

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Rengiama anksčiau parengtų teritorijų planavimo dokumentų korektūra, kurios tikslai – dalyje suplanuotos teritorijos atlikti detaliojo plano sprendinių pakeitimus: padalinti žemės sklypą ir, 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 – viešbučių, maitinimo, poilsio ir gyvenamosios (3 ir daugiau butų (daugiabučių)) paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas padalinant esamą visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypą į du sklypus, pakeičiant jų naudojimo būdus. Sklypams nustatomi užstatymo rodikliai (tankis, intensyvumas, aukštingumas) bei kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

Sklypai:

Sklypas Nr. 01: bendras plotas – 17162 m² (A dalis – 11239 m², B dalis – 5923 m²). Teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų teritorija (SK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklypo A dalyje yra esami pastatai (un. Nr.: 2193-0009-2012, 2193-0009-2045, 2193-0009-2067), priskiriami kultūros vertybėms. Šių pastatų aukštis nekeičiamas (18,2 m, 7,76 m, 6,58 m). Numatoma prie pagrindinio pastato (un. Nr. 2193-0009-2012) statyti priestatą iki 12 m aukščio*. Prie pastato, esančio šiaurinėje dalyje (un. Nr. 2193-0009-2045), išnaudojant esamo reljefo aukščių skirtumus, žemesniojoje dalyje (neužstoja esamo pastato), numatoma komercinių patalpų su terasa statyba (iki 5 m aukščio). Sklypo B dalyje esantys pastatai griaujami, numatant statyti pastatą iki 4 aukštų, ne aukštesnį kaip 16 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8. Užstatymo tipai: A dalyje – kitas (miesto vilų), B dalyje – laisvo planavimo užstatymas (Ip).

**prieš projektuojant priestatą turi būti atliktas esamo pastato - Luizės sanatorijos - rytinio fasado vertingųjų savybių tyrimas ir įvertinta, kokio aukščio ir kokio pločio priestatas galimas.*

Sklypas Nr. 02: bendras plotas – 28503 m² (A dalis – 6647 m², B dalis – 17963 m², C dalis – 3893 m²). Teritorijos naudojimo tipai: A ir B dalyse – specializuotų kompleksų teritorija (SK), C dalyje – mišri centro teritorija (GC); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); naudojimo būdai: A dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), B dalyje – rekreacinės teritorijos (R), C dalyje – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Sklype esantis pastatas (un. Nr. 2193-0009-2023) nugriaunamas, numatant statyti pastatus iki 4 aukštų, ne aukštesnius kaip 16 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip).

Sklypų dalinimo principai: esamas sklypas padalintas atsižvelgiant į gamtinę aplinką (esamas šlaitas), kultūros vertybės teritoriją (Luizės sanatorijos pastatų kompleksas) bei planuojamas funkcines zonas – apatinėje terasoje (sklypas Nr. 01) numatoma paslaugų zona bendram naudojimui (viešbutis, spa kompleksas, kavinė, restoranas), o viršutinėje terasoje (sklypas Nr. 02) numatomi

poilsio apartamentai bei daugiabučiai gyvenamieji namai, skirti privačiam naudojimui. Sklypą į dvi dalis tarsi dalina esamas šlaitas, kertantis teritoriją ŠV-PR kryptimi. Padalinimą sąlygoja ir kultūros vertybės teritorija: sklypo Nr. 01 ribos šiaurėje sutapatintos su kultūros vertybės teritorijos vakarine, šiaurine ir rytine ribomis. Sklypas Nr. 01 apima visą kultūros vertybės teritoriją ir jos neskaido.

Dėl sklype Nr. 01 esančios kultūros vertybės sklypas suskaidomas atskiromis A ir B dalimis (A dalis sutampa su kultūros vertybės teritorijos ribomis), kurioms nustatomi skirtingi užstatymo aukštingumo rodikliai. Taip pat kiekvienai daliai aptarnauti bus numatoma atskira infrastruktūra – atskiros automobilių stovėjimo aikštelės, atliekų konteinerių aikštelės ir kt.

Pagal naudojimo būdus sklypas Nr. 02 suskirstytas į A, B ir C dalis. A dalyje – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), B dalyje – rekreacinės teritorijos (R), C dalyje – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Sklypų užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu (toliau – Bendrasis planas), Teritorijų planavimo normomis bei Gamtinio karkaso nuostatais.

Vadovaujantis Bendruoju planu, didžioji planuojamos teritorijos dalis patenka į **specializuotų kompleksų zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **SK, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **V, K, R, B, I2, E, C2**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 16 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8. Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į **miesto dalies centro zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **GC, GM, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **G2, K, V, B, I2, E, C2**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 16 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2.

Specializuotų kompleksų zona (U_SK_F) – dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, **aptarnavimo ir paslaugų veiklai** (parodų, sporto, turizmo, pramogų, **rekreacijos**, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei). Ši zona taip pat skirta krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms. Į šią zoną patenka ir esamos Klaipėdos universiteto Botanikos sodo teritorijos.

Centrų zona (U_GC_F) – mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose **vyrauja gyvenamoji aplinka**, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekiama ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis:

- Pagrindinio centro zona (U_GC_P_F);
- **Miesto dalies centro zona (U_GC_R_F)**.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.8. p., **Specializuotų kompleksų teritorija** (kitos paskirties žemė) – teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams **ir kitiems specializuotiems kompleksams, nurodant jų tikslinę paskirtį**. Vadovaujantis 25.5. p., **Mišri centro teritorija** (kitos paskirties žemė) – didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai **kartu su gyvenamąja aplinka**, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentelė, galimi žemės naudojimo būdai **Specializuotų kompleksų teritorijoje: V, K (komercinės paskirties teritorijos), R (rekreacinės teritorijos), A1, A2, B (bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos), I2, E**; galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: negyvenamieji mokslo, gydymo, sporto, religinės, kultūros, **poilsio**, specialiosios paskirties pastatai. Galimi žemės naudojimo būdai **Mišrioje centro teritorijoje: G1, G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K, V, R, B, I2, E**; galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: **visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai** ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Detaliajame plane nustatyti teritorijos naudojimo tipai – specializuotų kompleksų teritorija (sklypas Nr. 01 ir sklypo Nr. 02 A ir B dalys, esančios specializuotų kompleksų zonoje) ir mišri centro teritorija (sklypo Nr. 02 C dalis, esanti miesto dalies centro zonoje) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus.

Detaliajame plane nustatyti žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties teritorijos (sklypas Nr. 01), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (sklypo Nr. 02 A dalis), rekreacinės teritorijos (sklypo Nr. 02 B dalis) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (sklypo Nr. 02 C dalis) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus.

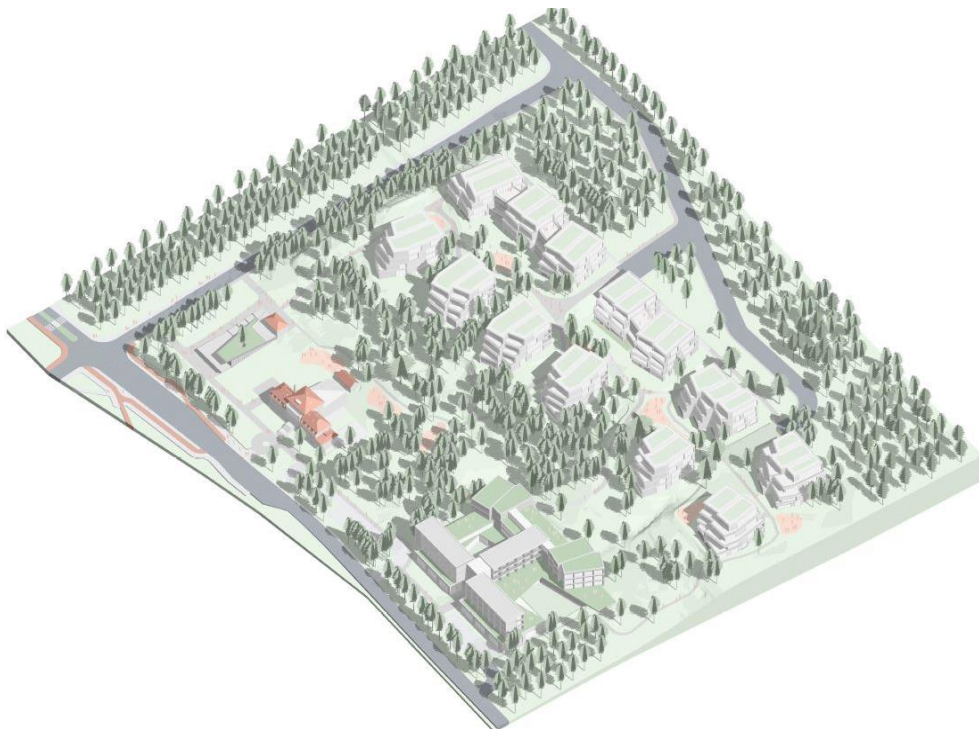
Teritorijų planavimo normų 1 lentelėje nurodytos galimos **vyraujančios** statinių paskirtys. Sklypo Nr. 02 B dalyje nustatyta statinių paskirtis – poilsio – laikytina vyraujančiaja specializuotų kompleksų teritorijoje (numatoma daugiausia tokios paskirties pastatų). Kitos specializuotų kompleksų teritorijoje nustatytos statinių paskirtys – viešbučių ir maitinimo (sklypas Nr. 01). Sklypo Nr. 02 C dalyje nustatyta statinių paskirtis – gyvenamoji (3 ir daugiau butų (daugiabučiai)), kuri vyrauja mišrioje centro teritorijoje. Detaliajame plane nustatytos statinių paskirtys atitinka Teritorijų planavimo normų reikalavimus.

Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 %.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

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

1 pav. Teritorijos aksonometrija



2 pav. Teritorijos funkcinis zonavimas



*Pastaba: rytinėje pusėje numatomas vienas įvažiavimas, šiaurės rytiniame kampe numatomi daugiabučiai gyvenamieji namai (žiūrėti Pagrindinių sprendinių brėžinyje).

3 pav. Luizės sanatorijos teritorijos funkcinis zonavimas. Sklypo Nr. 01 A dalis



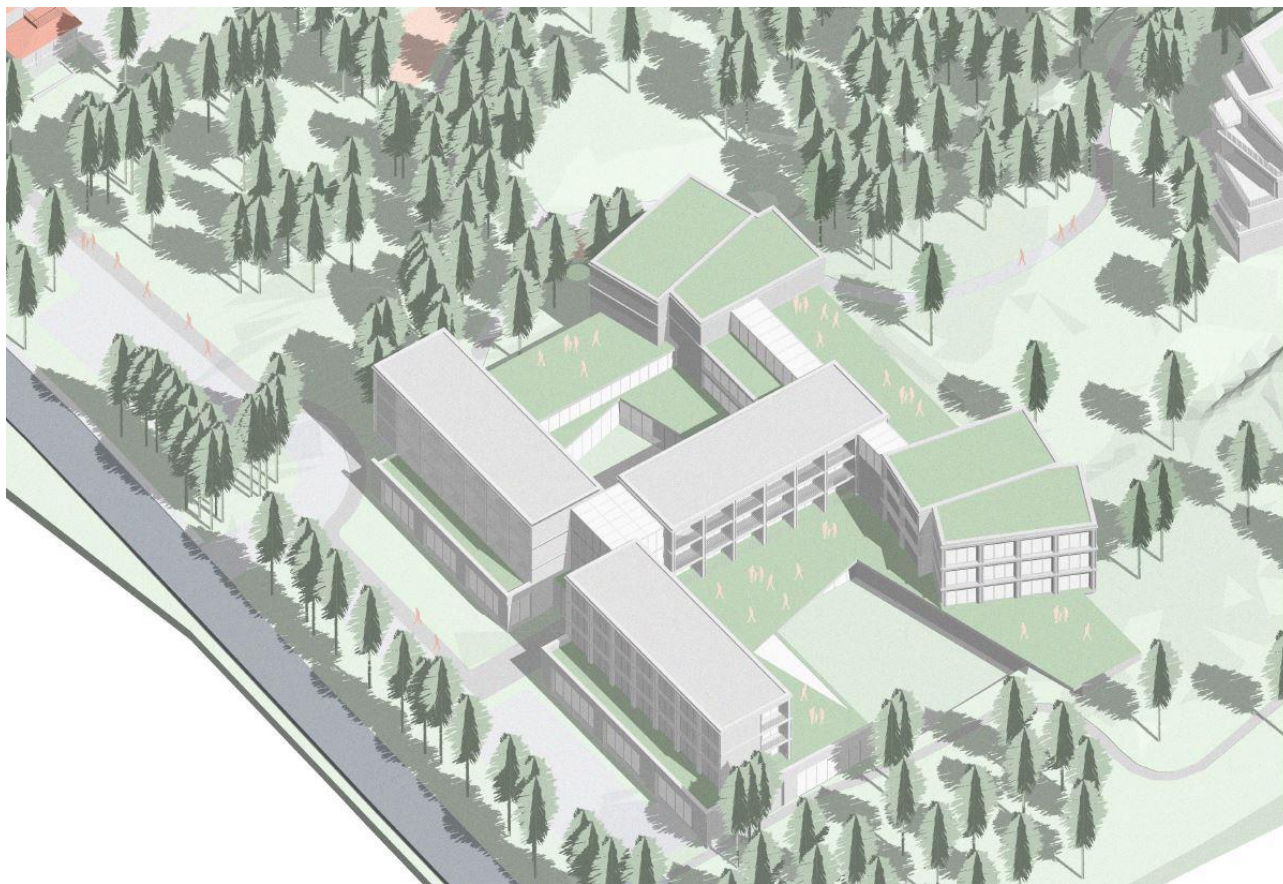
4 pav. Luizės sanatorijos pastatas (viešbutis ir restoranas) ir 2 ūkinis pastatas (kavinė su terasa).
Sklypo Nr. 01 A dalis (vaizdas iš pietų pusės)



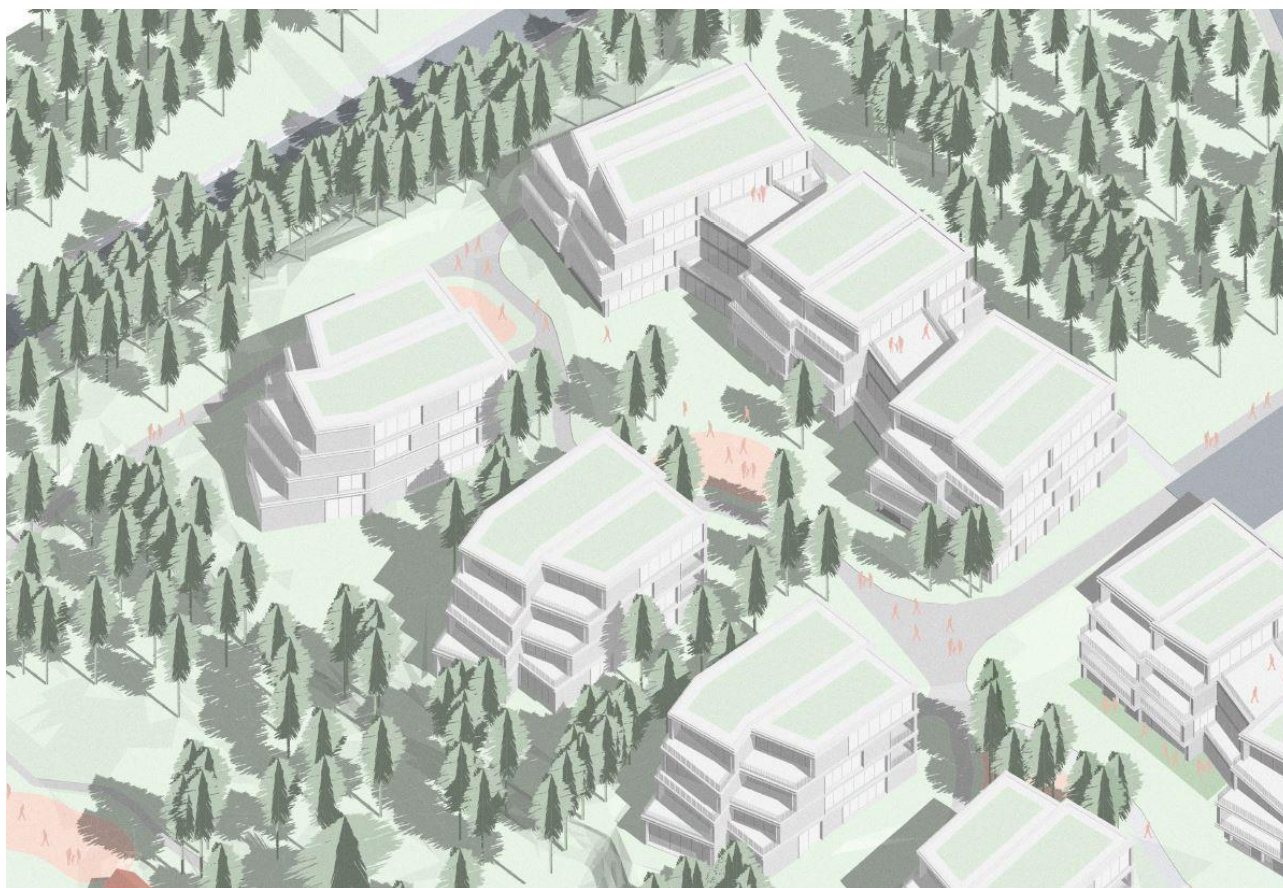
5 pav. Luizės sanatorijos pastatas (viešbutis ir restoranas) ir 2 ūkinis pastatas (kavinė su terasa).
Sklypo Nr. 01 A dalis (vaizdas iš vakarų pusės)



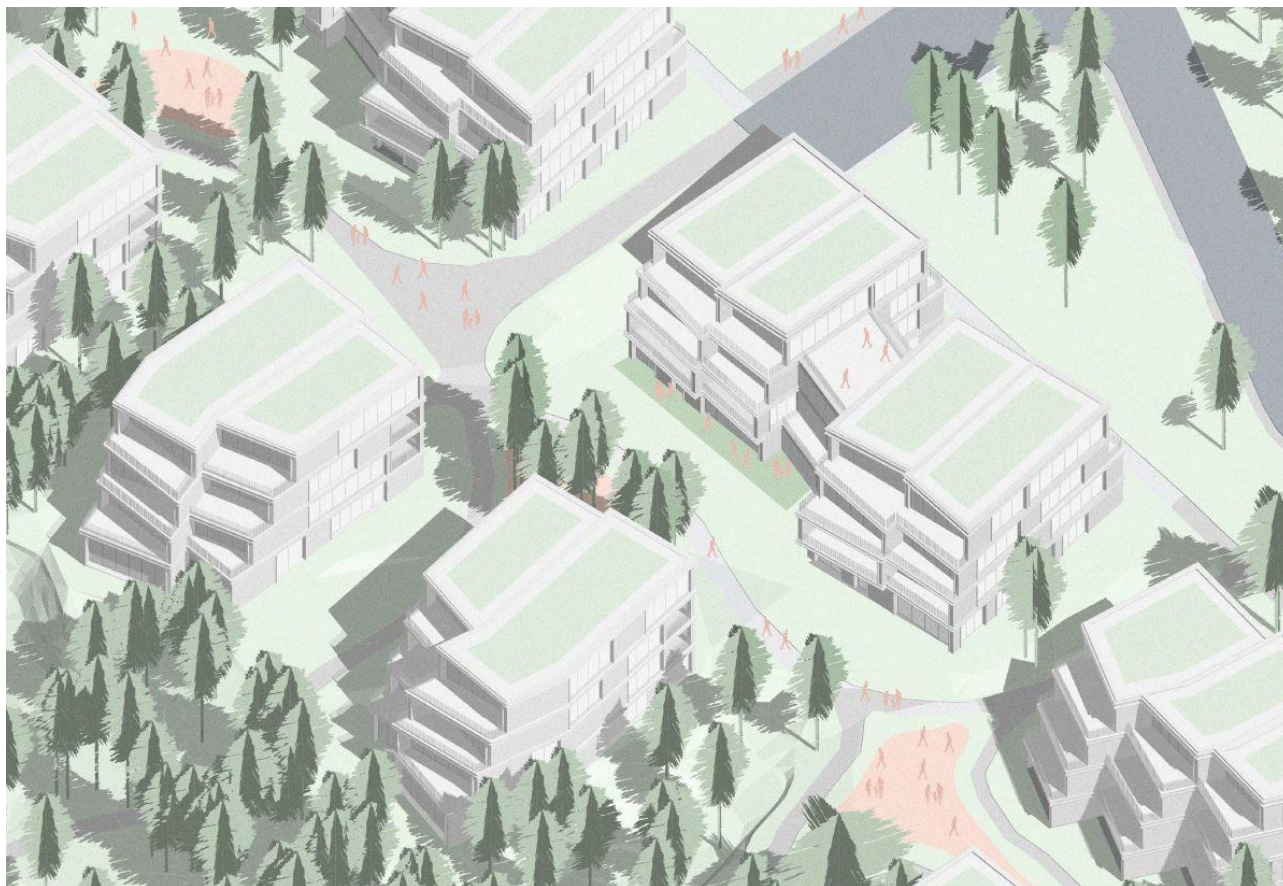
6 pav. Poilsio namai su SPA. Sklypo Nr. 01 B dalis



7 pav. Poilsio apartamentai. Sklypas Nr. 02



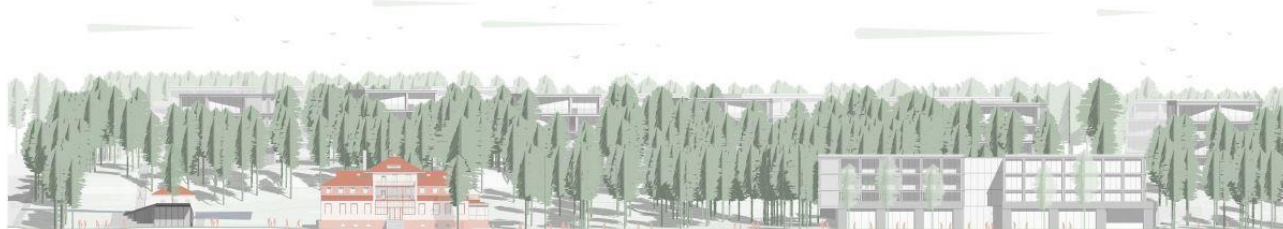
8 pav. Poilsio apartamentai. Sklypas Nr. 02



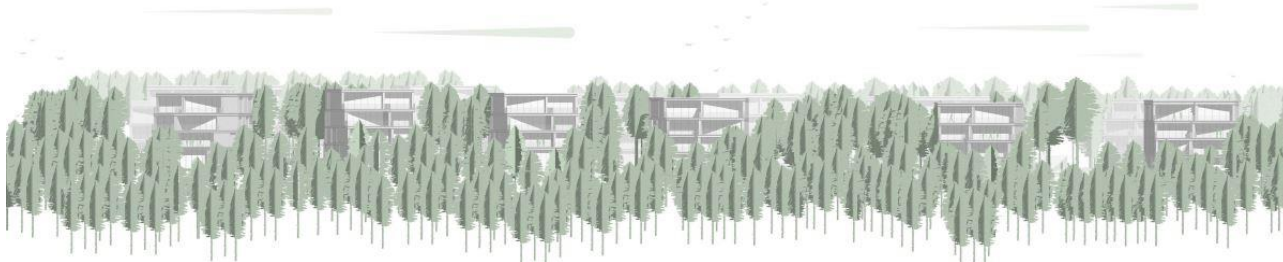
9 pav. Poilsio apartamentai. Sklypas Nr. 02



10 pav. Girulių pl. išklotinė



11 pav. Litorinos išklotinė



12 pav. Teritorijos pjūvis vakarų-rytų kryptimi ties SPA



13 pav. Teritorijos pjūvis vakarų-rytų kryptimi ties Luizės pastatų kompleksu



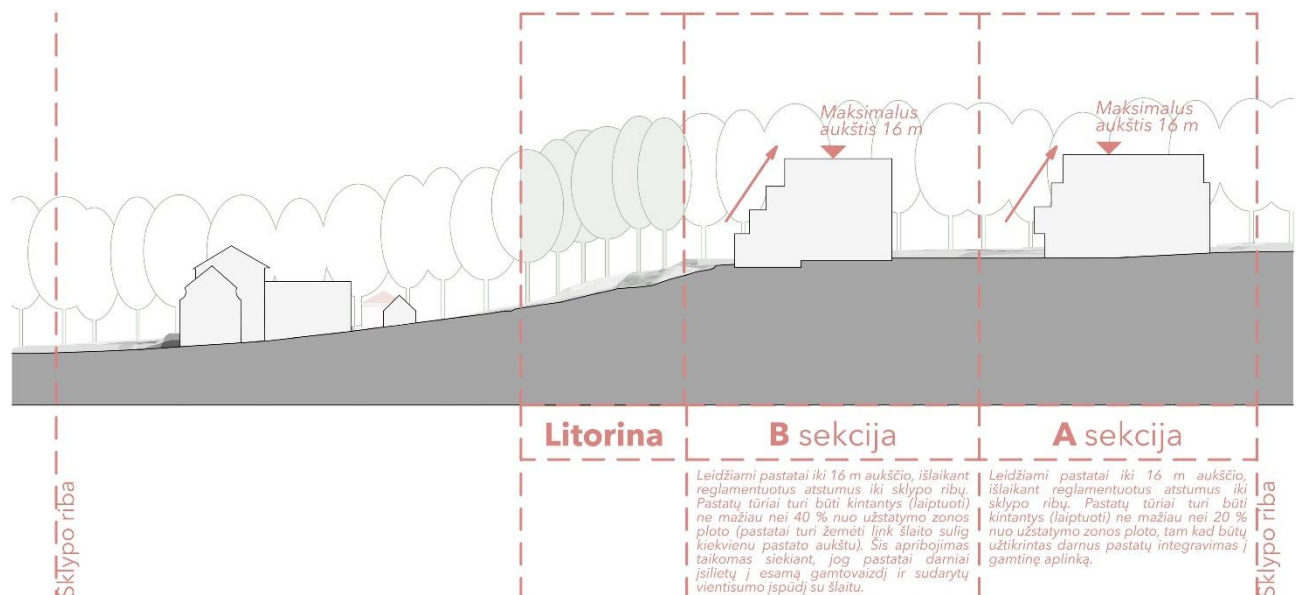
Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;
- Planuojant statinius numatomas gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, įvertinant esamus želdinius, kurių vertingus numatoma išsaugoti;
- Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio.

Architektūriniai reikalavimai konkrečioms statybos zonoms:

- Sklypo Nr. 01 A dalyje esančiai statybos zonai (12 m) taikomi apribojimai: prieš projektuojant priestatą turi būti atliktas esamo pastato - Luizės sanatorijos rytinio fasado vertingųjų savybių tyrimas ir įvertinta, kokio aukščio ir kokio pločio priestatas galimas.
- Sklypo Nr. 01 B dalyje esančiai statybos zonai taikomi apribojimai: maksimalus aukštis šioje zonoje 16 m, pastato tūris skaidomas į atskirus korpusus, kurie gali blokuotis arba jungtis tarpusavyje. Šis apribojimas taikomas siekiant, kad pastatas aklinau neblokėtų vaizdo į šlaitą nuo gatvės pusės.
- Sklypas Nr. 02 suskirstytas atskiromis sekcijomis A ir B, kuriose įvedami apribojimai pastatų tūriams:
 - **A sekcija:** leidžiami pastatai iki 16 m aukščio, išlaikant reglamentuotus atstumus iki sklypo ribų. Pastatų tūriai turi būti kintantys (laiptuoti) ne mažiau nei 20 % nuo užstatymo zonos ploto, tam kad būtų užtikrintas darnus pastatų integravimas į gamtinę aplinką.
 - **B sekcija:** leidžiami pastatai iki 16 m aukščio, išlaikant reglamentuotus atstumus iki sklypo ribų. Pastatų tūriai turi būti kintantys (laiptuoti) ne mažiau nei 40 % nuo užstatymo zonos ploto (pastatai turi žemėti link šlaito sulig kiekvienu pastato aukštu). Šis apribojimas taikomas siekiant, jog pastatai darniai įsiliėtų į esamą gamtovaizdį ir sudarytų vientisumo įspūdį su šlaitu.

14 pav. Teritorijos schematinis pjūvis ties sekcijomis vakarų-rytų kryptimi



Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai:

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos: Miško mokykla, adresu Šlaito g. 1B (atstumas apie 150 m), Klaipėdos vaikų darželis „Gintarėlis“, adresu Girulių pl. 1 (atstumas apie 350 m), ir Klaipėdos sanatorinis vaikų lopšelis-darželis „Giliukas“, adresu Turistų g. 30 (atstumas apie 1 km); Artimiausia parduotuvė, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 4 km); Artimiausia gydymo įstaiga – Respublikinė Klaipėdos ligoninė, Tuberkuliozės filialas, adresu P. Lideikio g. 2 (atstumas apie 6 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Girulių pl., priešais planuojamą teritoriją (važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 4, 4A, 24).

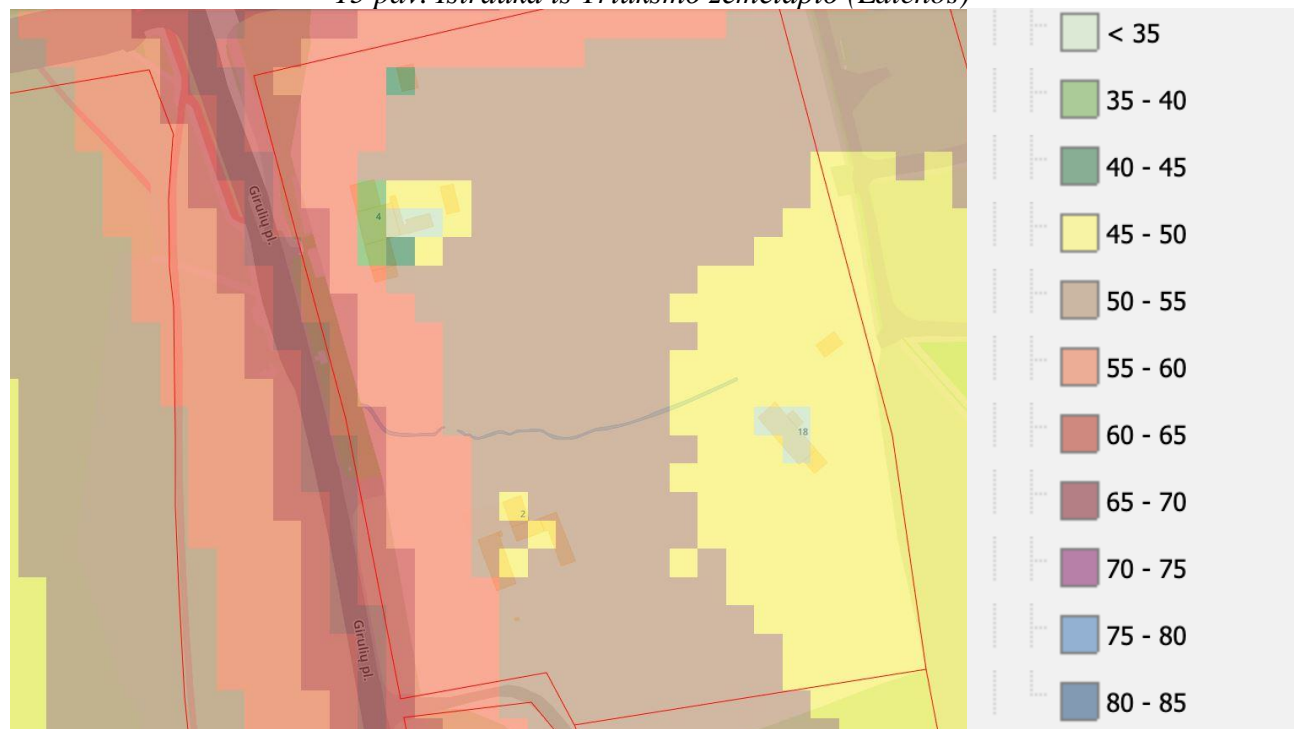
Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 500 m atstumu, yra Baltijos jūra. Teritoriją rytuose ir pietuose supa valstybinės reikšmės miškas (II grupė – specialiosios paskirties miškai, B pogrupis – rekreaciniai miškai (miško parkai)). Planuojami sklypai nepatenka į minėtų teritorijų ribas, todėl šiais aspektais detaliojo plane papildomų apribojimų nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųbių poveikis planuojamai aplinkai:

Vakaruose planuojama teritorija ribojasi su C kat. gatve – Girulių plentu. Remiantis triukšmo žemėlapiu duomenimis, didžiausia triukšmo koncentracija yra juostoje palei šią gatvę. Šioje zonoje visuomeninių pastatų statyba numatoma atsitraukiant apie 12 m nuo sklypo ribos (17,5-18 m nuo Girulių plento).

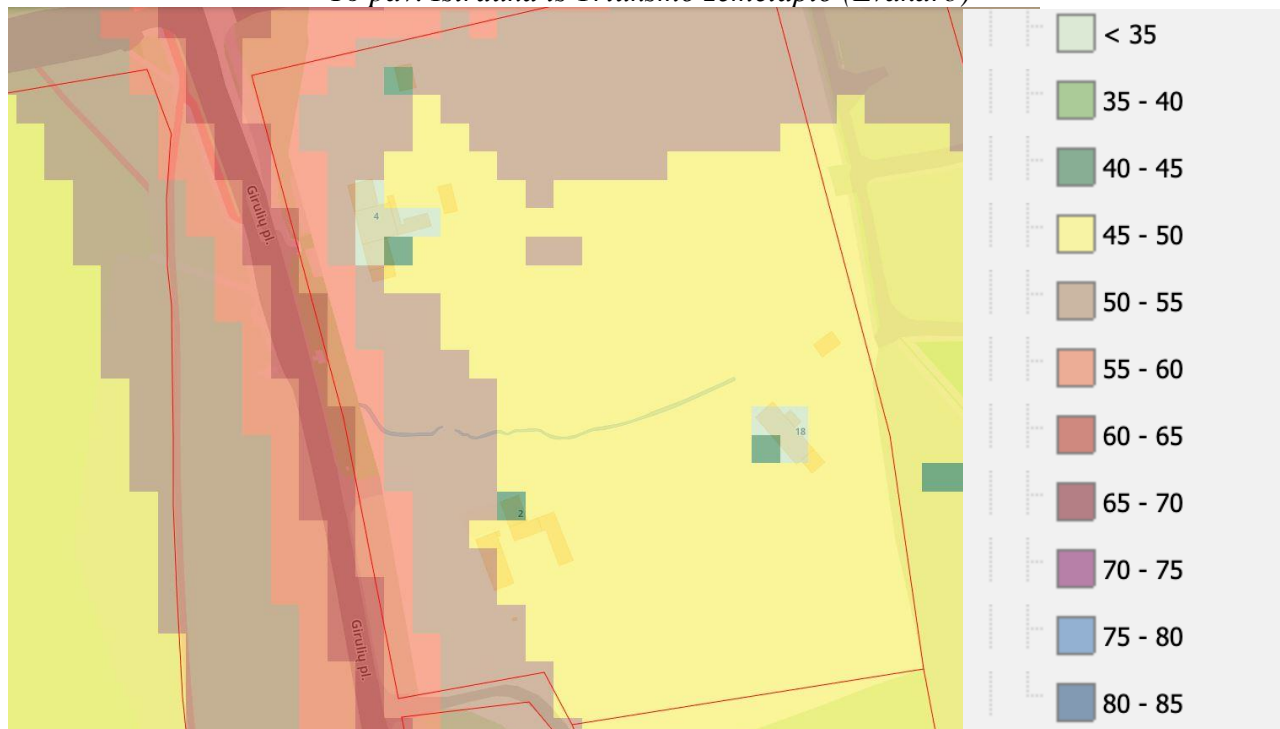
15 pav. Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Ldienes)



Vertinant Ldienes triukšmą, didžioji dalis teritorijos patenka į 50-55 dBA triukšmo zoną.

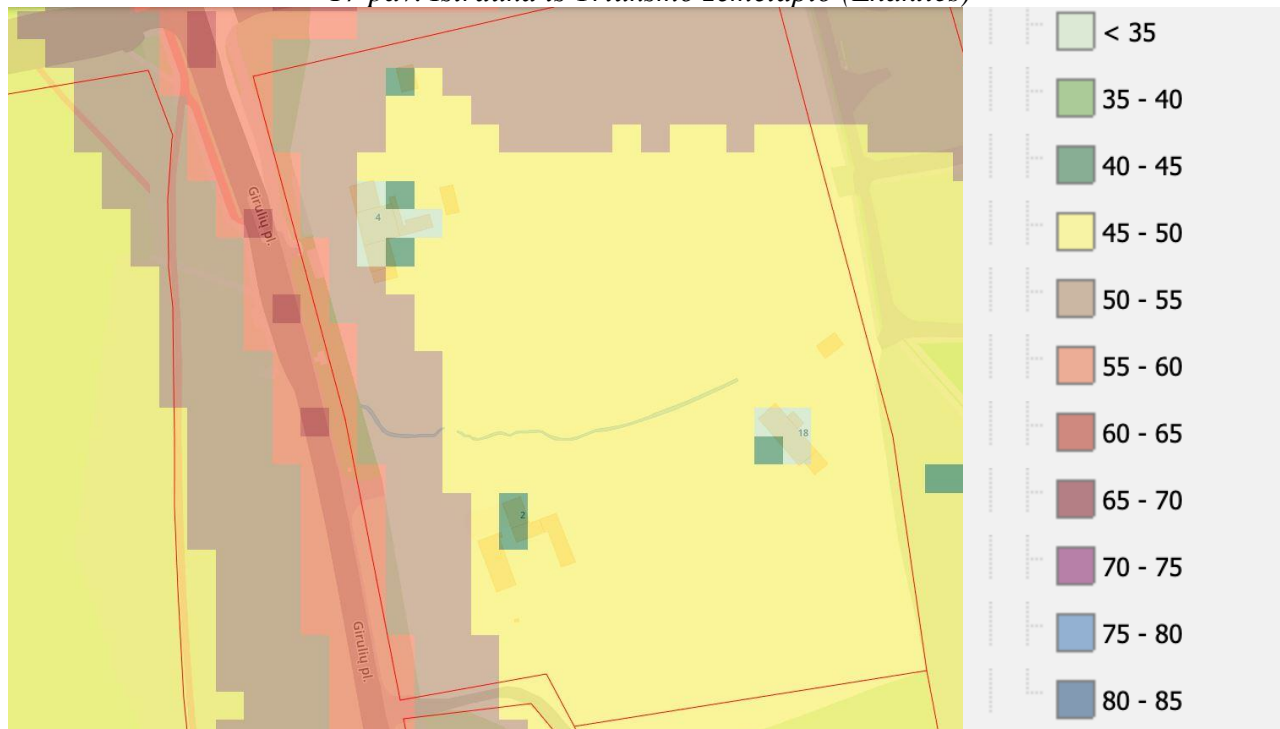
Arčiau Girulių plento teritorija patenka į 55-60 dBA zonos ribas, o šalia kelio – į 60-65 dBA triukšmo zonos ribas.

16 pav. Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Lvakaro)



Vertinant Lvakaro triukšmą, beveik visa teritorija patenka į 45-50 dBA triukšmo zoną. Arčiau Girulių plento teritorija patenka į 50-55 dBA zonos ribas, o šalia kelio – į 55-60 dBA triukšmo zonos ribas.

17 pav. Ištrauka iš Triukšmo žemėlapiu (Lnakties)



Vertinant Lnakties triukšmą, beveik visa teritorija patenka į 45-50 dBA triukšmo zoną. Arčiau Girulių plento teritorija patenka į 50-55 dBA zonos ribas.

| 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje | | | | 2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti | | | |
|---|-----------------------|---|--|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| Objekto pavadinimas | Paros laikas, val. | Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA | Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA | L_{dvn} , dBA | L_{dienes} , dBA | L_{vakaro} , dBA | $L_{nakties}$, dBA |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo | 6-18 18-22 22-6 | 65 60 55 | 70 65 60 | 65 | 65 | 60 | 55 |

Vadovaujantis Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapių pateiktais duomenimis, triukšmas planuojamoje teritorijoje neviršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (toliau – HN 33:2011) 1 lentelėje nurodytų leidžiamų triukšmo ribinių dydžių reikalavimų. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 1 lentelėje nurodytais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypų savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

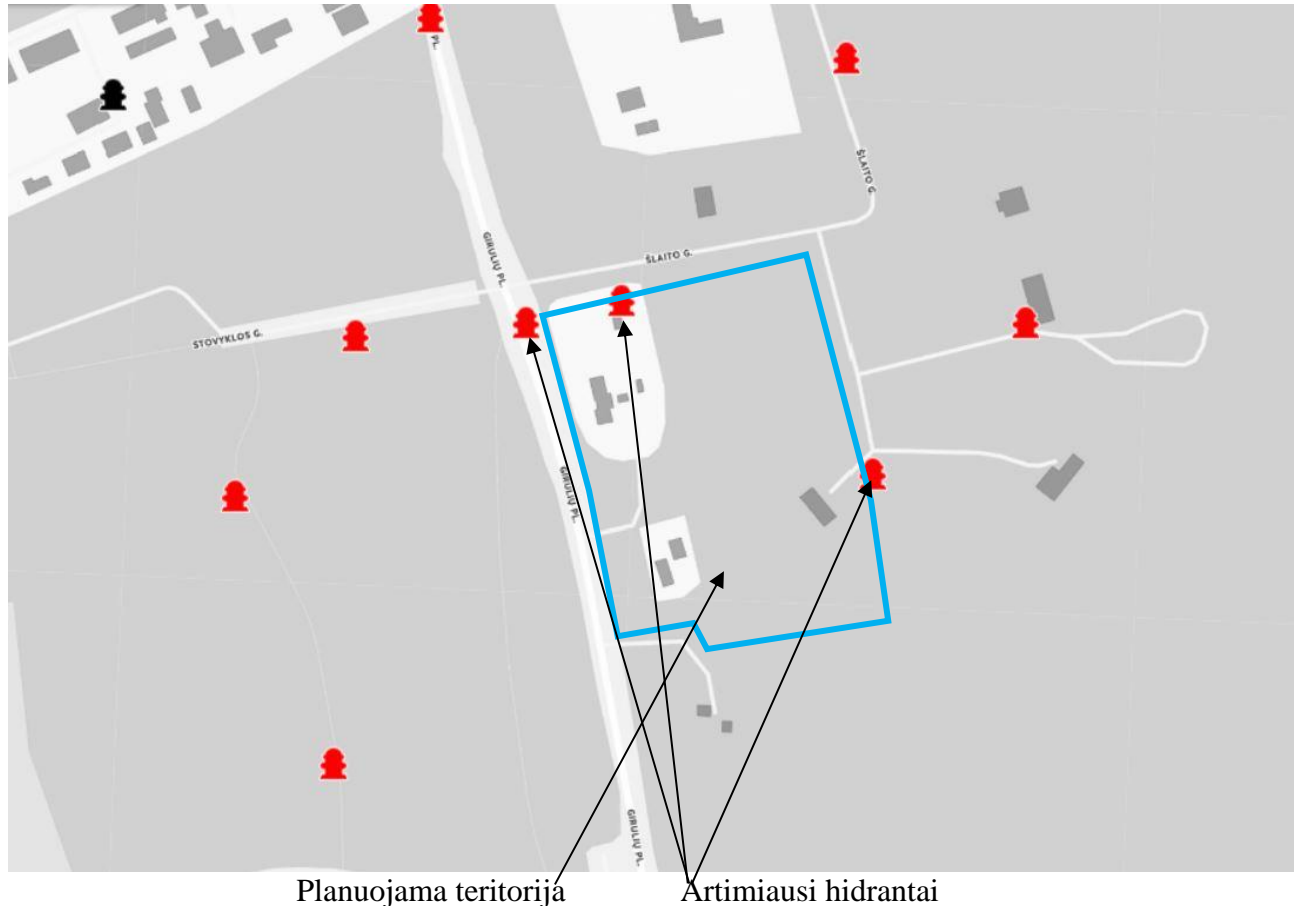
Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių bei Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų planuojamoje teritorijoje ir Girulių plente (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 190 m). Į sklypus patenkama esamomis nuovažomis iš Girulių plento, bei planuojamu įvažiavimu iš rytinės pusės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti

Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – 8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

18 pav. Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapio



Inžineriniai tinklai:

Numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

- **Vandentiekio tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Buitinių nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Dujų tinklai:** numatomas prisijungimas prie esamų skirstomojo dujotiekio tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Šildymas:** numatomas geoterminis, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Sklypuose galioja esamos įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių plotai turi būti patikslinti perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir paklojus naujus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11);

Kadangi sklype Nr. 01 yra kultūros vertybės – Luizės sanatorijos pastatų kompleksas (kodas KVR – 32750) – teritorija, sklype nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (IV-1) – 11239 m².

Servitutai:

Planuojamoje teritorijoje yra esami servitutai, įregistruoti 2002-10-28 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 3105: Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 207); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 206). Šie servitutai detaliuoju planu naikinami, suplanuojant naujus servitutus esamų ir planuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonos:

Sklypas Nr. 01:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis AB „Klaipėdos vanduo“, kodas - 222) - 532 m².

Sklypas Nr. 02:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis AB „Klaipėdos vanduo“, kodas - 222) - 2549 m².

Kadangi planuojamas visų inžinerinių tinklų, patenkančių į statybos zonas, iškėlimas, likę servitutai bus suplanuoti rengiant techninius projektus ir numačius tikslias tinklų vietas.

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje – Giruliuose, adresu Girulių pl. 4. Į sklypą Nr. 01 patenkama esamomis nuovažomis iš Girulių plento (tiesioginis įvažiavimas į sklypą iš Girulių pl. ir įvažiavimas per esamą vietinės reikšmės kelią Nr. LM1723). Į sklypą Nr. 02 patekimas numatomas iš rytinės pusės per vietinį kelią Nr. LM1693 (įvažiavimo vieta suplanuota Apie 34 ha teritorijos Giruliuose, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. AD1-2228 „Dėl apie 34 ha teritorijos Giruliuose, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimu teritorijoje tarp Šlaito gatvės ir žemės sklypų kad. Nr. 2101/0001:562, 939, 717, 360 ir 814 (sklypai, Detaliajame plane pažymėti Nr. 5, 7, 70), kuris suderintas 2023-05-05 TPK protokolu Nr. UA5-27, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatyta tvarka).

Girulių plento plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 27-34 m, važiuojamosios dalies plotis – 8 m, danga – asfaltas. Šlaito gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 20-21 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,15-6,3 m, danga – asfaltas.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu bei Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, kitapus Šlaito gatvės numatyta 2,5 m pločio rekreacinė dviračių trasa.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Sklypo Nr. 01 B dalyje ir sklype Nr. 02 numatomi požeminiai garažai. Sklype Nr. 01 taip pat numatomos kelios antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės, skirtos atskiroms pastatų grupėms aptarnauti. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

Želdiniai:

Teritorija gausiai apželdinta, vyrauja lapuočiai medžiai (medžių vertinimas pridedamas).

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose gamtinio karkaso teritorijose – 20 %, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų sklypuose gamtinio karkaso teritorijose – 25 %, rekreacinių teritorijų sklypuose gamtinio karkaso teritorijose – 50 %, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose gamtinio karkaso teritorijose – 40 %. Klaipėdos miesto bendrajame plane rekomenduojama, jog nagrinėjamame kvartale specializuotų kompleksų (SK) teritorijų struktūrą 50 % sudarytų želdiniai, todėl sklypams nustatoma priklausomųjų želdynų dalis – 50 %. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 10 p., priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 11 p., priklausomiesiems želdynams gali būti priskiriami apželdinti požeminių statinių stogai, jei želdiniai auga ne plonesniame kaip 1 m dirvožemio sluoksnyje. **Priklausomųjų želdynų minimali norma negali būti kompensuojama vertikaliu želdinimu ar kitais būdais.**

Detalioju planu numatomi priklausomųjų želdynų plotai papildys gamtinį karkasą, pastatai skęs želdiniuose. Užstatyti nenumatomuose plotuose bus įveisiami nauji želdiniai. Naujai sodinami medžiai turi būti vertingi savo charakteristika (pastaba: vaismedžiai ir krūmai neturi vertingų želdinių savybių). Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Litorinos apsaugos zonoje suplanuota bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų sklypo dalis, kurioje statyba negalima, o prioritetas teikiamas esamų želdinių išsaugojimui ir puoselėjimui.

Medžiai, patenkantys į statybos zonas, gali būti šalinami gavus Klaipėdos miesto želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos pritarimą. **Statiniai turi būti planuojami taip, kad būtų išsaugota kuo daugiau geros būklės medžių. Statinius planuoti integruojant saugomus medžius.**

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 242, 243 p., sklypo Nr. 02 C dalyje numatoma įrengti vaikų žaidimų aikštelę, sporto aikštelę ir vietą ramiam namo gyventojų poilsiui. Vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m².

Kultūros paveldo objektai:

Planuojamo sklype Nr. 01 A dalyje yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorija – Luizės sanatorijos pastatų kompleksas (kodas KVR – 32750), kurį, vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, sudaro: Luizės sanatorijos pastatų komplekso sanatorijos pastatas (kodas KVR – 32751), Luizės sanatorijos pastatų komplekso pirmas ūkinis pastatas (kodas KVR – 32752), Luizės sanatorijos pastatų komplekso antras ūkinis pastatas (kodas KVR – 32753). Istorinis urbanistinis

tyrimas bei paveldosauginis vertinimas pridedami.

Luizės sanatorijos pastatų komplekso vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). **Vertingosios savybės:**

- Teritorijos planavimo sprendiniai – Sanatorijos pastato, Pirmo ūkinio pastato ir Antro ūkinio pastato planinė bei tūrinė erdvinė kompozicija;
- Žemės ir jos paviršiaus elementai – reljefas su kalvelėmis, kylantis rytinėje sklypo dalyje;
- Želdynai ir želdiniai – teritorijos apželdinimo pušimis pobūdis.

Luizės komplekso pastatų aukštis nekeičiamas: Luizės sanatorijos pastato aukštis – 16,21 m, pirmojo ūkinio pastato aukštis – 7,37 m, antrojo ūkinio pastato aukštis – 8,96 m.

Prieš projektavimo tvarkymo darbus turi būti atlikti istoriniai fiziniai pastatų tyrimai. Taip pat reikalinga atlikti specialiąją (paveldosauginę) ekspertizę, kaip tai numato paveldo tvarkybos reglamentas PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklių“ 3 punktą.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 str. 3 p., „*Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonos draudžiama:*

1) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei jų vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre;

2) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonos:

a) statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamąsias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti;

b) naikinti ar kitaip žaloti paminklines lentas, nekilnojamąsias kultūros vertybės informacinius stendus arba kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos riboženklius ir kitus statinius ir (ar) daiktus, skirtus vertingosioms savybėms pažymėti ar parodančius, kad teritorija yra saugoma kaip nekilnojamoji kultūros vertybė. Šie statiniai ir (ar) daiktai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui ar numatomai veiklai Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka“.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr. IX-240;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašas, LRV 2017-11-15 nutarimas Nr. 924;
- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2022-05-27 įsakymas Nr. D1-151.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;

- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės“;
- PTR 3.06.01:2007 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė