

KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija: Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. T2-304 „Dėl Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Taikos pr. 47. Planuojamos teritorijos plotas 0.1920 ha.

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

Detaliojo plano iniciatorius: VŠĮ „Pasakėlė“

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Progresyvūs projektai“, J. Zauerveino g. 5-7, Klaipėda.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2021-10-15 įsakymas Nr. AD2-2002 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2021-11-12 įsakymas Nr. AD2-2201 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. T2-304 „Dėl Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Taikos pr. 47. Korektūros rengimo tikslai – dalyje suplanuotos teritorijos atlikti detaliojo plano sprendinių pakeitimus- detalizuojant bendrojo plano sprendinius 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.

Planavimo uždaviniai: detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti (koreguoti) teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus.

Atliekami tyrimai ir galimybių studijos: vykdyti institucijų išduotose Teritorijų planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus ir atlikti, jei jose bus nurodyta; atlikti teritorijoje augančių medžių vertinimą.

Papildomi planavimo uždaviniai:

Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;

Numatyti pėsčiųjų, dviračių takš ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;

Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas: neatliekamas

Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas: nerengiamas

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: rengiama, nes planuojama urbanistiniu, kraštovaizdžio, visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų teritorija.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: neatliekamas

Planuojamos teritorijos analizei atlikti panaudota UAB „Geostatybiniai sprendimai“ parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka.

Detalioju plano koreguojama planuojama teritorija, kitos paskirties (komercinės paskirties objektų teritorijos) žemės sklypas, kadastro Nr. 2101/0005:101, kuris yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, Taikos pr. 47, Klaipėda. Planuojamos teritorijos (žemės sklypo) plotas 0,1920 ha.



1 pav. Situacijos schema (Klaipėdos miesto Bendrojo plano keitimo pagrindinių sprendinių ištrauka)

Koncepcijos stadijos rengimo metu nustatomi teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo principai, teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentavimo ypatumai, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos reikšmingumą urbanistiniu, kraštovaizdžio ir viešojo intereso požiūriais, siekiant vieningos architektūrinės išraiškos ir kontekstualumo.

Planuojamos teritorijos plėtros prioritetai numatomi laikantis Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano pagrindinių vystymo kryptių, siekiant sudaryti palankiausias sąlygas darniam teritorijos vystymui, užtikrinant prielaidas teigiamai socialinei plėtrai, kartu saugant gamtos bei kultūros vertybes. Klaipėdos miesto bendrojo plano patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (TPD numeris registre T00086840), planuojama teritorija yra miesto dalies (rajonų) centro zonoje ir intensyvaus užstatymo zonoje. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), galimi miesto dalies (rajonų) centro zonoje naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), o intensyvaus užstatymo zonoje galimi naudojimo būdai visi paminėti miesto dalies centro zonoje ir taip pat Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).

Kadangi planuojamą teritoriją kerta dvi naudojimo reglamentų zonos, didžiausias leistinas pastatų aukštis – miesto dalies (rajonų) centro zonoje iki 30 m, o intensyvaus užstatymo zonoje iki 20 m, užstatymo intensyvumas miesto dalies (rajonų) centro zonoje iki 2.30, o intensyvaus užstatymo zonoje iki 1.60, teritorijos plėtojimo būdas- modernizavimas, galimas miesto dalies centro teritorijoje požeminis parkavimas, o intensyvaus užstatymo zonoje tiek požeminis, tiek antžeminis parkavimas.

Siekiant išrinkti patį tinkamiausią teritorijos vystymo modelį, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 23 d. įsakymu Nr. AD1-1341 patvirtinta planavimo darbų programa, 2021 m. lapkričio 26 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. J9-3012 bei suinteresuotų institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis parengtas teritorijos planavimo koncepcijos variantas, kuriame numatoma išnaudoti esamos teritorijos potencialą ir sudaromos prielaidos sukurti kokybišką, patrauklią visuomenei aplinką, naujas gyvenamąsias vietas Klaipėdoje, siūlant nežymiai padidinti suformuoto sklypo užstatymo tankumą ir intensyvumą, numatant kelis galimus formuojamo žemės sklypo naudojimo būdus polifunkciniu zonavimu.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslas detalizuojant bendrojo plano sprendinius dalyje suplanuotos teritorijos atlikti detaliojo plano sprendinių pakeitimus: detalizuojant bendrojo plano sprendinius 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. Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių gyvenamosios paskirties pastato, paslaugų, prekybos ir administracinės paskirties objektų statyba ir eksploatacija.

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas sklypo naudojimo būdo papildymui, kai nustatomas Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos būdas bei lieka esamas komercinių objektų teritorijos būdas.

Nustačius du naudojimo būdus numatomi ir nauji teritorijos reglamentai. Planuojamoje teritorijoje planuojamas projektuoti daugiabutis gyvenamasis pastatas su administracinės, paslaugų, prekybos paskirties patalpomis, todėl detalajame plane padidėja statybos ribos plotas, nes padidės rekonstruojamo pastato plotas. Planuojama, kad pirmasis pastato aukštas bus komercinės patalpos, o kiti 8 aukštai gyvenamosiomis patalpomis, todėl detalajame plane nustatomas pastatų aukštų skaičius –9 aukštų.

Sklypas Nr. 1 yra esamas, sklypo plotas nekeičiamas. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 1920 m², teritorijos naudojimo tipai: GC - Mišri centro teritorija ir GM-Mišri gyvenamoji teritorija. Teritorija, skirta daugiabučių gyvenamosios paskirties pastatams, paslaugų, prekybos ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdai – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos būdas (G2) /komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti iki 9 aukštų pastatą, ne aukštesnį kaip 28 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 43 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 2,3 (nustatyta vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo planu bei STR 2.02.01:2004, nustatyta vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ , STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitais teisės aktais).

Užstatymo tipas - laisvo planavimo užstatymas. Planuojamame žemės sklype numatoma rekonstruoti komercinės paskirties pastatą į gyvenamosios paskirties pastatą su administracinėmis ir/ar paslaugų patalpomis pirmame aukšte.

Planuojamoje teritorijoje yra nustatomi skirtingo pastatų aukščio principiniai sprendiniai (sutartiniuose ženkluose nurodant jų reikšmes), kurie atskiriami skirtingų reglamentų riba ir išskiriamos

planuojamos teritorijos zonų naudojimo reglamento lentelės. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai kiekvienai atskirai 1A ir 1B zonai, pažymint juos ir teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 2 priedas nustato, kad, kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

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

- Gyvenamieji pastatai (6): 6.3 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau;
- Negyvenamieji pastatai (7): 7.1. Viešbučių paskirties pastatai; 7.2. Administracinės paskirties pastatai; 7.3. Prekybos paskirties pastatai; 7.4. Paslaugų paskirties pastatai, 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;
- 8. Susisiekimo komunikacijos: 8.1. keliai; 8.2 gatvės
- 9. Inžineriniai tinklai
- 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai

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.

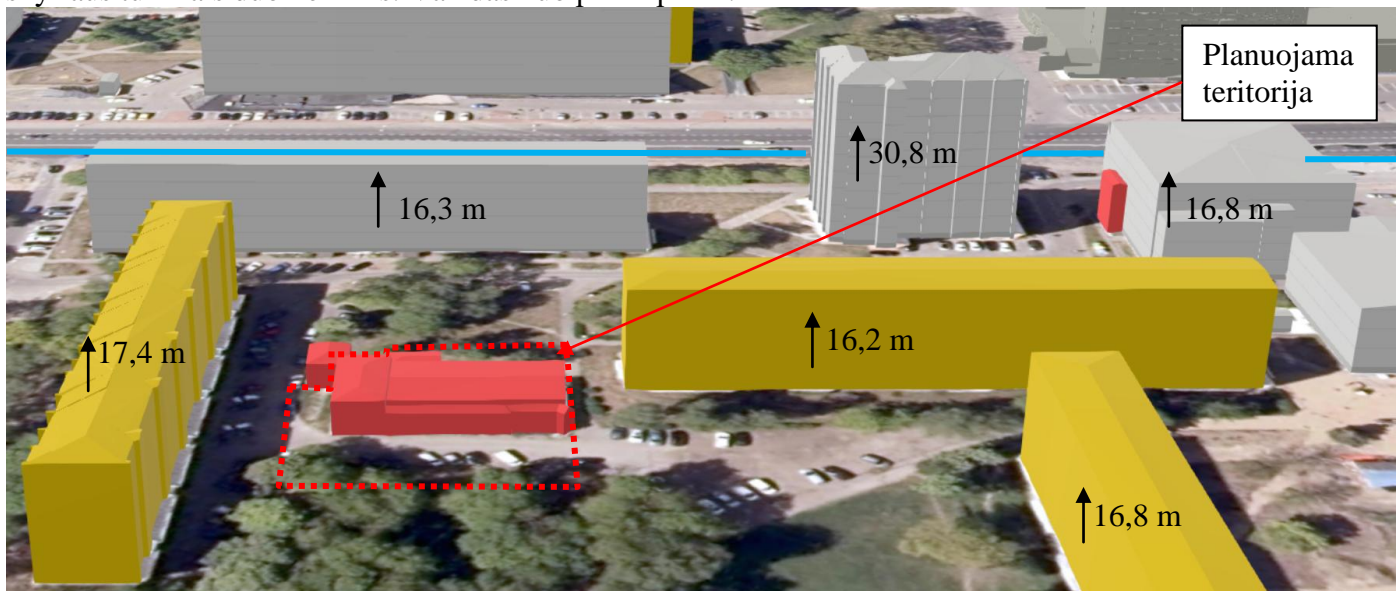
Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų pastatų statybą atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimus. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą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

Statinių statyba sklype galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (Architektūrinis planinis sprendimas)

Detalioju planu planuojamų statinių aukštis numatomas iki 28 m, kas atlikus aplinkoje esančių pastatų aukščių analizę bei nustatčius Taikos pr. gatvės užstatymą, yra matoma, kad šiuo metu, aplink teritorijoje esantys statiniai yra apie 16-17 m, remiantis naujausiu Klaipėdos 3D miesto erdviniu modeliu,

kuris yra vienas tiksliausių 3D miesto modelių Lietuvoje, parengtas Klaipėdos miesto Geodezijos ir GIS skyriaus turimais duomenimis: Vaizdas nuo parko pusės.



— Taikos pr. gatvė

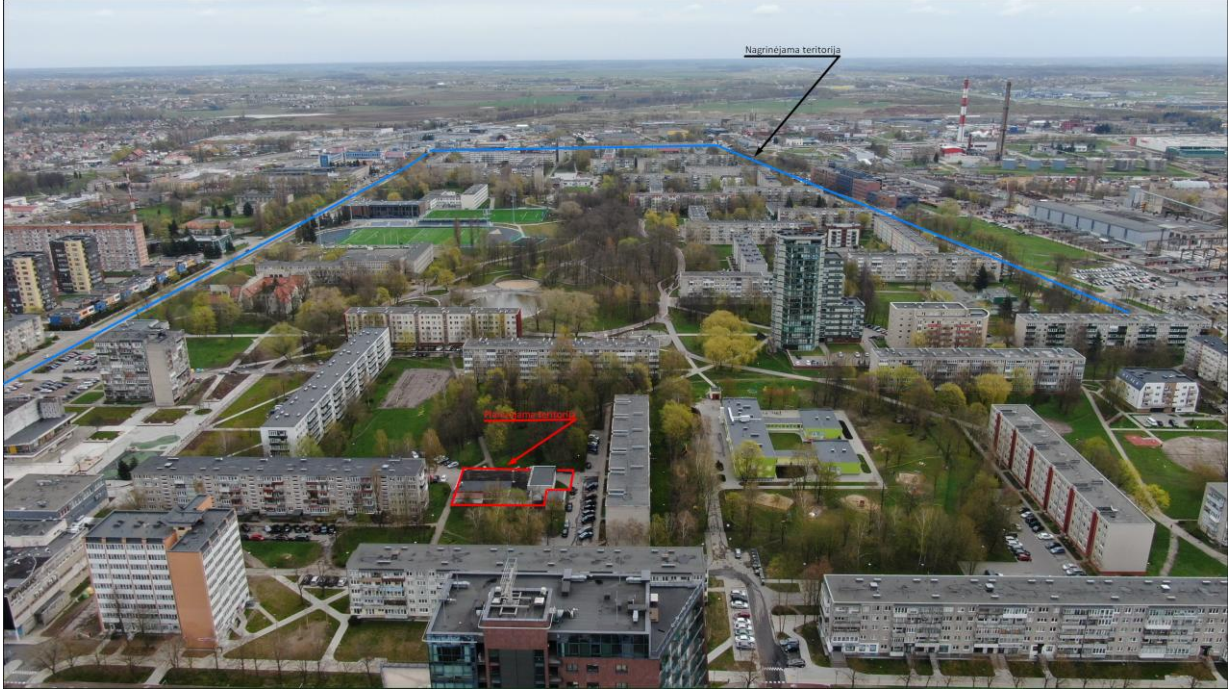
Analizuojamos teritorijos įvertinimas:

Analizuojamoje teritorijoje, Taikos pr. gatvėje, būdingi pastatai, numatyti teritorijų planavimo dokumentais: gyvenamieji –daugiabučiai pastatai, komerciniai ir visuomeninės paskirties pastatai.

Užstatymo tipas. Analizuojamoje teritorijoje vyrauja perimetrinio, laisvo planavimo užstatymas.

Pastatų aukštingumas, mastelis, pastatų proporcijos. Teritorijoje, besiribojančioje su planuojama teritorija, esamų pastatų aukštingumas apspręstas galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais. Priešais planuojamą teritoriją esantys gyvenamieji – daugiabučiai pastatai, kurių aukštingumas svyruoja nuo 16,2 m iki 17,4 m.





Medžiagiškumas (fasadas, stogas). Analizuojamos teritorijos pastatų fasaduose vyrauja tradicinės apdailos medžiagos - tinkas, plyta ir kt. Stogai sutapdinti/ plokšti – vyrauja bituminė - ruloninė prilydoma danga.

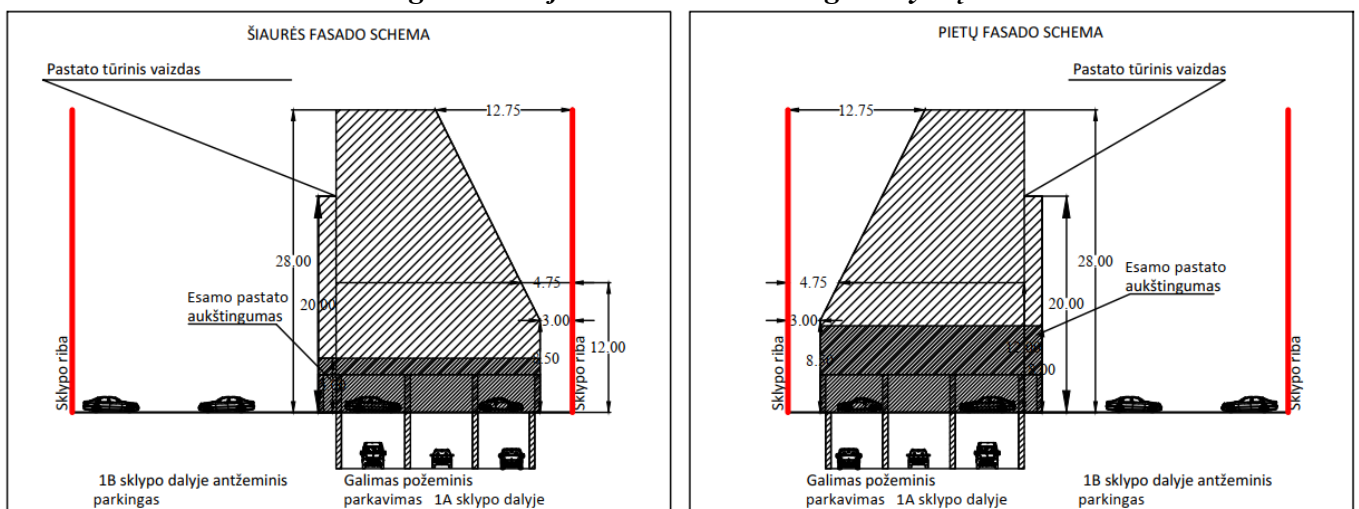
Galimybė plėtotis. Teritorijoje plėtra galima atsižvelgus į esamą padėtį, įvertinus galimus užstatymo rodiklius.

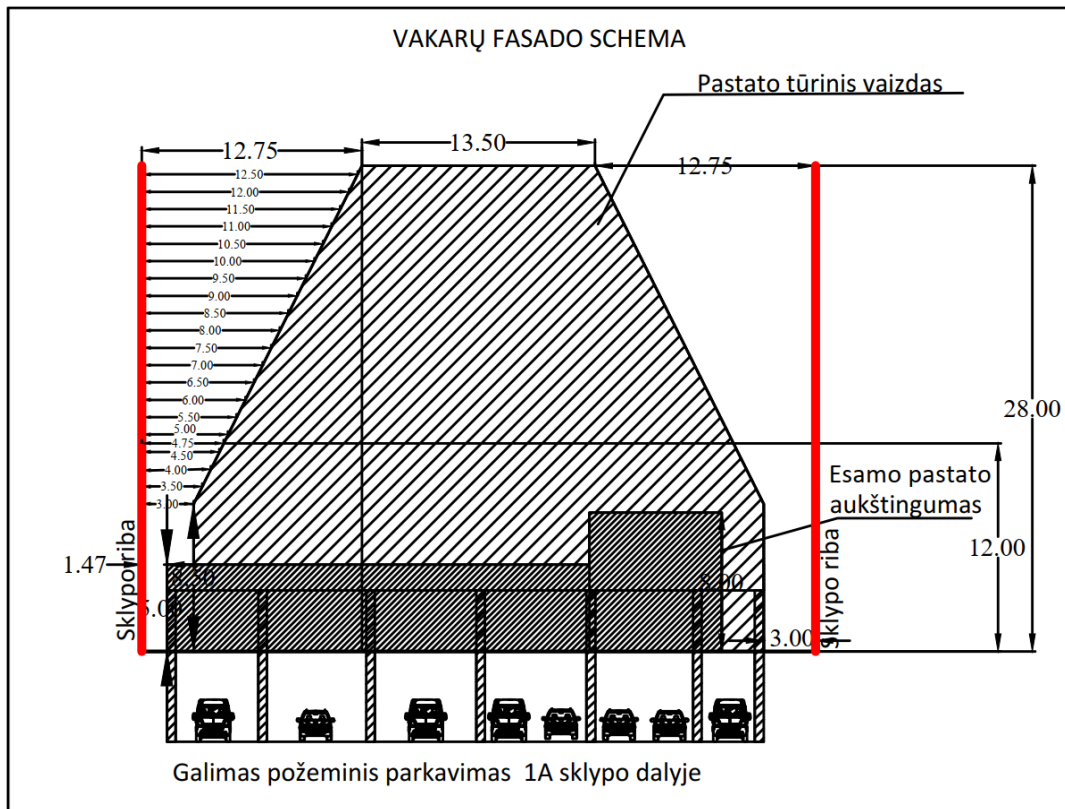
Įvertinus teritoriją, galima išvelgti, kad teritorijos užstatymas vykdomas tikslingai. Planuojamoje teritorijoje jaučiamas tolesnis užstatymo plėtros vystymo potencialas. Atsižvelgus į esamą padėtį ir įvertinus galimus užstatymo rodiklius, planuojamoje teritorijoje yra tikslingai formuojamas užstatymas, kuris pagerins planuojamos teritorijos vizualinį išpūdį, tame tarpe ir miesto įvaizdį.

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.

Numatomi teritorijos naudojimo reglamentai (nustatomo statinių aukščio ir kt.) pateikiami atsižvelgiant į galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

Vizualinis vaizdas su galimu maksimaliu užstatymo aukštingumo sprendiniu, išlaikant reglamentuojamus atstumus nuo gretimybių:





Vizualizacijoje yra pateikiamas esamo pastato rekonstrukcijos vaizdas ir atstumų išlaikymo principas, atitinkantis nustatytus reglamento STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimus ir projektuojamą 28 m aukštingumą. Statinių iki 8.5 m aukščio – atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Atstumai gali būti sumažinti, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Negavus sutikimų, privaloma laikytis nustatytų atstumų.

Detalusis planas tik nurodo pagrindinius reglamentus bei urbanistiškai numatytą galimą statybos zoną, bet nesprenžia tikslios statinio formos ir dydžio, tai bus atliekama techninio projekto metu.

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 –daugiabučiai pastatai, dalis butų pritaikyta komercinei paskirčiai. Visi namų stogai sutapdinti/ plokšti, 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 – 28 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:



Planuojama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			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	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas
						gyvenamoji	želdynų	socialinė									
5.12		Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	40	10	-	30	12	2,3	8000	Pož.	Modernizavimas	1	7,13	- Taikinių aukštybinių pastatų zona iki 80 m Taikos pr. išlotinėje
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	200	Antž./pož.	Modernizavimas	1	2,7	
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	

Planuojama teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėta kaip miesto dalies centro zona, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai G2, K, V, B, I2, E ir kita dalis pažymėta kaip intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona, kurioje galimi naudojimo tipai: GG, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai G2, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 30 m, užstatymo intensyvumas 2,3 m, teritorijos plėtojimo būdas- modernizavimas.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra ir intensyviai naudojamų želdynų zona, teritorijos naudojimo tipai: BZ, AI, SI, galimi žemės naudojimo būdai B, E, V, R, I2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 20 m, užstatymo intensyvumas 1,6 m, teritorijos plėtojimo būdas- modernizavimas.

Užstatymo intensyvumas. Užstatymo intensyvumo rodikliai atspindi miesto atskirų segmentų urbanistinį savitumą. Pristatant 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) 2,3.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 užstatymo intensyvumas nustatomas 2,3, nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Šie nustatyti reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos: Klaipėdos vaikų lopšelis-darželis „Klevelis“, Taikos pr. 53 (atstumas apie 59 m), Klaipėdos "Saulutės" mokykla-darželis, Kauno g. 11, Klaipėda (atstumas apie 275 m).

mokyklos: Klaipėdos Gabijos Progimnazija ir Klaipėdos Aitvaro gimnazija, Paryžiaus Komunos g. 14, Klaipėda (atstumas apie 280 km).

Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Kauno st. (važiuoja miesto autobusas, maršruto Nr.1A, 2A, 3, 4, 5B, 6, 8, 10, 11, 12, 12A, 14, 14A, 18,22B,28).

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. Taip pat planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

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

Planuojamas sklypas Nr. 1 yra papildomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdu. Sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus I skirsnio keliamais reikalavimais, išlaikant normuojamus atstumus, turi būti įrengiamos vaikų žaidimo ir sporto aikštelės, želdynai su ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninio projekto rengimo metu, nustačius tikslias pastatų vietas, sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ keliamais reikalavimais, turės būti išpildomi insoliacijai keliami reikalavimai. 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.

Vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų, sprendžiami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 321 lentelėje nurodytais pastatų ar patalpų varstomų langų /vėdinimo sistemos oro ėmimo angų atstumais, kurie turi būti ne mažesni už nurodytus.

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“. Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą, vertinami planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai visos paros metu.

Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas. Vadovaujantis rodiklių ribinės vertės reglamentuotos teisės norminiais aktais ir triukšmo matavimo žemėlapiu duomenimis, planuojamoje teritorijoje visais paros laikais (dieną, vakarą ir naktį) nesiekia nustatytų ribinių triukšmo verčių dydžių (remiantis triukšmo žemėlapiu patvirtintu 2019-02-21 Tarybos sprendimu Nr. T2-52) ir nebus viršijami vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais.

Dėl detaliojo plano pakeitimo galimas nežymus transporto srautų padidėjimas, 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.

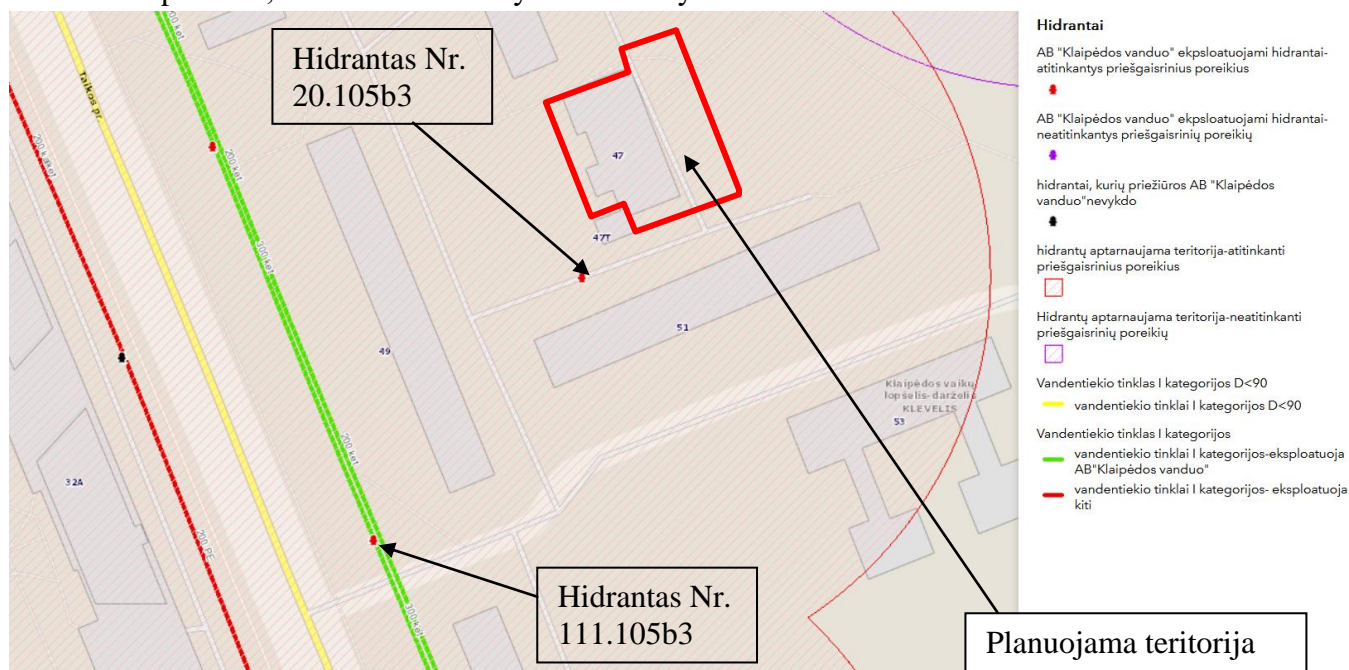
Kultūros paveldo objektų, ju teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu, planuojama teritorija į Kultūros paveldo objektų, ju teritorijų ir apsaugos zonas nepatenka.

Gamtos paveldo objektų, 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

Žemės sklype 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 ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimas turi būti projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Gaisro atveju, vandens tiekimas gaisrui iš išorės gesinti numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų esančio šalia planuojamos teritorijos. 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. Minėti hidrantai yra I kategorijos patikimumo, todėl užtikrina tiekiamą vandens kiekį, o atstumas iki tolimiausio statinių statybos zonos ribos taško nuo Hidranto nutolęs ~8 m atstumu (Hidrantas Nr. 20.105b3). 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, todėl atitinka Taisyklėse nurodytus reikalavimus.



Privažiavimai prie projektuojamų pastato įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, ir iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis arba automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje išspręsti techninio projekto architektūrinėje dalyje.

Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamu asfaltuotu privažiavimu į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų, kurių važiuojamosios dalies plotis apie 3,5-9 m. Esamų kelių ir naujai įrengiamų įvažiavimų į sklypą plotis yra ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Sklype pravažiavimų pločiai planuojami ne siauresnius nei 3,50 m, kurie atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nėra sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, privažiavimai numatomi laisvi, be kliūčių.

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:

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

Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos yra nurodytos įsakyme 2010-12-07 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338 (aktuali redakcija), XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 93 punkte.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 2014-01364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km.

Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Gaisrinės (Šilutės pl. 58, Klaipėda) – nutolusi apie 4,7 km atstumu (žr. 1 pav.) arba Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12, Klaipėda) – nutolusi apie 3,9 km.



1 pav. Maršrutai nuo Gaisrinės ir Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos

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

Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje bus koreguojama tik pagal išduotas inžinerinių tinklų savininkų išduodamas sąlygas. Inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje nurodytos komunikacijų koridorių ribos. Servitutai neformuojami, nes nėra tam poreikio, nebuvo nustatytas ir siūlomas galiojančiame detaliojame 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 specialiujų 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 planuojamoje teritorijoje. Naujų tinklų tiesimas ir/ar esamų tinklų iškėlimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Buitinės nuotekos. Nuotekų tinklai esami. Nuotekos nuvestos į centralizuotus nuotekų tinklus. Naujų tinklų tiesimas ir/ar esamų tinklų iškėlimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

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. Naujų tinklų tiesimas numatomas pagal atskirą projektą, pagal išduotas planavimo sąlygas.

Elektros tiekimas. Planuojamoje teritorijoje Nr. 1 yra esami elektros tinklai. Esantis pastatas – Kepykla (2196-6005-9013) prijungtas prie elektros tinklų. Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas. Elektros kabelių požeminė linija – elektros tinklų dalis, skirta elektrai persiųsti 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 iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Elektros kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Iškėlimui gauti technines sąlygas.

Šildymas: Esamas CŠT (centralizuoto šildymo tiekimas), centralizuotos sistemos nutiestos planuojamoje teritorijoje. Taip pat galimybė šildyti 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, elektra.

Ryšių tinklai: Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Ryšių kabelius patenkančius po statiniais – iškelti pagal atskirą projektą ir AB "Telia" išduotas 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)	0,0396 ha
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0264 ha
114. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)	0,0084 ha
148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	0,0228 ha
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0282 ha
150. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)	0,0084 ha.

Pastaba: 1) planuojama teritorija nepatenka į taršių gretimybių sanitarines apsaugos zonas.

2) vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustatius 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 sklypo ribose, pastate (rekomenduotina). Vieta sklype bus tikslinama pagal parengtą techninį projektą, pagal projektuojamą statinį ir užstatymą gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Buitines atliekas tvarkys komunalinis ūkis (kuris tvarko buitines atliekas toje vietoje), su kuriuo turi būti pasirašyta buitinių atliekų tvarkymo sutartis. Buitinių atliekų antžeminiai konteineriai numatomi laikyti, uždaroje pastato patalpoje. Patalpa projektuojama vadovaujantis STR 2.02.01:2004“Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Bus užtikrintas patalpos vėdinimas, jos valymas, bei saugus naudojimas. Pagal šiukšlių išvežimo grafiką, konteineriai bus išstumiami prie gatvės, patogios vietos šiukšlių transportui aptarnauti. 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 pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

Dviračių ir pėsčiųjų takai

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo planu bei Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei planuojamą sklypą nėra numatyta dviračių tako trasa, dviračių eismas gali vykti važiuojamąja gatvės dalimi šalia planuojamos teritorijos. Patekimo vietos į žemės sklypą pėstiesiems bei dviratininkams yra iš esamo pėsčiųjų tako šalia planuojamos teritorijos. Pėsčiųjų judėjimas sklypo ribose numatytas išskiriant pėsčiųjų taką, tačiau tikslus pėsčiųjų judėjimas sprendžiamas rengiant techninį projektą.

Servitutai

Šiuo rengiamu detaliuoju planu nauji servitutai neplanuojami. Naikinami esami Nekilnojamojo turto registre įregistruoti tarnaujantys servitutai: Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Paliekamas esamas kelio servitutas (viešpataujantis daiktas), kodas 105, teisė naudotis įvažiavimu į sklypą per suplanuotą sklypų gyvenamųjų namų kiemus. Kadangi servitutas buvo nustatytas iki šio detaliojo plano koregavimo, manytina, kad jis nustatytas dėl kitu detaliuoju planu gretimybėse suplanuotų žemės sklypų gyvenamiesiems pastatams, tačiau registrų centre neįregistruotų. Servitutas neatvaizduojamas, nes yra už planuojamos teritorijos ribų.

Želdiniai.

Želdinių tvarkymą ir apsaugą bei kitus su želdiniais susijusius procesus Klaipėdos mieste reglamentuoja Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas bei Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės bei kiti teisės aktai.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams ir 2022 m. UAB "Geostatybiniai sprendimai" parengta topografinė nuotrauka, sklype yra medžių ir krūmų.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ 4 punktu Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje, mieste - ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 20 cm ir didesnio skersmens, o 6 punktu, kitos paskirties žemėje pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijose, saugotini medžiai, planuojamoje teritorijoje yra eglė, liepa, klevas, kurie yra didesnio kaip 20 cm skersmens. Įvertinus komisija jų būklę, gali suteikti leidimą jų šalinimui, kai būklė įvertinama kaip patenkinama, nepatenkinama.

Sklype atliktas esamų medžių vertinimas, 2022-05-19 d. įvykusio Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos, priežiūros ir tvarkymo komisijos posėdžio metu svarstyta želdinių vertinimo būklė (žr. priedą „Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos, priežiūros ir tvarkymo komisijos posėdžio protokolas“). Įvertinimo metu nustatyta želdinių būklė, medžiai, kurie turi būti saugotini, o kurie gali būti šalinami. Vadovaujantis komisijos protokolo išvadamis planuojami detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Planuojamoje teritorijoje nurodomi siūlomi kirsti esami medžiai, kadangi planuojamam pastatui trūksta parkavimosi vietų, nors ir išlieka esama automobilių parkavimosi aikštelė, tačiau automobilių išdėstymas numatomai aikštei yra suplanuotas taip, kad būtų išsaugomos komisijos protokolo išvados rekomendacijos - išsaugomos liepos Nr. 7 ir Nr. 8. Siūloma naikinti liepą Nr. 10 (būklė yra patenkinama, praeityje pjauta viršūnė paliekant stuobrį), kadangi jos panaikinimas suteiktų 2 parkavimo vietas, kurios yra labai svarbios, nes automobilių parkavimo vietų nuolat trūkstama.

Planuojamai teritorijai priklausomųjų želdynų plotų normos (toliau – plotų normos) nustatomos atsižvelgus į žemės sklypo, kuriame bus įveisiami želdynai, naudojimo būdą, nustatomą pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, ir pastatų paskirtį, nustatomą pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“. Plotų normos ir leistinos jų kompensuotinos dalys nustatomos procentais atsižvelgus į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, plotą (Aprašo priedas).

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“ Aprašu, žemės sklypui Nr. 1 nustatoma: želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 30 % viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, ir 10% viso žemės sklypo ploto, kai nustatomas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo dalims 1A ir 1B priklausomųjų želdynų norma nenurodoma, kadangi priklausomųjų želdynų normos nustatomos nuo viso žemės sklypo ploto, o ne žemės sklypo dalims.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Planuojama teritorija yra užstatyta esamais statiniais, esama kiemo aikštele, kurios dalis yra padengta asfaltu. Planuojamoje teritorijoje, sprendinių brėžinyje nurodoma siūloma priklausomųjų želdynų želdinimo vieta - 480 m², tai yra 25% sklypo ploto (iš 30 %, kai nustatomas naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), o kiti 5% (tai yra 96.05m²) bus kompensuojami, taikant Aprašo 9 punkte nurodytą būdą - tai yra taikant 5% kompensavimą vertikaliuoju apželdinimu (apželdinant statinių sienas vakarinėje dalyje), kai turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį – tai yra 96.05m² × 3 = 288 m².

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste. Susisiekimas esamas, numatomas nuo Taikos pr. per vidinius gyvenamųjų namų kiemus esamu kelio servitutu.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Planuojamos teritorijos viduje pagrindinis automobilių eismas planuojamas rytiniu sklypo perimetru, kur numatomos galimos automobilių stovėjimo vietos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ statant rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį turi būti įrengiamos privalomos automobilių stovėjimo vietos. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius pagal XIII skyriaus 30 lentelę: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai (4.) administracinės paskirties pastatams - 1 vieta 25m² pagrindinio ploto; (1.3.) gyvenamosios paskirties -1 vieta vienam butui, Prekybos paskirties pastatams - ne maisto produktų parduotuvės - 1 vieta 30 m² prekybos salės ploto.

Paskaičiuojamas preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius: jei projekte numatomas pirmame aukšte administracinių patalpų dydis būtų 642 m², tuomet 642m²/25m²=26 vnt.; o butų pastate 32 vnt. (8 aukštai po 4 butus), tuomet iš viso reikalingos 58 automobilių vietos. Preliminarus pavaizduotas galimas įrengti transporto priemonių stovėjimo vietų skaičius sklype ir yra 58 automobilių vietos.

Planuojamoje teritorijoje automobilių stovėjimo vietos miesto dalies (rajonų centro zonoje) galimos planuojant požeminį parkavimą (cokoliniame aukšte), o intensyvaus užstatymo zonoje galimas tiek požeminis, tiek antžeminis parkavimas. Požeminis užstatymas planuojamas teritorijoje vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 1.05.01:2017 7 priedo, STR 2.02.01:2004 XII skirsnio reikalavimais.

Automobilių stovėjimo vietų ir transporto priemonių statymo vieta gali būti tikslinamos detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje ir techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamo pastato sudėtinių dalių konkrečius pagrindinius pločių dydžius ir patalpų paskirtį, projektuojamas ir automobilių vietų skaičius.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje (žr. žemiau) nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

32¹ lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų be savaiminio užsidarymo mechanizmo.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 4 d. patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių Nr. T1-59, 19.3.3 punkto reikalavimais numatyti daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimą palei automobilių aikšteles, jeigu aikštelė ribojasi su žemės sklypu, kuriame leidžiama gyvenamųjų namų statyba, arba daugiabučių namų kiemuose, kur aikštelė ribojasi su vaikų žaidimo aikšte, sporto aikšte ar gyventojų poilsio zona.

Techninio projekto rengimo metu planuojant automobilių stovėjimo aikštelės planuojamoje teritorijoje būtina atsižvelgti į LR Specialiųjų žemės naudojimų sąlygų įstatyme numatytus reikalavimus ir Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisykles.

Pėsčiųjų ir dviračių takai planuojamoje teritorijoje turi būti įrengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIV skyriaus reikalavimais. Reglamentą papildo Pėsčiųjų ir dviračių takų projektavimo rekomendacijos ir PDTP 12, patvirtintos Lietuvos kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos direktoriaus 2012 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. V-294.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano sprendinius numatoma įgyvendinti etapais:

I etapu įgyvendinant detaliojo plano sprendinius be jau esamo komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdo nustatomas ir Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas (G2). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimo Nr. 1073 (2014-01-15 nutarimo Nr. 44 redakcija) „Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas“ 9 p., pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal teritorijų planavimo dokumentus. Įregistruojami nustatyti servitutai.

II etapu rengiamas statinio sklype Nr. 1 projektas. Projektas rengiamas vadovaujantis Statybos įstatymu, kitais įstatymais, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų, tipinio statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimais, kitais teisės aktais. Statinio techninio projekto rengėjas pasirenkamas viešųjų pirkimų būdu.

III etapu pasirenkamas rangovas, sudaroma su rangovu statybos rangos sutartis, atsiskaitoma su už atliktus darbus, kontroliuojamas statybos rangos sutarties vykdymas ir infrastruktūros statybos

užbaigimas (teisės aktų nustatyta tvarka pasirašius statybos užbaigimo aktą ar statybos užbaigimo deklaraciją).

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija gali pasirinkti ir kitus teritorijos įgyvendinimo būdus vadovaujantis LR įstatymais, poįstatyminiais aktais, norminiais dokumentais ir kt.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas
- 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 priimant 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 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"
- STR 2.02.01:2004 "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);
- „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206. Įsakymai (aktuali redakcija);
- „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694. Įsakymai (aktuali redakcija);
- *Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė:

Danutė Zubavičienė

Teritorijų planuotoja:

Simona Kaušienė