

## 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, kurios tikslai – sujungti žemės sklypus Bangpūčio g. 15 ir Tauro 13-oji g. 6 bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

### ***Detaliojo plano koregavimas:***

Pagrindinis koregavimas atliekamas apjungiant esamus sklypus į vieną sklypą, sklypui nustatant naujus užstatymo reglamentus – užstatymo tankį, intensyvumą, aukštingumą, suplanuojant statybos ribą ir zoną.

### ***Sklypai:***

*Apjungus 2 esamus 631 m<sup>2</sup> ploto kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypus kad. Nr. 2101/0039:2078 ir kad. Nr. 2101/0039:2079, suformuojamas naujas 1262 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas, kuriam nustatomi reglamentai:*

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 1262 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 1-2 aukštų pastatą, ne aukštesnį kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 27 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Sklypo užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu, 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede.

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

- Naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: įvairių rūšių apdailines plytas, tinką, medį, akmenį, stiklą, keramiką, metalą;
- Spalvinį sprendimą ir medžiagiškumą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.

***Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai*** pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. **Įsipareigojimų sprendiniai, numatyti visam kvartalui ankstesniame Detaliajame plane\*, yra perkeliama:**

1. Viešajam interesui už planuojamos teritorijos ribas siūloma formuoti viešąją erdvę (vaikų žaidimo aikštelę, aktyvaus/pasyvaus poilsio erdvę ir pan.). Teritorijos išvystymas galimas tik pasirašius bendradarbiavimo sutartį su Klaipėdos miesto administracija, kurioje bus apspręsta teritorijos įrengimo, finansavimo, statybos, priežiūros ir turto perdavimo tvarka;

2. Gyvenamųjų namų projektavimas galimas esant kvartalo infrastruktūros projektams (inžinerinės ir susisiekimo) ir jei reikalinga statybą leidžiantiems dokumentams. Gyvenamųjų namų pridavimas galimas esant įrengtai kvartalo infrastruktūrai (inžinerinės ir susisiekimo);

3. Užsakovai (planavimo organizatoriai ir/ar įsteigta gyvenamųjų namų kvartalo bendrija ir/ar kiti teritorijos vystytojai) savo lėšomis įsipareigoja:

- įgyvendinti kvartalo suplanuotą infrastruktūrą;
- kooperuojantis su gretimybėmis, palei žemės sklypų Bangpūčio gatvėje ribas įrengti infrastruktūros koridorių;
- šalia planuojamos teritorijos įrengti žaliąją zoną, esant pasirašytai bendradarbiavimo sutarčiai su savivaldybe.

Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

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

Artimiausia ugdymo įstaiga – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas – apie 2 km); Artimiausia parduotuvė – „Norfa“, adresu Tauralaukio g. 1 (atstumas – apie 1,4 km); Artimiausios gydymo įstaiga – „Mano šeimos gydytojas“ (Tauralaukio filialas), adresu Klaipėdos g. 8 (atstumas – apie 1,7 km); Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Klaipėdos gatvėje (atstumas apie 1,4 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 14, 23).

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

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiuųjų 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:***

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

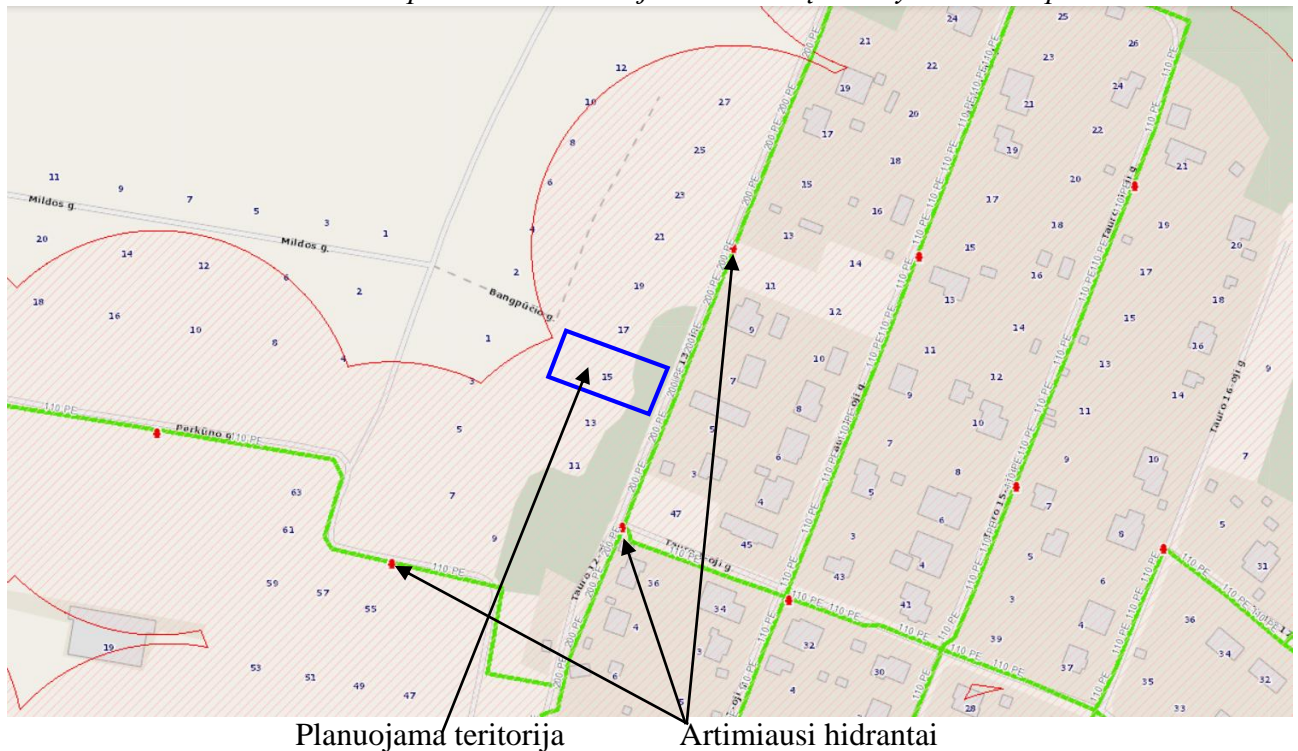
***Gaisrinė sauga:***

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 sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005). 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 imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Tauro 13-oje ir

Tauralaukio gatvėse (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – 140 m). Į sklypą patenkama iš esamos Tauralaukio gatvės (pravažiuojamasis kelias nuo Perkūno gatvės Nr. LM2134) per suplanuotą D kategorijos Bangpūčio gatvę. 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 – 7,3 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

#### *Ištrauka iš Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo žemėlapio*



#### ***Inžineriniai tinklai:***

Detaliojuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, esančių Tauro 13-oje ir Tauralaukio gatvėse, kurie bus tiesiami Bangpūčio gatve. Inžinerinių tinklų sprendiniai buvo suplanuoti ankstesniu detaliojuoju planu\* ir šiuo detaliojuoju planu nėra keičiami. Visiems planuojamiems inžineriniams tinklams sklypų ribose ankstesniu detaliojuoju planu buvo numatyti servitutai, arba jie vedami per laisvą valstybinę žemę (toku atveju reikalingas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sutikimas). Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Anksčiau parengtu techniniu projektu servituto S1 ribose (sklypuose kad. Nr. 2101/0039:1731; 1732; 1733) buvo suplanuota buitinių nuotekų siurblinė ir slėginiai buitinių nuotekų tinklai, todėl nauji servitutai inžineriniams tinklams neplanuojami. Inžinerinių tinklų pasijungimo ir tiesimo metu turi būti įvertinti gretimų sklypų galimi pasijungimai iki planuojamos magistralinės tinklų trasos. Taip pat jei kiltų poreikis didinti inžinerinių tinklų pajėgumus kvartale, kvartalo sklypų savininkai turi proporcingomis dalimis prisidėti prie tokių sprendinių įgyvendinimo. **Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Jei inžineriniai tinklai, prie kurių norima prisijungti, yra privatūs, būtinas raštiškas savininkų sutikimas. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Tauro 13-oje gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus

technines prisijungimo sąlygas).

- **Nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių Tauro 13-oje gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, suplanuotų Tauro 13-oje gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).

- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

- **Ryšių tinklai:** prisijungimas numatomas prie ryšių tinklų, esančių Tauro 13-oje gatvėje, kuriuos numatoma atvesti per Tauralaukio gatvę (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- **Dujų tinklai:** prisijungimas numatomas iš dujotiekio tinklų, esančių Tauralaukio gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).

- **Šildymas:** numatomas 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):**

Sklype esamų įregistruotų specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų nėra. Detalioju planu naujos sąlygos nenustatomos.

#### **Servitutai:**

Esamų įregistruotų servitutų planuojamame sklype nėra. Ankstesniu detalioju planu\* buvo suplanuoti servitutai, kurie rengiamu detalioju planu nekeičiami:

- **S1** servitutas - teisė tiesti (106), teisė aptarnauti (107) ir teisė naudoti (108) požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose kad. Nr. 2101/0039:1731; 1732; 1733);

- **S2** servitutas - teisė tiesti (106), teisė aptarnauti (107) ir teisė naudoti (108) požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypo kad. Nr. 2101/0039:1761 dalyje);

- **S3** kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (102), teisė važiuoti transporto priemonėmis (103) (viešpataujantis daiktas sklypuose kad. Nr. 2101/0039:1731; 1733);

- **S4** kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (102) (viešpataujantis daiktas sklype kad. Nr. 2101/0039:1732).

#### **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 šiaurės rytinėje Klaipėdos miesto dalyje – Tauralaukyje, adresu Bangpūčio g. 15 ir Tauro 13-oji g. 6. Į planuojamą sklypą Nr. 01 patekimas numatomas iš esamos Tauralaukio gatvės (pravažiuojamasis kelias nuo Perkūno gatvės Nr. LM2134) per suplanuotą D kategorijos Bangpūčio gatvę, kuri šiuo metu nėra įrengta. Anksčiau parengta detaliojo plano korektūra\*\* į sklypą, adresu Tauro 13-oji g. 6, įvažiavimas buvo numatytas per Tauro 13-ąją gatvę. Apjungus sklypus, šis įvažiavimas naikinamas.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialioju planu, Tauralaukio gatvės kategorija – C, gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 30 m, numatytas važiuojamosios dalies plotis – 7 m. Abipus gatvės numatyti pėsčiųjų ir dviračių takai. Bangpūčio gatvės kategorija – D, gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m, numatytas

važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m.

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. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

### **Želdiniai:**

Vadovaujantis topografiniais duomenimis, planuojamoje teritorijoje medžių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklype – 25 %. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

*\*Žemės sklypų buvusiame Tauralaukio kaime, kadastriniai Nr. 2101/0039:394 ir 2101/0039:416, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. liepos 8 d. įsakymu Nr. AD1-2163.*

*\*\*Žemės sklypų buvusiame Tauralaukio kaime, kadastriniai Nr. 2101/0039:394 ir 2101/0039:416, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. liepos 8 d. įsakymu Nr. AD1-2163, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Bangpūčio g. 2, 13, 15, 17, 19, 21, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. balandžio 7 d. įsakymu Nr. AD1-444.*

### **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 kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- 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.

#### **Įsakymai (aktuali redakcija):**

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694;
- 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 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10.

***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“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė