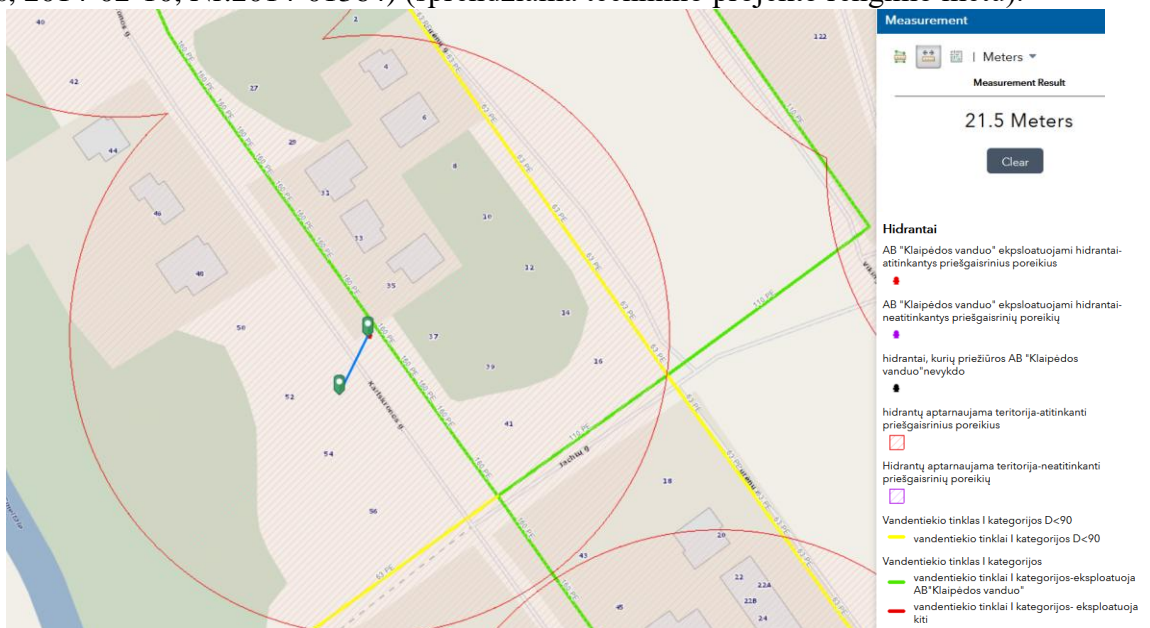
Įvertinus gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma plėtra neturės neigiamo poveikio. Pagal detaliojo plano rengimo metu turimus VI „Registrų centras“ duomenis, planuojama teritorija į gretimybių SAZ nepatenka.

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

Gaisrinės sauga.

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

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, nutolusio ~21 m nuo planuojamos teritorijos (žr. 1 pav.), vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).



1 pav. Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo žemėlapis

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamais įvažiavimais į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų, kurių važiuojamosios dalies plotis apie 5,50-7 m. Sklype pravažiavimų pločius planuoti ne siauresnius nei 3,50 m, kurie atitiktų gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

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

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 įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Gaisrinės, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda - apie 3,4 km (žr. 2 pav.).



1 pav. Maršrutas nuo gaisrinės iki planuojamos teritorijos

Žemės sklypuose nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais, techninio projekto rengimo metu:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009, „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Inžineriniai tinklai

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

- **Vandentiekio tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** alternatyvia energetika: geoterminė energija, saulės energija ir kt., t. y. įrengiant atsinaujinančią energiją, kuri gaunama iš natūralių ir aplinkai nekenksmingų šaltinių. Taip pat numatoma galimybė šildymu dujomis ir elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** pagal išduotas teritorijų planavimo sąlygas REG25496 numatoma prisijungti prie esamų kebelinių spintų esančių šalia planuojamų sklypų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Dujotiekis:** planuojamoje teritorijoje nutiesus dujotiekio tinklus (Skirstomojo vidutinio slėgio dujotiekio su įvadais iki Karlskronos g., Irklų g., Kurėnų g., Vikingų g., Škunų g., Klaipėdoje, sklypų ribų (kvartalo projektas)), prisijungti prie dujotiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai.** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019 m. birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166LR, įsigaliojo 2020-01-01)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0003 ha
Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis):	0,1500 ha
1) didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos –	0,0328 ha
2) vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos –	0,1079 ha
3) mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijos –	0,1500 ha

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

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 susidarančios atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

Dviračių ir pėsčiųjų takai

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju 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 planuojamo įrengti pėsčiųjų tako šalia planuojamos teritorijos pagal GNSB „Kuršių namai“ užsakymu UAB „Nemuno deltos projektai“ 2011 m. parengtą „Inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, telekomunikacijų, dujotiekio, gatvių apšvietimo) iki sklypų ribų bei susisiekimo komunikacijų statybos teritorijoje Taikos pr., Smeltalės upės ir Jūrininkų pr., Klaipėda, Karlskronos, Irklų, Škunų, Kurėnų, Jachtų, Vikingų gatvių, techninį projektą“. Pėsčiųjų judėjimas sklypo ribose bus sprendžiamas rengiant techninį projektą.

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų servitutų. Nauji servitutai nenustatomi.

Želdiniai.

Vadovaujantis 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (galiojanti redakcija nuo 2021-12-24) ir 2020 m. UAB "Geostatybiniai sprendimai" parengta topografinė nuotrauka, sklype nėra medžių ir krūmų, priskirtinų saugotiniams.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio mėn. 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 numatoma apželdinti ne mažiau kaip 25% sklypų dalies plotų.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Karlskronos g. 52 ir Karlskronos g. 54, Klaipėdos mieste. Patekimas į sklypus yra iš Karlskronos gatvės. Karlskronos gatvė yra suprojektuota ir pradėta įrenginėti, pagal GNSB „Kuršių namai“ užsakymu UAB „Nemuno deltos projektai“ 2011 m. parengtą „Inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, telekomunikacijų, dujotiekio, gatvių apšvietimo) iki sklypų ribų bei susisiekimo komunikacijų statybos teritorijoje Taikos pr., Smeltalės upės ir Jūrininkų pr., Klaipėda, Karlskronos, Irklų, Škunų, Kurėnų, Jachtų, Vikingų gatvių, techninį projektą“.

Karlskronos g. yra C kategorijos, kurios RL-30 m, važiuojamosios dalies plotis – 7 m, suprojektuota danga – asfaltas, šaligatviai – 1,5 m pločio (danga – trinkelės).

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema yra suplanuota 2000-01-27 sprendimu Nr.18 patvirtintu Teritorijos tarp Jūrininkų pr., Taikos pr., Smiltelės g. ir Smiltelės upės detalioju planu, nekeičiama.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“. Planuojamuose sklypuose numatomas preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius - po 7 kiekviename sklype. Tikslūs duomenys apie reglamentuojamų atstumų, nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų atitiktį Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ pakeitimo“, 321 lentelėje, nustatytiems reikalavimams, automobilių stovėjimo vietų skaičių ir vietas pateikiami techninio projekto rengimo metu.

Įvažiavimo į žemės sklypus vietos gali būti tikslinamos pagal statomo pastato (-ų) poreikius vadovaujantis Lietuvos Respublikos Įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi.

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.
 - 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 priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr.1267.
 - MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
 - 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 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai".
 - 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);
 - Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:

Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:

Simona Kaušienė