



GEODEZIJOS, ŽEMĖTVARKOS IR TERITORIJŲ PLANAVIMO SKYRIUS

**UOSTO IR REZERVINĖS UOSTO TERITORIJOS TARP BALTIJOS PR.
TĘSINIO IR SENOSIOS SMILTELĖS G., KLAIPĖDOJE, DETALIOJO
PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS
2011 M. BIRŽELIO 30 D. SPRENDIMU NR. T2-211 „DĖL UOSTO IR
REZERVINĖS TERITORIJOS TARP BALTIJOS PR. TĘSINIO IR SENOSIOS
SMILTELĖS G., KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“,
KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – SKLYPUOSE,
KURIE DETALIAJAME PLANE PAŽYMĖTI NUMERIAIS 01 IR 01A
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO NR. K-VT-21-20-118**

Sprendiniai

Aiškinamasis raštas




Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas Strėvos g. 4 (kadastr. Nr. 2101/0006:497) ir žemės sklypas Mituvos g. 2 (2101/0006:474), Klaipėdoje. Planuojamas plotas – apie 3,0708 ha.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Liepų g. 11, 91211 Klaipėda.

Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius – VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, kodas 240329870, adresas: J. Janonio g. 24, 92251 Klaipėda.

Detaliojo plano rengėjas – Valstybės įmonės Valstybės žemės fondo Geodezijos, žemėtvarkos ir teritorijų planavimo skyrius, Konstitucijos pr. 23 A korpusas, 08105, Vilnius, geodezija@vzf.lt, tel.: 8 620 25782, (8 5) 2194742. Projekto vadovė – Aurelija Čergelienė, tel. 8 676 42727, aurcerg@gmail.com.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 13 d. įsakymas Nr. AD2-1953 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ ir 2020 m. vasario 24 d. įsakymas Nr. AD1-271 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

	VALSTYBĖS ĮMONĖ VALSTYBĖS ŽEMĖS FONDAS GEODEZIJOS, ŽEMĖTVARKOS IR TERITORIJŲ PLANAVIMO SKYRIUS Konstitucijos pr. 23 – 418 (A korpusas), LT-08105 Vilnius Tel. 8 626 26882, 8 5 2194742; el. paštas geodezija@vzf.lt		
	Pareigos	Vardas, Pavardė	Atestato Nr.
Sk. vadovo pavaduotojas	Justinas Kačinskas		
Projekto vadovė	Aurelija Čergelienė	TPV0055	
Vyr. specialistė	Irma Lenortavičiūtė		

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas. *Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-21-20-118*

BENDROJI DALIS

Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-211, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – sklypams, kurie detaliojame plane pažymėti numeriais 01 ir 01a, rengimo tikslai: detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, sujungti esamus sklypus į vieną sklypą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliojam planui.

Planavimo uždaviniai: pakeisti sujungto žemės sklypo naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius).

Papildomi planavimo uždaviniai:

- sprendžiant susisiekimo organizavimo klausimus, nepabloginti greta esančios gyvenamosios teritorijos naudotojų būklės labiau, nei iki korektūros rengimo;
- numatyti kompensacines priemones greta esančiai gyvenamajai teritorijai dėl planuojamos veiklos sklypuose pasikeitimo.

Atliekami tyrimai ir galimybių studijos: atlikti neprivaloma.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas:

Detaliojo plano koncepcijoje numatomos užstatymo apimtys atitinka Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (toliau – SPAV) tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) 10 punkto kriterijus – nustato ūkinės veiklos, įrašytos į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindus. Atsižvelgiant į tai, detaliojo plano koregavimo proceso rengimo etape atlikta strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranka, kurios metu buvo nuspręsta atlikti detaliojo plano strateginį pasekmių aplinkai vertinimą. Dokumentai pridedami TPDRIS.

Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas: nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: rengti.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengimo proceso etapai ir stadijos: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: neatliekamas.

Viešinimo procedūrų užtikrinimas:

- detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius registruotais laiškais informuoja planuojamos teritorijos ir kaimyninių žemės sklypų valdytojus ar naudotojus jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar Juridinių asmenų registre nurodytos buveinės adresais, nurodydamas, kur galima susipažinti su parengtomis teritorijų planavimo dokumento pataisomis;
- detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius susipažinti su pakoreguotu kompleksinio teritorijų planavimo dokumentu turi skirti ne mažiau kaip 10 darbo dienų nuo jo paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso

valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS);

- visas kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengimo viešumo procedūros detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius kartu su rengėju privalo užtikrinti, suderinęs su Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriumi.

Kiti reikalavimai:

- parengti topografinį planą;
- detaliojo planavimo korektūros rengimo iniciatorius parengiamajame etape kreipiasi į Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 93 punkte nurodytas institucijas ir Klaipėdos miesto savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas atliekantį valstybės tarnautoją, prašydamas pateikti planavimo sąlygas (per TPDRIS), bei vykdo institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus;
- detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius ir korektūros rengėjas yra atsakingi už tai, kad koregavimas nepažeistų ar nesuvaržytų teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, nei iki korekcijų atlikimo, priešingu atveju turi būti pateikiami šių asmenų rašytiniai sutikimai (susitarimai) dėl detaliojo plano sprendinių koregavimo;
- detaliojo plano korektūros rengėjas per 5 darbo dienas po kompleksinio teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo nustatyta tvarka turi pateikti ją registruoti Teritorijų planavimo registre.

Detaliojo plano korektūros brėžiniai parengti ant UAB „Geosmart“ (įmonės kodas: 302576916) 2019 m. gruodžio mėn. parengto skaitmeninės topografinės nuotraukos pagrindo.

Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-211, korektūra suplanuotoje teritorijos dalyje – sklypuose, kurie detaliojame plane pažymėti numeriais 01 ir 01a (toliau – Detaliojo plano korektūra) rengiama vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. kovo 3 d. įsakymu „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ Nr. AD2-426 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo plano korektūrai rengti, teritorijų planavimo sąlygomis, išduotomis:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos, 2020-03-30, Nr. REG136440;
- AB „Klaipėdos vanduo“, 2020-03-27, Nr. REG136264;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“, 2020-03-19, Nr. REG135441;
- AB „Klaipėdos energija“, 2020-03-31, Nr. REG136623/2020-03-30, Nr. R-22E-49;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2020-03-20, Nr. REG135464; UAB „Gatvių apšvietimas“, 2020-04-01, Nr. REG136729;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2020-03-24, Nr. REG135877.

Teritorijų planavimo sąlygų neišdavė laiku: AB „Telia Lietuva“.

Detaliojo plano korektūra rengiama vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais

įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis, normomis:

- Įstatymais – Teritorijų planavimo, Žemės, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo;
- Nutarimais – Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu (Vyriausybės 1999-09-29 d. nutarimas Nr. 1073; Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40; Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694; Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967);
- Taisyklėmis ir specifikacijomis – Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8); Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija (Aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009);
- Normomis, reglamentais bei kt. teisės aktais – Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312); Statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“; Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ir kitais, galiojančiais teisės aktais.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Bendrieji planai:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00086840, 2021-10-06.
- Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrasis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1278, T00084213.

Specialieji planai:

- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, T00028216 (000212000575), 2005-03-31;
- Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;
- Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08;
- Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20;
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29;

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas. *Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-21-20-118*

- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema - specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28.

Detalieji planai:

- Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-211, T00065180 (000213001007);
- Teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985.

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. kovo 3 d. įsakymu „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ Nr. AD2-426 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo plano korektūrai rengti, 2020 m. kovo 17 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. 34-2020-59/J9-938 bei suinteresuotų institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, parengti du detaliojo plano korektūros koncepcijos variantai, planavimo organizatorius 2022-05-31 raštu Nr. (4.39E)-R2-1524 pritarė koncepcijas 1 variantui. Vyriausybės nustatyta tvarka atliktas Strateginio pasekmių aplinkai vertinimas (visi dokumentai pridedami TPDRIS).

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. Rengiant detaliojo plano korektūrą, sujungiami du kitos paskirties, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, žemės sklypai: kadastro Nr. 2101/0006:497, Strėvos g. 4, Klaipėda ir kadastro Nr. 2101/0006:474, Mituvos g. 2, Klaipėda, žemės sklypai nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise žemės sklypus valdo - Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija. Suformuotam žemės sklypui **Nr. 1** nustatomi reglamentai, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo planu (T00086840, 2021-10-06).

Žemės sklype **Nr. 1** nustatomas žemės naudojimo būdas (NAUD_BUD) – Susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), reglamentus žiūrėti aiškinamojo rašto 1 – oje lentelėje ir sprendinių brėžinyje, kurio žymuo 20/02-DP-SPR.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su gretimų žemės sklypų ribomis, detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojamoje teritorijoje vidutinė žemės paviršiaus aukščio altitudė 5.6 m.

1. Lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Privalomieji reikalavimai										Kiti	
Sklypo Kad. Nr.	Sklypo Nr.	Sklypo / jo dalies plotas (m ²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK / Žemės naudojimo būdas (-ai) NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis %	Užstatymo intensyvumas/Užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus, skirsnio Nr./plotas, m ²)
				nuo žemės paviršiaus, m	Alitudė, m						
2101/0006:497 plotas 26289 m ² 2101/0006:474 plotas 4419 m ²	1	30708	Kitos paskirties žemė (KT) / Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)	20	25,6	60	1/10		5	1-5	III skyrius, 4 skirsnis/ 338 III skyrius, 10 skirsnis/ 6622 III skyrius, 11 skirsnis/ 22 III skyrius, 12 skirsnis/ 641

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendimais (BP), planuojama teritorija patenka į *Inžinerinės infrastruktūros funkcinę zoną (NPR) (1 pav.)*, teritorijos naudojimo tipas (NAUD_TIP) – *Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)*. Žemės sklype **Nr. 1** nustatomas užstatymo tankis 60 %, užstatymo intensyvumas 1.0, leistinas didžiausias pastatų aukštis 20 m. Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp).

SAVOKŲ PAAIŠKINIMAS (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 1 straipsnis, 39 p., 40 p. ir 42 p.):

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tūrio rodiklis – pramonės ir sandėliavimo ar inžinerinės infrastruktūros teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu.

UOSTO IR REZERVINĖS UOSTO TERITORIJOS TARP BALTIJOS PR. TĘSINIO IR SENOSIOS SMILTELĖS G., KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIŠTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2011 M. BIRŽELIO 30 D. SPRENDIMŲ NR. T2-211 „DĖL UOSTO IR REZERVINĖS TERITORIJOS TARP BALTIJOS PR. TĘSINIO IR SENOSIOS SMILTELĖS G., KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – SKLYPUOSE, KURIE DETALIAJAME PLANE PAŽYMĖTI NUMERIAIS 01 IR 01A Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas. *Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-21-20-118*



1 pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano vektoriniai sprendiniai TPDRIS, www.tpdr.lt (detaliojo plano teritorija pažymėta žalia vėliavėle)

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, jūrų uostų teritorijose, vidaus vandenų uostų ar stacionariųjų priplaukų teritorijose esančiuose žemės sklypuose taikoma 5 procentų plotų norma. Detaliojo plano korektūros sprendinių brėžinyje, greta planuojamos teritorijos, rytų ir pietryčių pusėje, pažymėtos atskirųjų želdynų teritorijos pagal Teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tęsinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985, sprendinius.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija) patvirtintais kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, planuojamoje teritorijoje yra 5 saugotini medžiai (žr. esamos būklės dokumentuose želdinių brėžinį): 2 (du) ginaliniai klevai (Nr. 20; 21), 2 (du) paprastieji klevai (Nr. 28; 51), 1 (viena) guoba (Nr. 30). Jų tvarkymas ar pertvarkymas vykdomas nustatyta tvarka. Želdinių tvarkymo priemonės bei šalinamų medžių skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu, pakartotinai įvertinus jų būklę.

PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“) planuojamame žemės sklype **Nr. 1 galimos statinių paskirtys** – transporto paskirties pastatai ir garažų paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros (perdavimo bokštai, radijo ryšio stakiniai, ryšio retransliatoriai ir kiti inžineriniai stakiniai), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių (įvairių tipų elektrinės, katilinės, transformatorių pastotės, skirstyklos, naftos perdirbimo ir kiti pastatai, skirti energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) stakiniai ir įrenginiai.

Žemės sklype **Nr. 1 pastatų aukštų skaičius** 1 - 5 aukštai. Užstatyti leidžiamoje zonoje statinių statyba gali būti vykdoma 3 m atstumu nuo sklypo ribos. 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, o kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienučių, išlaikomas 1 (vienas) metras.

Detaliojo plano korektūros sprendinių brėžinyje žemės sklype **Nr. 1** išreikštos dvi statybos zonos. Pirmoji statybos zona – nuo planuojamo sklypo šiaurinės, vakarinės ir pietinės ribos, projektuojama 3 m atstumu, o nuo rytinės sklypo ribos, atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje nustatytą maksimalų leistiną pastatų aukštį (20 m) – 8,75 m atstumu. Antroji statybos zona išlaiko 8,75 m atstumą nuo visų planuojamo žemės sklypo ribų, atsižvelgiant į galima maksimalų pastatų aukštį. Šioje statybos zonoje galimi ir mažesnio aukštingumo stakiniai. Atkreipiamas dėmesys, kad atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Planuojamos statybos zonos rytinė riba nuo esamų gyvenamųjų pastatų, esančių už rytinės planuojamo žemės sklypo ribos, yra nutolusi apie 33 m atstumu, o pietinė statybos zonos riba, nuo pietinėje pusėje esamų gyvenamųjų pastatų – apie 19 metrų.

Susisiekimo infrastruktūra. Prie planuojamos teritorijos privažiuojama C kategorijos Nemuno gatve ir D kategorijos Strėvos, Sulupės ir Mituvos gatvėmis. Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-211 patvirtinto Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tėšinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano sprendinius, prioritetinis sunkiasvorio transporto priemonių įvažiavimas į planuojamą teritoriją nurodomas nuo Nemuno g. (perspektyvinė C kategorija) pusės, antras įvažiavimas – numatytas nuo Strėvos g. (D kategorija). Įvažiavimo į žemės sklypą **Nr. 1** vieta tikslinama (konkretinama) rengiant statinio projektą, įvažiavimo plotis ne siauresnis kaip 3,5 m. Automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype sprendžiamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, bendrieji reikalavimai“, kitais reglamentais, rengiant statinio projektą, pagal vykdomos veiklos pobūdį.

Prioritetinis sunkiasvorio transporto priemonių įvažiavimas į planuojamą teritoriją nurodomas per perspektyvinį Baltijos pr. tėšinį, iš Nemuno gatvės pusės. Atsižvelgiant į tai, kad Baltijos prospekto ir Nemuno gatvės plėtros projektai šiuo metu nėra įgyvendinti ir nėra žinomas tikslus šių objektų įrengimo darbų terminas, laikinas sunkiasvorio transporto patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Baltijos pr. tėšinio numatytos nuovažos, per VĮ Klaipėdos

valstybinio jūrų uosto direkcijos patikėjimo teise valdomo žemės sklypo, Strėvos g. 5 (kadastro Nr. 2101/0006:559), Klaipėdos mieste, teritorijoje numatomą laikiną servitutinį privažiavimo kelią (sunkiasvorio eismo organizavimas pavaizduotas koncepcijos papildomame brėžinyje „Sunkiasvorio transporto eismo organizavimo brėžinys“, 20/02-DP-Eismas).

Sunkiasvorio transporto judėjimo ribojimas Strėvos gatve: siūloma apriboti sunkiojo ir aptarnaujančiojo transporto eismą, įrengiant draudžiamuosius kelio ženklus, kurių vieta turi būti sprendžiama rengiant statinio projektą. Lengvojo transporto judėjimas išlieka esamas, su planuojamo žemės sklypo teritorija besiribojančiomis Klaipėdos miesto gatvėmis.

Siekiant užtikrinti visuomenės sveikatos normų reikalavimus ir neviršyti leistinų akustinio triukšmo normų greta planuojamos teritorijos esančių gyvenamųjų namų gyventojams, sunkiasvorio transporto eismas su planuojama teritorija besiribojančiomis Mituvos ir Sulupės gatvėmis neplanuojamas.

Vadovaujantis greta galiojančio Teritorijos tarp Jūreivių g., Poilsio g., Strėvos g. tėšinio, Mituvos g., Žalgirio g., Kalnupės g., Nidos g. ir Rambyno g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 28 d. įsakymu Nr. AD1-2985 sprendimais, taip pat, atsižvelgiant į tai, kad Mituvos gatvės inžinerinis statinys nėra registruotas bei neturintis perspektyvos susisiekimo funkcijoms atlikti, Mituvos gatvės atkarpą, patenkančią į planuojamo žemės sklypo **Nr. 1** teritoriją, numatoma naikinti (žr. sprendinių brėžinį).

Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje yra elektros, ryšių, vandentiekio, nuotekų (buitinių ir lietaus) ir šilumos tinklai bei uždaro drenažo įrenginiai. Žemės sklype **Nr. 1** esantys inžineriniai tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų pertvarkymas žemės sklype vykdomas rengiant statinio projektą, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų nustatytus reikalavimus.

Esami inžineriniai tinklai ir jų koridoriai parodyti detaliojo plano korektūros sprendinių brėžinyje, nauji inžineriniai tinklai ir jų koridoriai, apsaugos zonos nustatomos statinio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga Gaisrinė sauga sprendžiama vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais (patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d.). Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „DĖL NORMATYVINIŲ STATINIO SAUGOS DOKUMENTŲ PATVIRTINIMO“, 2007 m. vasario 22 d. Nr. 1-66, suvestinė redakcija nuo 2016-05-01, 74 punktu: „Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.“ Detaliojo plano sprendiniuose gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatytas iš gaisrinių hidrantų, esančių planuojamo žemės sklypo **Nr. 1** teritorijoje ir už planuojamos teritorijos pietinės ir vakarinės ribos, šalia Mituvos ir Nemuno gatvių, vandentiekio šuliniuose/kamerosose Nr. 31, Nr. 51, Nr. 54 ir Nr. 102 įrengtų AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų gaisrinių hidrantų, atitinkančių priešgaisrinius reikalavimus, gaisrinių hidrantų pasiekiamumo spindulys 170 - 200 m. Nauji gaisriniai hidrantai projektuojami rengiant statinio

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-21-20-118

projektą. Ivažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, leidžiama pasirinkti norminius minimalius gaisrinius atstumus, vadovaujantis Reglamentu:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinio projektą. Minimalus priešgaisrinis atstumas iki statinių 6 m.

Atstumas iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-osios komandos, esančios Šilutės pl. 58, Klaipėdos mieste, yra apie 4 km.

Rengiant statinių techninius bei darbo projektus, turi būti laikomasi saugių atstumų tarp pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, taip pat nuo šių objektų iki planuojamoje teritorijoje numatomų statinių.

***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

Planuojamame žemės sklype **Nr. 1**, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatomos šios specialiosios sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) -

apsaugos zonų plotai (m²) nurodyti **Sprendinių brėžinyje 20/02-DP-SPR ir aiškinamojo rašto 1-oje lentelėje.**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ir registruojamos nekilnojamojo turto registre (NTR) galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

Servitutas nenustatomas. Detalioju planu siūloma naikinti registruotą tarnaujantį servitutą Nr.: 206, 207, 208 - atsižvelgiant į tai, kad, galiojant Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymui, šių servitutų būtinumas išnyksta. Siūlome nustatyti laikiną kelio servitutą VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos patikėjimo teise valdomame žemės sklype, Strėvos g. 5 (kadastr. Nr. 2101/0006:559), Klaipėdos mieste, planuojamos teritorijos gretimybėje, dėl susisiekiimo aplinkybių, aprašytų aiškinamojo rašto 8 ir 9 psl., „**Susisiekiimo infrastruktūra**“.

Aplinkos, visuomenės sveikatos apsauga.

Vadovaujantis planavimo darbų programa, Strateginio pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) atliktas, dokumentai pridedami TPDRIS.

Žemės sklype vykdoma veikla nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Triukšmo dydžiai, tiek statybų vykdymo metu, tiek vykdomos veiklos metu, šalia planuojamos teritorijos esančioje gyvenamojoje aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normose, HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

Siekiant užtikrinti visuomenės sveikatos normų reikalavimus ir neviršyti leistinų akustinio triukšmo normų gyvenamosiose zonose, planuojamo žemės sklypo teritorijoje, pagal rytinę ir pietinę planuojamo žemės sklypo ribą, numatoma įrengti akustinį ekraną, kombinuojant jį su želdiniais. Želdinių rūšys ir išdėstymas akustinio ekrano atžvilgiu, taip pat, akustinio ekrano vieta ir parametrai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis SPAV išvadomis, rekomenduojama akustinį ekraną kombinuoti su statiniais, rengiant statinio projektą.

Atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu (1998 m. birželio 16 d. Nr. VIII-787 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais)), Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais). Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“. Paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais.

Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano korektūros sprendinių konkretizavimo metu nėra tiksliai žinoma, kokia planuojamoje teritorijoje bus vykdoma veikla ir kokie statiniai bus statomi ir vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais numatoma, kad birių ir naftos krovinių iškrovimo darbai turi būti vykdomi naudojant tik tokio tipo technologijas, kurios sumažina lakiųjų medžiagų patekimą į aplinką iki minimumo bei nesukelia diskomforto miesto gyventojams. Birių krovinių sandėliavimo atveju jie turi būti sandėliuojami/perkraunami uždaru būdu (t. y. sandėliai, uždaros talpos, izoliuoti nuo išorės transporteriai, hermetiški vamzdiniai ir pan.), turi būti naudojamos krovos technologijos su efektyviomis oro taršos priemonėmis (t. y. dulkių surinkimo sistemos su filtrais, ciklonais, valymo įrenginiais ir pan.).

Saugomų teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra.

VISUOMENĖS INFORMAVIMAS IR DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, visuomenė, suinteresuoti asmenys informuoti apie rengiamą projektą, paskelbta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos skelbimų lentoje, interneto svetainėje www.klaipeda.lt, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumento rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) www.tpdris.lt, teritorijų planavimo dokumento (TPD) Nr. K-VT-21-20-118.

Projekto vadovė Aurelija Čergelienė

Atestato Nr. TPV 0055