

Žemės sklypo Palangos g. 9 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. rugsėjo 11 d. sprendimu Nr. 1-297 „Dėl žemės sklypo Palangos g. 9 detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Šventosios g. 3

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija – žemės sklypas Šventosios g. 3 (kadastrinis Nr. 2101/0001:679), Klaipėdoje, planuojamos teritorijos plotas – 0,1073 ha.

Planavimo iniciatoriai – A. S., A., B., R. P., L. B.

Planavimo tikslas – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus ir pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

1.1. Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00086840, 2021-10-06.

2. Specialiųjų planų:

2.1. Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;

2.2. Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2022-01-19 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208426;

2. 2022-01-06 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG206729;

3. 2022-01-13 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG207647;

4. 2022-01-11 AB „KLAIPĖDOS VANDUO“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG207247;

5. 2022-01-16 Telia Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG207925;

6. 2022-01-12 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG207419.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Green Energy Studio“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, mob. 861521741, el. p. uabges@gmail.com.

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, Girulių Kalno II rajone, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, sudarytos valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimis išnuomota fiziniams asmenims: 289/1073 dalis A. B., 378/1073 dalis A. B., 193/1073 dalis L. B., 213/1073 dalis R. P.

Esami žemės sklypo sprendiniai:

- Žemės sklypo plotas – 0,1073 ha. Teritorijų planavimo parengiamojo etapo metu žemės sklypo plotas padidėjo iš 0,1009 ha į 0,1073 ha, kadangi buvo įgyvendinti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto (paslaugos Nr. ZSFP-52953) sprendiniai ir 2021-10-28 valstybinės žemės nuomos sutartimi buvo išnuomota 0,0064 ha žemės sklypo kad. Nr. 2101/0001:970 dalis, kuri buvo sujungta su pagrindiniu žemės sklypu kad. Nr. 2101/0001:679, esančiu Šventosios g. 3, Klaipėdoje.

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;

- Žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0518 ha;

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0,0224 ha;

- Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0202 ha;

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0372 ha.

Servitutai: (115) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).

Planuojamoje teritorijoje, adresu Šventosios g. 3, Klaipėda, yra registruotas poilsio paskirties pastatas (unikalus Nr. 2196-1021-8053).

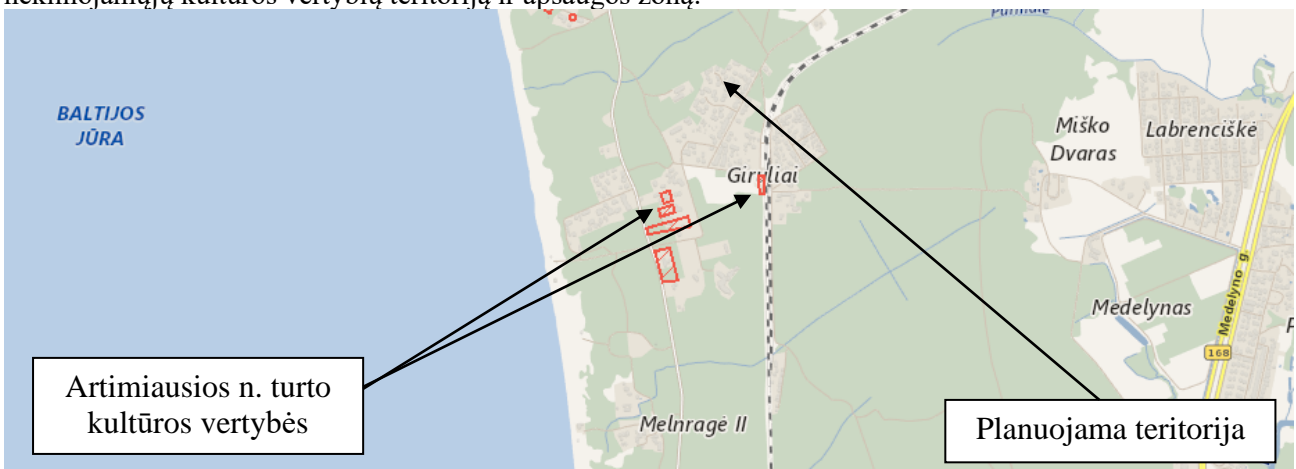
Gretimybės:

Teritorija iš šiaurės pusės ribojasi su laisva valstybine žeme, Šventosios gatve, ir su kitos paskirties žemės sklypu kad. Nr. 2101/0001:601 skirtu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, priklausančiu fiziniams asmenims, iš rytų pusės ribojasi su kitos paskirties žemės sklypu kad. Nr. 2101/0001:597 skirtu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, priklausančiu fiziniams asmenims, teritorija iš pietų pusės ribojasi su kitos paskirties žemės sklypais kad. Nr. 2101/0001:478, kad. Nr. 2101/0001:486 ir kad. Nr. 2101/0001:489, skirtais vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, priklausančiais fiziniams asmenims, o iš vakarų ribojasi su kitos paskirties žemės sklypu kad. Nr. 2101/0001:619 skirtu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, priklausančiu fiziniams asmenims. Gretimybėse stovi gyvenamieji pastatai.

Situacijos schema:



Gamtos ir paveldo objektai. Pertvarkomoje teritorijoje nėra gamtos saugomų objektų, bei nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir apsaugos zoną:



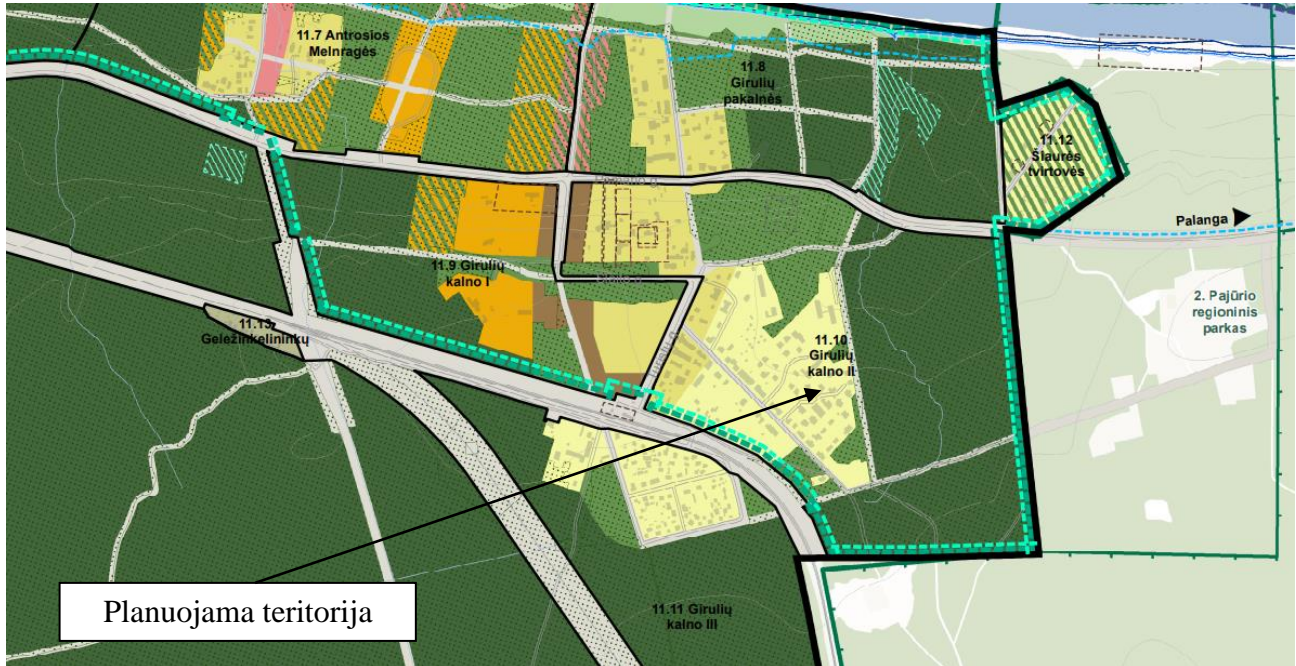
Planuojamos teritorijos reljefas lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 20.74 iki 21.05 Baltijos aukščių sistemoje. Teritorija prižiūrima, užstatyta statiniais. Žemės sklype šiuo metu auga 19 vnt. pavieniai medžių – paprastųjų pušų, visi planuojamoje teritorijoje augantys brandūs medžiai priskiriami saugotiniems.

Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Iki teritorijos atvesti esami centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, skirstomojo dujotiekio, ryšių ir elektros tinklai. Probleminių situacijų nėra. Planuojamoje teritorijoje įrengta susisiekimo sistema. Gatvės, pėsčiųjų takai įrengti. Įvažiavimai į sklypą esami iš Šventosios g. Gatvės kategorija – Ds, esamas plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – tarp 6,8-7,9m, važiuojamosios dalies plotis – 4m., danga – betoninės trinkelės. Esamas automobilių stovėjimas sklypo ribose.

Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

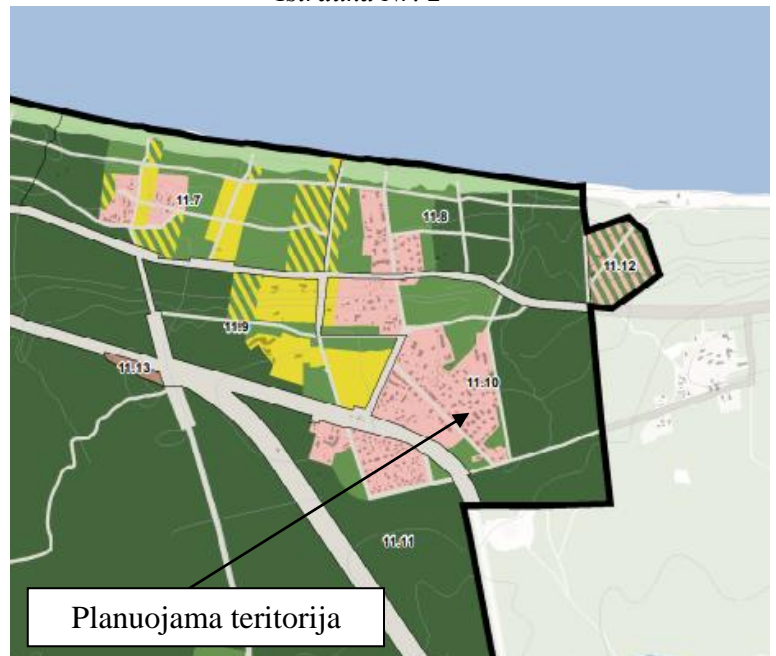
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (žr. ištrauką Nr. 1). Šioje funkcinėje zonoje būdingi teritorijos naudojimo tipai: GV (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija), PA (paslaugų teritorija), SI (socialinės infrastruktūros teritorija), naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E; pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6. Planuojama teritorija patenka į teritorijas, kurioms privaloma parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus.

Ištrauka Nr. 1

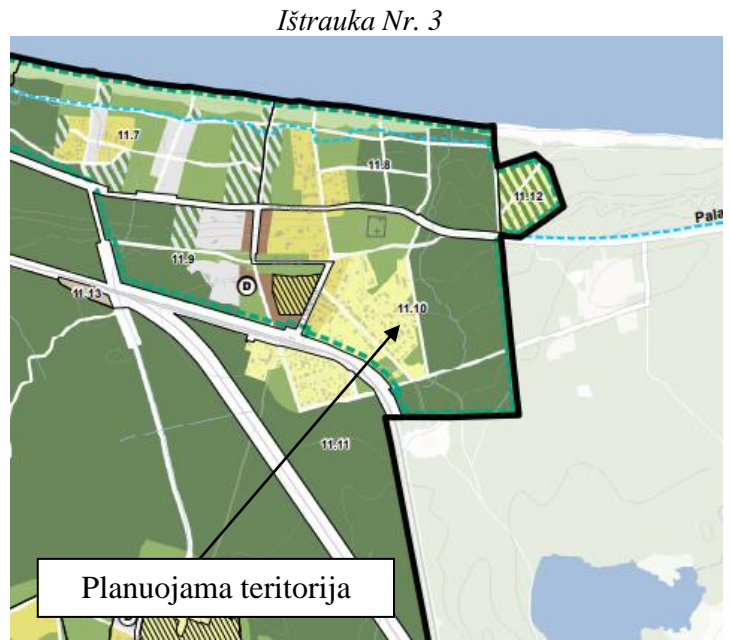


Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos plėtojimo būdų schema (žr. ištrauką Nr. 2), planuojamoje teritorijoje numatomas plėtojimo būdas – modernizavimas.

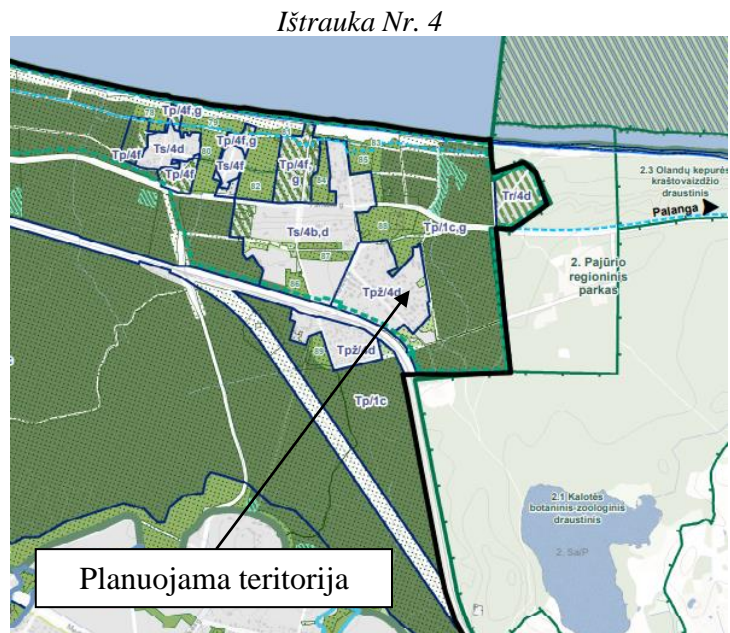
Ištrauka Nr. 2



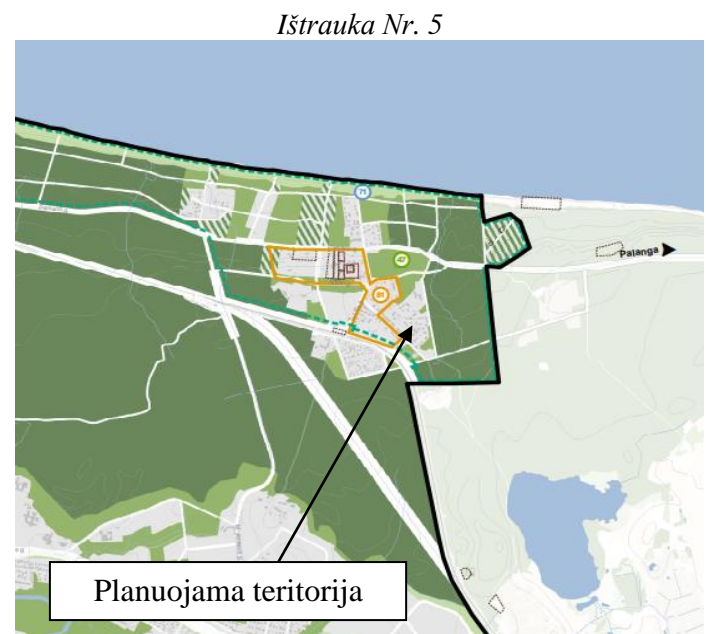
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano gyvenamųjų teritorijų brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 3), planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją.



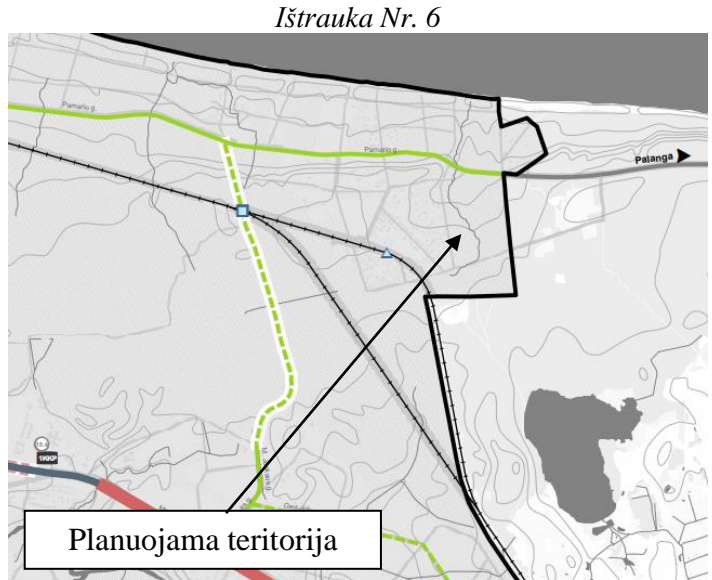
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 4), planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso sudedamąsias dalis. Teritorija patenka į Tpž/4d teritoriją, kurioje gamtinio karkaso lygis – pažeistas (pž); urbanizuotų / numatomų urbanizuoti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas (4); kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pažeistose teritorijose (d).



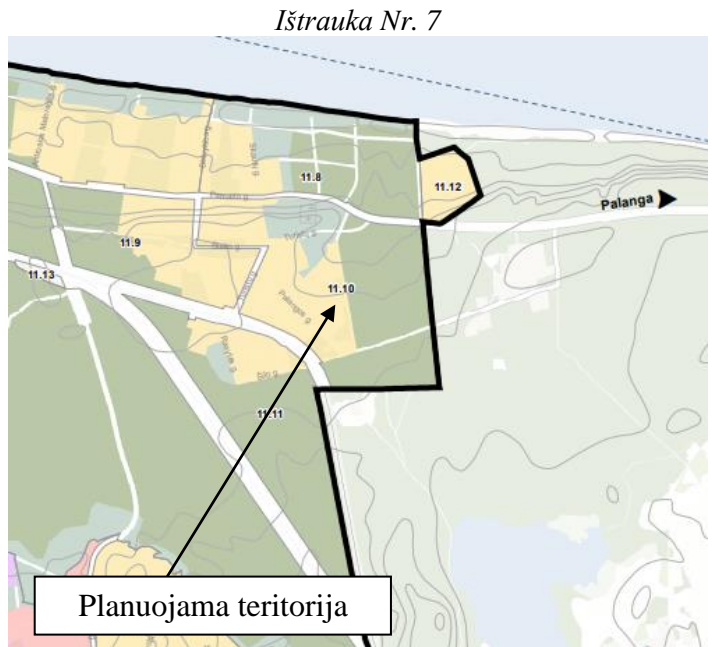
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 5), planuojama teritorija nepatenka į saugotinas kultūros paveldo vietas.



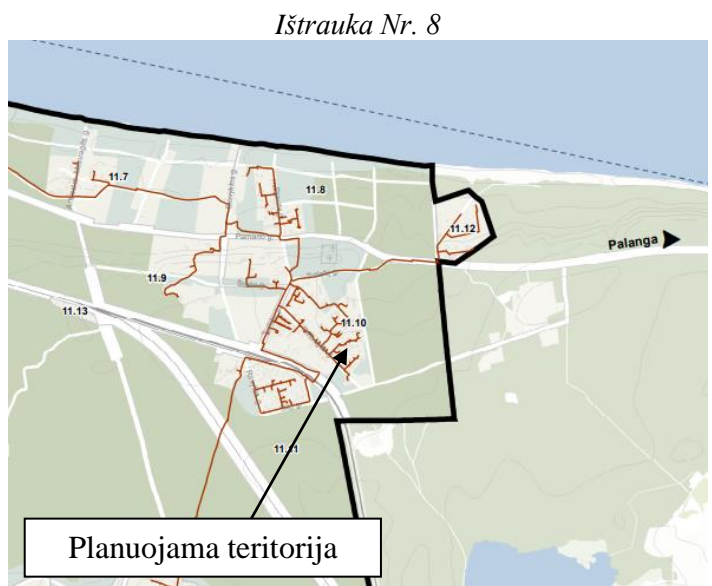
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 6), greta planuojamos teritorijos nėra suplanuotų naujų gatvių.



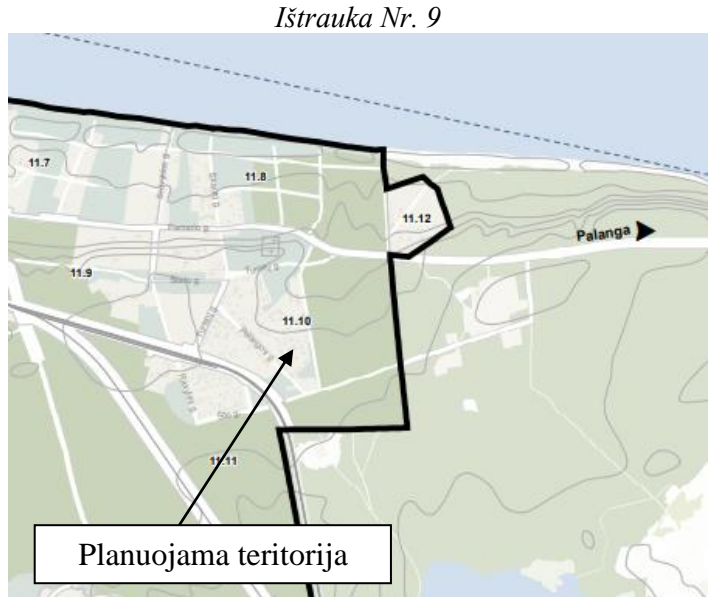
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano šilumos tiekimo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 7), planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną.



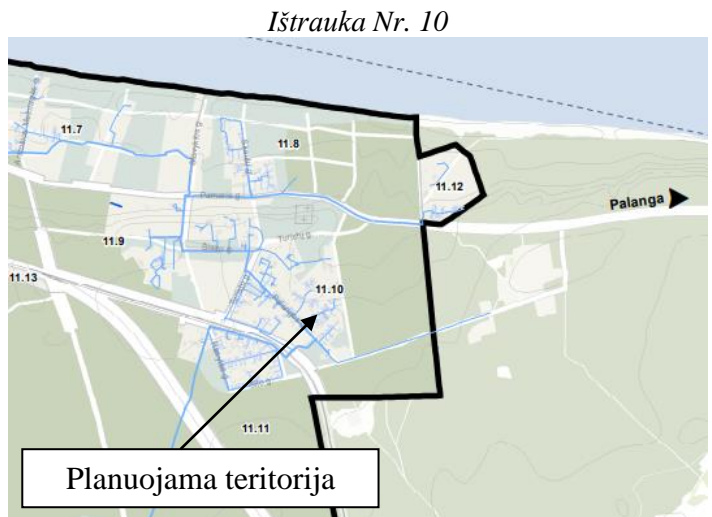
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano dujų tiekimo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 8), iki planuojamos teritorijos yra nutiestas vidutinio slėgio skirstomasis dujotiekis.



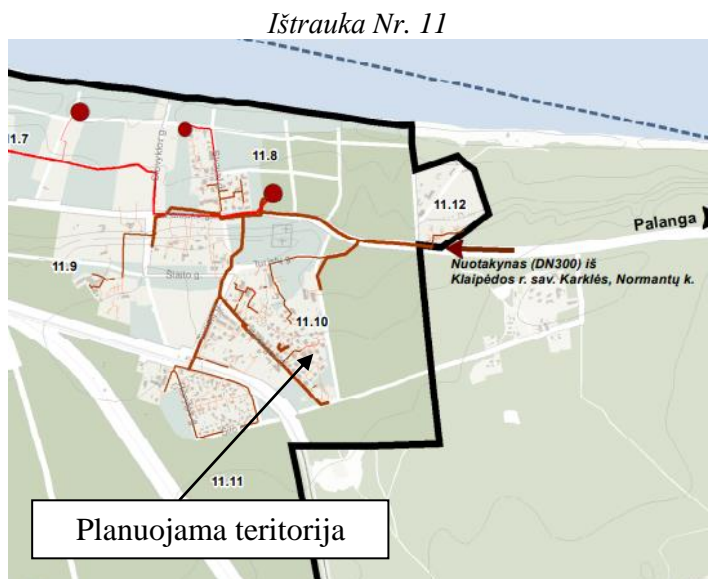
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano elektros tiekimo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 9) šalia planuojamos teritorijos nėra esamų ar planuojamų aukštos įtampos elektros perdavimo linijų.



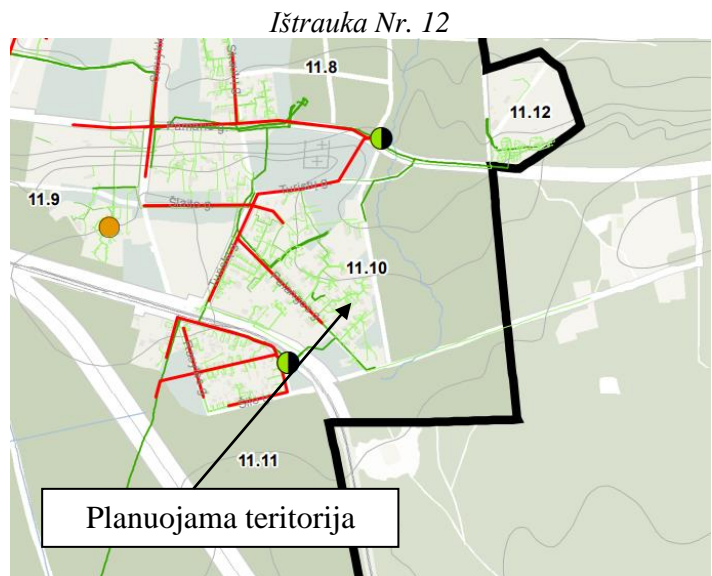
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano vandens tiekimo sistemos brėžinio sprendinius (žr. ištrauką Nr. 10), iki planuojamos teritorijos nutiesti esami vandentiekio tinklai.



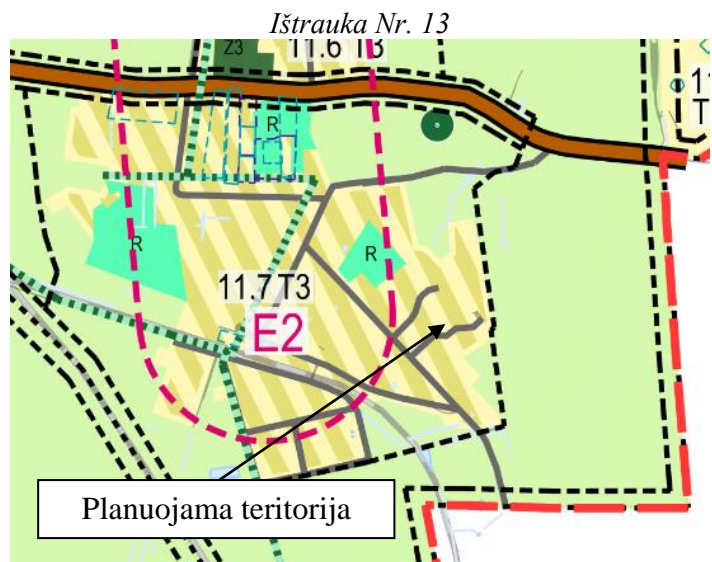
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano nuotekų tvarkymo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 11), iki planuojamos teritorijos atvesti esami slėginiai buitinių nuotekų tinklai. Atliekų tvarkymo sistemos objektai nenumatyti.



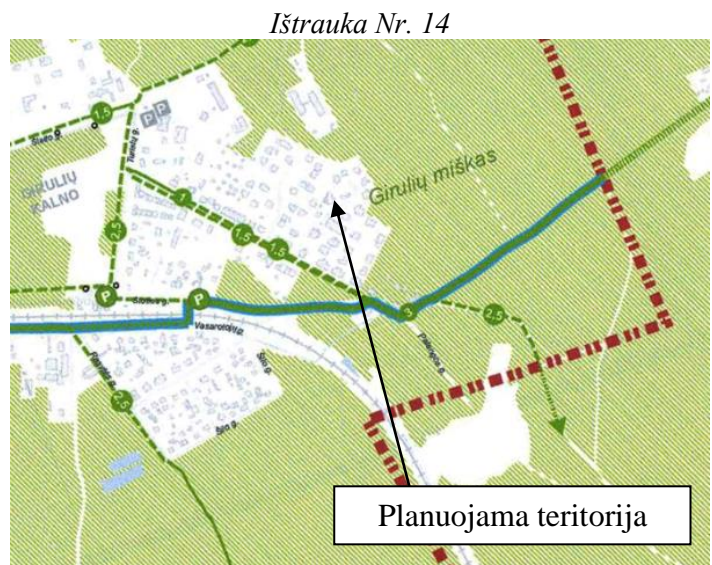
Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano nuotekų tvarkymo brėžinio sprendinius (žr. ištrauką Nr. 12), prie planuojamos teritorijos nutiesi esami pavišinių (lietaus) nuotekų tinklai. Palangos gatvėje suplanuoti pavišinių (lietaus) nuotekų tinklai.



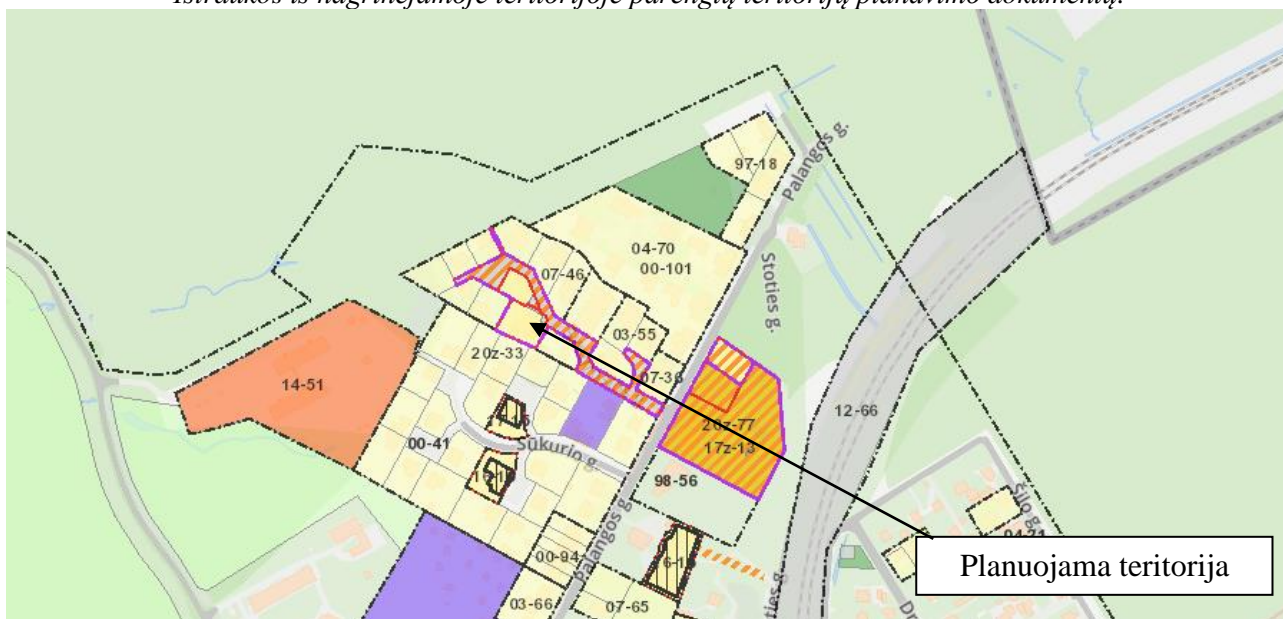
Vadovaujantis Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 13), planuojama teritorija patenka į intensyviai urbanizuojamų fragmentų neintensyviai urbanizuojamose zonose kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 14), Palangos gatvėje numatyta pagrindinė rekreacinė 1,5 m pločio dviračių tako trasa.

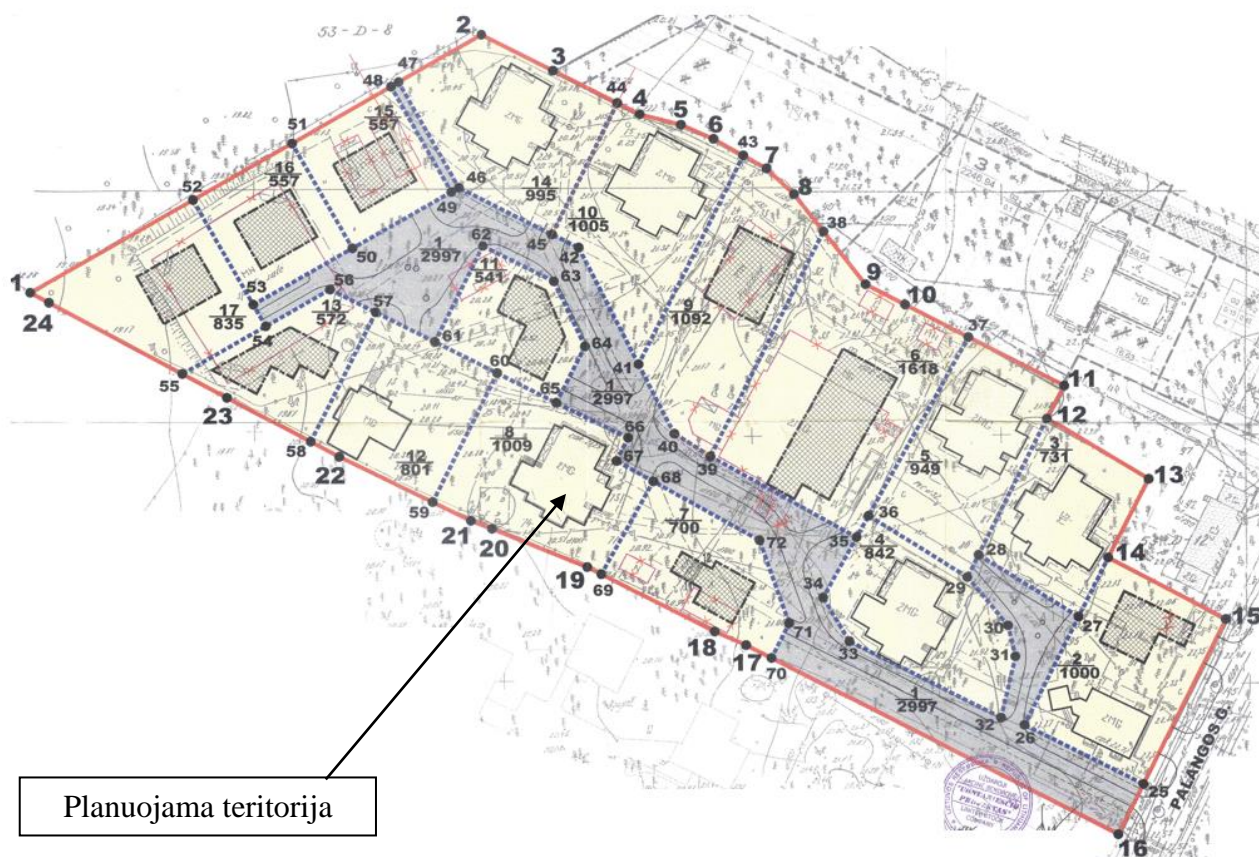


Ištraukos iš nagrinėjamoje teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų:



Planuojamai teritorijai buvo parengtas žemės sklypo Palangos g. 9 detalusis planas (TPD registracijos Nr. T00027496) (žr. ištrauką Nr. 15), juo daliai sklypų pakeistas žemės naudojimo būdas, teritorija padalyta į atskirus sklypus, buvo suplanuota esamus pastatus rekonstruoti į gyvenamus, numatytos vietos naujų gyvenamųjų namų statybai. Suformuota inžinerinės infrastruktūros teritorija (detaliojo plano sprendiniuose sklypo Nr. 1/2997), kuri numatyta gatvių ir kelių tinklui įrengti ir eksploatuoti.

Ištrauka Nr. 15



Planuojamai teritorijai buvo parengtas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (paslaugos Nr. ZSFP-52953), kuriuo buvo numatyta pertvarkyti detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003-09-11 sprendimu Nr. 1-297, „Dėl žemės sklypo Palangos g. 9 detaliojo plano patvirtinimo“, suformuotą inžinerinės infrastruktūros sklypą, pažymėtą indeksu 1/2997, jį padalijant ir atidalytą dalį, įsiterpusią tarp žemės sklypų Šventosios g. 3, Šventosios g. 5 ir Šventosios gatvės, kurioje negalima

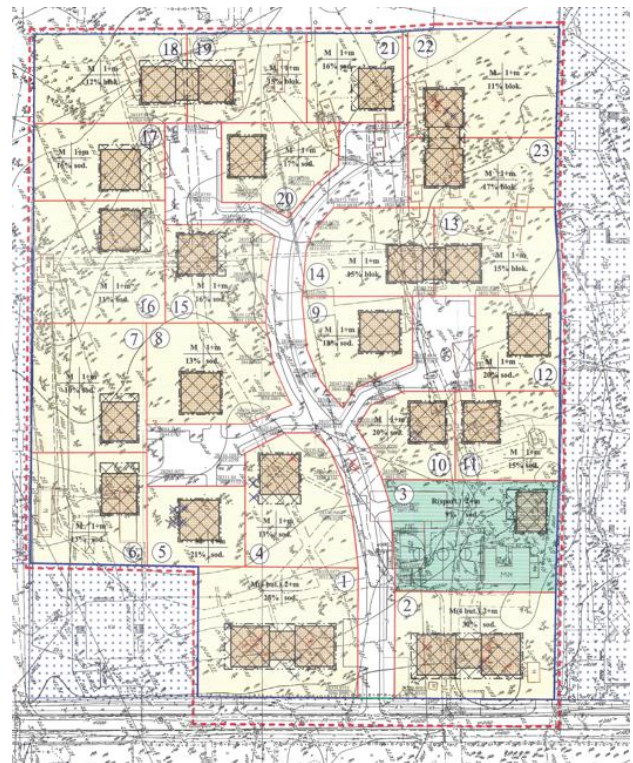
suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo, sujungti su besiribojančiais žemės sklypais Šventosios g. 3 ir Šventosios g. 5.

Šiuo projektu suformuotas laisvos valstybinės žemės sklypas (0,0064 ha ploto) buvo sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu kad. Nr. 2101/0001:679, esančiu Šventosios g. 3, Klaipėdoje., taip padidinant jo plotą.

Po pertvarkymo padalytiems ir suformuotiems žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo tankumas (%), užstatymo intensyvumas, želdinimo intensyvumas (%)) nustatyti Palangos g. 9, Klaipėda detaliuoju planu buvo perskaičiuojami tarpoliacijos būdu įvertinus naujais formuojamais sklypams nustatomus du naudojimo būdus (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Kiti minėtu detaliuoju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nurodytiems sklypams paliekami esami. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai po projekto:

Sklypo (jo dalies) Nr.	1 (Projektinis Nr.7)	8 (Projektinis Nr.6)	11 (Projektinis Nr.3)
Sklypo (jo dalies) adresas	Šventosios gatvė	Šventosios g.3, Klaipėda	Šventosios g.5, Klaipėda
Sklypo (jo dalies) plotas (m ²)	2871	1073	604
Sklypo naudojimo būdas, pobūdis	I1	G1/I1	G1/I1
Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	-	2	2
Užstatymo tankumas (%)	50	29	32
Užstatymo intensyvumas	-	0.40	0.39
Želdinų intensyvumas (%)	40	59	58
Statinio aukščio atitūde (m)	-	29.3	31.0
Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus (m)	-	8	10
Statinio aukštis iki kamizo (m)	-	8	6
Servitutai	*215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - 0.2871 ha. **Servitutas kodas 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 0.2871 ha.	115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) - 0,0031 ha 115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) - 0,0004 ha	215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - 0,0031 ha 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - 0,0004 ha

Greta planuojamos teritorijos parengtu žemės sklypo Palangos g. 7 detaliuoju planu (TPD registracijos Nr. T00028367) teritorija padalyta į 23 žemės sklypus, pakeista žemės sklypo paskirtis iš rekreacinės į gyvenamąją, numatant teritorijoje kotedžinio tipo gyvenamųjų namų statybą. Planuojamos teritorijos žemės sklypo ribos ribojasi su kaimyniniais žemės sklypais, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.



Greta planuojamos teritorijos parengtu žemės sklypo Palangos g.13, 15, 17 detaliuoju planu (TPD registracijos Nr. T00028094) teritorija buvo suskaidyta į keturias dalis pagal tris skirtingus reglamentus. Numatyta mažaukščių pastatų statyba, aukštingumas 2 aukštai su mansarda, užstatymo tankis – nuo 0,25 iki 0,5, intensyvumas – nuo 0,5 iki 1,3.



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliuoju planu yra rengiama žemės sklypo Palangos g. 9 detaliuojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003-09-11 sprendimu Nr. Nr. 1-297 „Dėl žemės sklypo Palangos g. 9 detaliuojo plano patvirtinimo“ (toliau – **2003-09-11 detalusis planas**), korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Šventosios g. 3, Klaipėda (kad. Nr. 2101/0001:976).

Numatoma koreguoti žemės sklypo naudojimo būdą. Kadangi planuojame žemės sklype yra esamas poilsio paskirties pastatas, žemės sklypui nustatyti du naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, neatitinka esamo pastato paskirties, todėl šiuo detaliuoju planu nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, keičiamas žemės naudojimo būdas į rekreacines teritorijas.

Statinių statybos ribai ir statybos zonos, nustatytai arčiau nei 3m gautas kaimyninio žemės sklypo savininkų sutikimas (gretimo žemės sklypo savininkų sutikimas bei nuosavybės dokumentai detaliuojo plano dokumentacijoje pateikiami nuasmeninti).

Teritorijoje užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr. D1-7 ir Klaipėdos miesto bendruoju planu.

Pagal 2003-09-11 detaliuojo plano sprendinius planuojamai teritorijai buvo išspręstos susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros komunikacijos, suformuotas gatvių tinklas, įrengtos gatvės bei pakloti visi reikalingi statinių eksploatacijai inžineriniai tinklai. Šiuo detaliuoju planu susisiekimo komunikacijos bei inžinerinė infrastruktūra neplanuojama.

Žemės sklypo sprendiniai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R);
3. sklypo plotas – 0,1073 ha.
4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 8,0 m (nustatytas pagal esamą pastatą);
5. pastatų aukštų skaičius – 2 aukštai (nustatytas pagal esamą pastatą);
6. leistinas užstatymo tankis – 34 proc. (nustatytas pagal esamą užstatymą);
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,6;
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 50 proc.
10. specialiosios naudojimo sąlygos:
 - 10.1. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0518 ha;
 - 10.2. skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0,0224 ha;
 - 10.3. elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0202 ha;
 - 10.4. viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0372 ha.Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) gali būti tikslinamos kadastrinių matavimų metu.
11. Servitutai:
 - 11.1. (115) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).
Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

Statiniai. Žemės sklype esantys statiniai (žr. NTR reg. Nr. 50/114663) – pastatas – poilsio pastatas (unikalus Nr. 2196-1021-8053), adresu Šventosios g. 3, Klaipėda. Kiti statiniai, nurodyti minėtame NTR išraše – faktiškai yra kituose sklypuose (žr. statinių išdėstymo planą).

Planuojamos teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinamas su aplinkiniu užstatymu.
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;
- Gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, vertingų želdinių išsaugojimas.

Planuojamoje teritorijoje naujų statinių statyba nenumatoma. Esamo pastato tūris, išsidėstymo sklype vieta, stogų tipas, fasado spalvingumas, vertinant su aplinkiniais statiniais, neišsiskiria. Pastatas savo erdve nedominuoja esamame miškingame kraštovaizdyje.

Užstatymo tankumas. Užstatymo tankumas skaičiuojamas pagal esamą užstatymą žemės sklype. Planuojamoje teritorijoje statinio ir stogą turinčių inžinerinių statinių projekcija į žemės paviršių antžemine dalimi užimamas plotas yra 365 m² (365*100 proc. / 1073 m²), tai sudaro 34 proc. Esamas užstatymas nekeičiamas ir nedidinamas.

Rengiant 2003-09-11 detalųjį planą buvo vadovujamasi teisės aktais, galiojusiais minėto detaliuojo plano

rengimo ir tvirtinimo metu, ir nustatytas leistinas užstatymo tankumas – 28 proc. Nustatant teritorijos tvarkymo režimo reglamentą buvo vadovautasi Laikiniu detalijų planų sprendimais nustatomo teritorijos tvarkymo režimo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. 402 (toliau – Laikinis reglamentas). Laikinojo reglamento 7 d. numatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai: - žemės sklypo (teritorijos) naudojimo būdas; - statinių aukštis; - užstatymo tankis; - užstatymo intensyvumas. Užstatymo tankis (Laikinojo reglamento 7.3. d.) paaiškinamas, kaip: užstatymo tankis reglamentuoja statiniais užstatyto ploto santykį su viso sklypo plotu.

Rengiant šį 2003-09-11 detaliojo plano koregavimą (sprendimas koreguoti detalų planą priimtas 2021-06-29), nustatant teritorijos naudojimo reglamentą buvo vadovautasi aktualia Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo redakcija, kurios 2 str. 40 p. numatyta, kad užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Nustatant žemės sklypo užstatymo tankį pagal šiuo metu galiojančias teisės aktų nuostatas, turi būti vertinama stogo, išsikišančių uždarytų balkonų, ir kitų stogų turinčių išsikišusių inžinerinių statinių projekcija į žemės paviršių.

Atsižvelgiant į nurodytą, 2003-09-11 detaliojo planu nustatytas esamas užstatymo tankumas didinamas, kadangi tuo metu galiojantys teisės aktai skirtingai aiškino tą pačią užstatymo tankumo sąvoką, tuomet nebuvo vertinama stogų turinčių inžinerinių statinių projekcija į žemės paviršių, nevertinta stogo projekcija į žemės paviršių ir kiti esami išsikišantys elementai.

Melioracinė sistema. Planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Susisiekimo sistema. Nauji sprendiniai neplanuojami, lieka esami pagal ankstesnę detalų planą. Patekimas į planuojamą teritoriją iš Šventosios g. Pagal šiuo metu galiojančią STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ parenkama gatvės kategorija – Ds, kadangi gatvė yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytoje teritorijoje. Esamas Šventosios g. plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – tarp 6,9-7,9m, plotis yra pakankamas pagal Šventosios gatvės kategoriją vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelės reikalavimais, važiuojamosios dalies plotis – 4m, danga – betoninės trinkelės. Patekimas į žemės sklypą numatytas servitutu per susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą kad. Nr. 2101/0001:973, nuosavybės teise priklausantis fiziniams asmenims, kuriam nustatytas tarnaujantis daiktas – kelio servitutas (215);

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas planuojamoje teritorijoje nekeičiamas, lieka esamas – žemės sklypo ribose. Automobilių stovėjimo aikštelės vietų sklype – 4 vietos, nekeičiamos.

Automobilių stovėjimo vietų sklype skaičiavimas: vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės 3 p. poilsio paskirties pastatui, 1 kambariui – 1 automobilių stovėjimo vieta. Pastate yra 4 kambariai, todėl reikalingos 4 automobilių stovėjimo vietos. Esamos automobilių stovėjimo vietų skaičius yra pakankamas.

Atstumas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų iki gyvenamosios paskirties pastatų nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelės reikalavimais.

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)					
		nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		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	20	35	50

** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

Atstumai (metrais) nuo atvirojo tipo antžeminių automobilių saugyklų iki gretimybės:

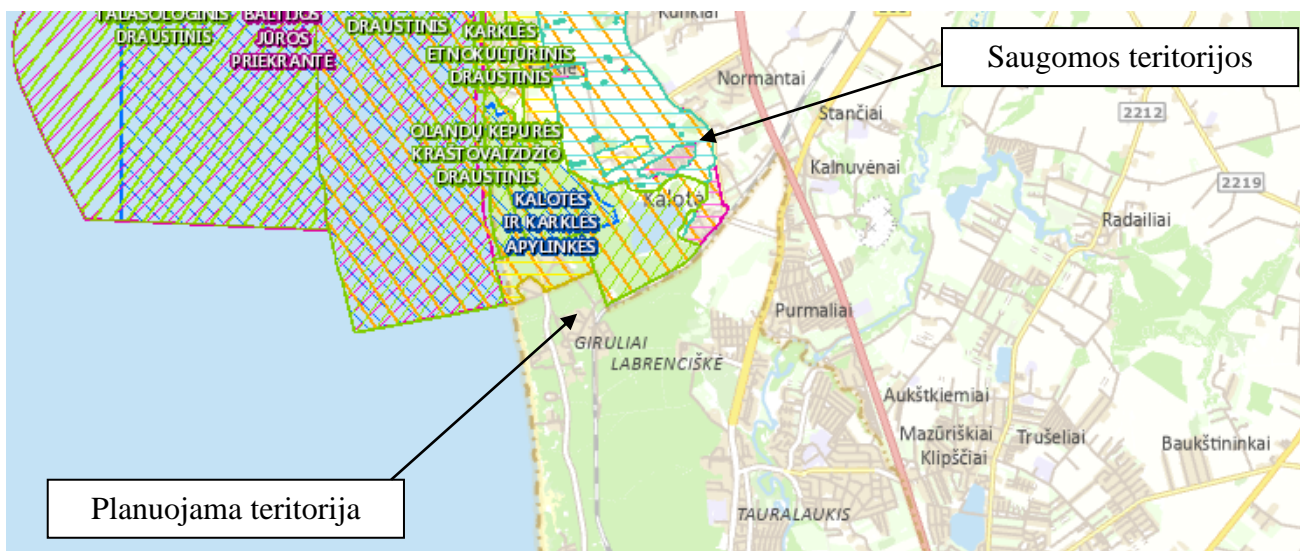


Inžineriniai tinklai. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra įrengta, nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami. Sklype iš centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių komunikacijų yra įrengti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, šilumos, dujų perdavimo ir viešųjų ryšių tinklai. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Inžineriniai tinklai, patenkantys į užstatymo zoną, turi būti iškeliami pagal atskirą projektą. Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) gali būti tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai. Įregistruotas (115) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) lieka esamas.

Atliekos. Mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės vieta – esama, ir atitinka Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013-12-18 sprendimu Nr. T2-334 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 33 p. (konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje).

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas). Planuojama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka bei su jomis nesiriboja:



Želdiniai. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Planuojamos teritorijos reljefas lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 20.74 iki 21.05 Baltijos aukščių sistemoje. Teritorija prižiūrima, užstatyta statiniais. Atlikta esamų želdinių inventorizacija (žr. želdinių vertinimo schemą). Žemės sklype šiuo metu auga 19 vnt. pavienių medžių – paprastųjų pušų, visi planuojamoje teritorijoje augantys brandūs medžiai priskiriami saugotiniems, išsaugomi. Nauji želdiniai nėra planuojami.

Aplinkos tvarkymo darbai atliekami vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, 2007-12-21 patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694. Žemės sklypams yra būtina numatyti mažiausią želdiniams priskiriamą plotą. Planuojamuose rekreacinės teritorijos žemės sklypuose nustatoma ne mažiau kaip 50 proc. (536,5 m²) želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus.

Priklausomųjų želdynų minimali norma negali būti kompensuojama vertikaliuoju želdinimu ar kitais būdais. Apsauginiai želdiniai nėra formuojami, kadangi planuojama teritorija nesiriboja su taršos šaltiniais, pramonės veiklos zonomis, nėra arti intensyvios gatvės ar kelio, nuo kurio būtų didelė taršos sklaida.

Gamtinis karkasas. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją, kuriose numatytas kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pažeistose teritorijose.

Įvertinus planuojamos teritorijos ir viso kvartalo erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, nustatoma, kad planuojama teritorija ir visas kvartalas yra urbanizuotoje, kompaktiškai užstatytoje ir kartu miškingoje miesto teritorijoje. Atsižvelgiant į tai, kad šiuo detaliuoju planu pertvarkoma kompaktiškai užstatyta pažeista gamtinio karkaso teritorija mieste, teritorijai taikomas Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 (toliau – **Gamtinio karkaso nuostatai**), 8 p., ir nustatoma, kad planuojamoje teritorijoje *išsaugomi esami pavieniai medžiai ir/arba jų grupės, želdiniai, užtikrinamas ne mažesnis nei 50 proc. priklausomųjų želdynų ploto įveisimas*. Kadangi šiuo detaliuoju planu pertvarkoma esama užstatyta pažeista gamtinio karkaso teritorija mieste, Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., netaikomas.

Papildomai, žemės sklype yra daug (19 vnt.) didelių ir brandžių medžių – pušų, kurių plačios lajos dengia esamą pastatą, pastato stogą. Teritorijoje medžių lajomis dengiamas beveik visas žemės sklypo plotas. Papildomu želdinių įveisimas nenumatomas (netikslingas), esantis viršija nustatytas (50 proc.) normas. Detaliojo plano sprendiniai atitinka ir neprieštarauja Gamtinio karkaso nuostatoms.

Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės. Planuojamoje teritorijoje nauja statyba nenumatoma, todėl detaliojo plano sprendiniai esamam kraštovaizdžiui įtakos nedaro, o tuo labiau, esamas kraštovaizdis, želdiniai – išsaugomi, paliekama galimybė esamo kraštovaizdžio puoselėjimui.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Planuojamos teritorijos žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, todėl jokia gamybinė ar kitokia veikla, galinti turėti žymesnę poveikį aplinkai, nebus vykdoma. Galimi visuomenės sveikatos rizikos veiksniai – įprasti ir būdingi urbanizuotai, ekstensyviai užstatytai vieno ar dviejų butų gyvenamaisiais namais, teritorijai. Detaliojo plano sprendiniai atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose numatytus reikalavimus.

Atliekant statinio projektavimo darbus žemės sklype įvertinti triukšmo lygį sklindantį nuo gatvių, jo atitiktį Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimams dėl galimo triukšmo gyvenamojoje aplinkoje. Prieštriukšminės priemonės nėra būtinos nes planuojama teritorija nėra arti intensyvios gatvės ar kelio.

Visuomenės sveikatos saugos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas, todėl detaliojo plano sprendiniai visuomenės sveikatos saugai įtakos neturės.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas. Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Gaisrinė sauga. Rengiant planuojamos teritorijos sprendinius, būtina vadovautis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ punktais: 3.3 gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas, ir 3.4. teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Įvažiavimai į teritoriją bei prie planuojamų pastatų numatomi ne mažesni nei 3,5 m.

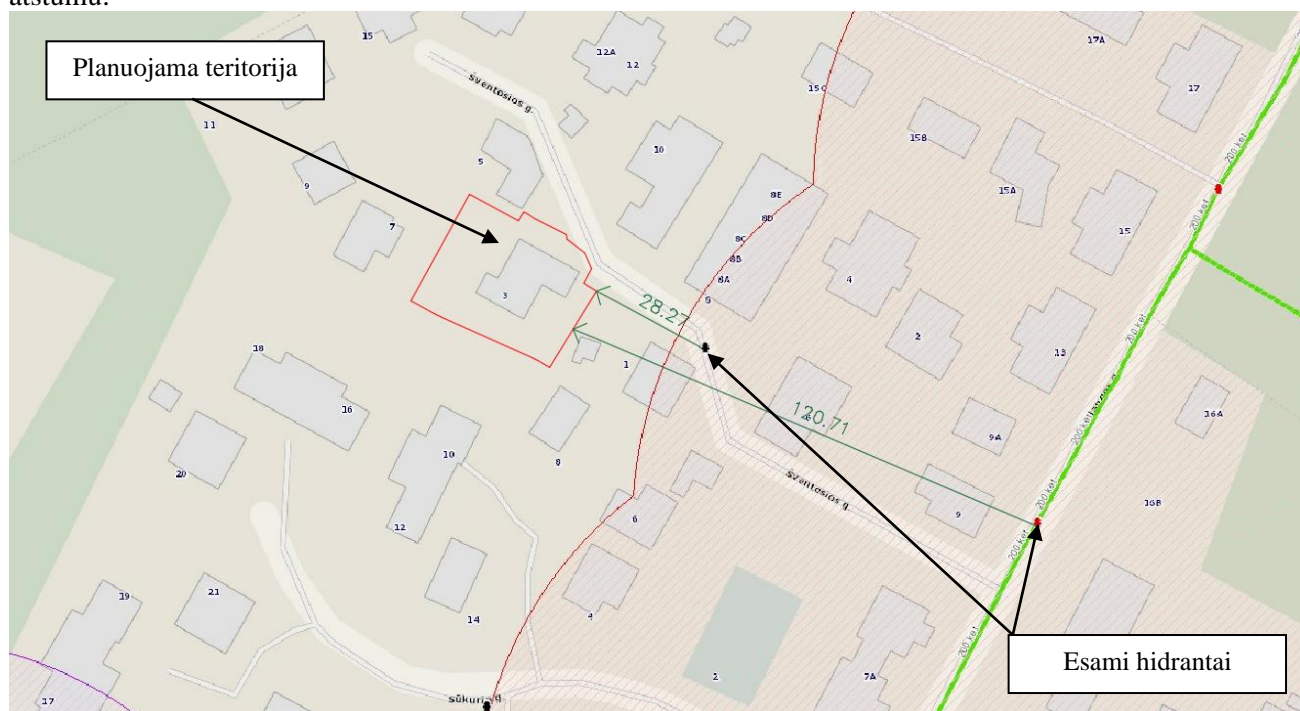
Projektuojant statinius turi būti vadovujamasi „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ XIII. p. minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintų*

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. I-338, 94 p.). Sprendžiama techninio darbo projekto metu.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, lentelė:

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

Artimiausia gaisrinė – maždaug 8,90 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. Gaisro gesinimas numatomas iš Palangos g. esamo gaisrinio hidranto, nuo planuojamos teritorijos nutolęs maždaug 120 m atstumu:



Sprendinių įgyvendinimas. Sprendinių įgyvendinimo programa neruošiama, nes teritorijų planavimo dokumento sprendiniais žemės sklypas neperplanuojamas, papildomos specialios sąlygos ar servitutai kaimyniniuose žemės sklypuose nenumatomi. Inžinerinė ir (ar) socialinė infrastruktūra papildomai neįrenginama.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei atitinka visas priešgaisrines, aplinkosaugos, higienos, statybos normų taisykles ir reikalavimus.

Detalusis planas parengtas naudojant UAB „Geoplanai“ parengtą topografinę nuotrauką. **Detalusis planas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus, neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų sprendiniams.**

Teritorijų planavimo vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)