

Kvartalo tarp Taikos pr., Smiltelės g. ir Liubeko g. tęsinio detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 665 „Dėl kvartalo tarp Taikos pr., Smiltelės g. ir Liubeko g. tęsinio detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Taikos pr. 141

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija – žemės sklypas Taikos pr. 141, Klaipėdoje (kad. Nr. 2101/0008:272). Planuojamas plotas – apie 4,2851 ha.

Planavimo iniciatoriai – uždaroji akcinė bendrovė „BALTIJOS INVESTICIJŲ GRUPĖ“, juridinio asmens kodas 144717392.

Planavimo tikslas – teisės aktų nustatyta tvarka pertvarkyti žemės sklypą (padalijant) ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nustatyti naujai suformuotiems sklypams teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (daliai sklypų pakeisti žemės naudojimo būdą), neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

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 estetiško 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. 2022-07-27 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235084;

2. 2022-07-26 akcinės bendrovės „KLAIPĖDOS ENERGIJA“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235084;

3. 2022-07-25 Telia Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG234423;

4. 2022-07-22 AB „KLAIPĖDOS VANDUO“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG234109;

5. 2022-07-19 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG233444;

6. 2022-07-15 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG232960.

7. 2022-07-14 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG232821.

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

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Nagrinėjamos teritorijos ribos, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191, apima 2.5 Laukininkų I nagrinėjamo rajono ribas. Planuojamos teritorijos žemės sklypas nuosavybės teise priklauso uždarajai akcinei bendrovei „BALTIJOS INVESTICIJŲ GRUPĖ“, juridinio asmens kodas 14471739.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:272 duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 21/6717):

- Žemės sklypo plotas – 4,2851 ha.

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;

- Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas - 0,9285 ha;

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas – 0,2313 ha;

Statiniai:

- Pastatas – prekybos centras (unikalus Nr. 4400-1219-0188), paskirtis – prekybos;

- Pastatas - požeminė automobilių saugykla (unikalus Nr. 4400-1568-9558);

- Pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1749-3706), paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai);

- Pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1749-3728), paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai);

- Pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1749-3740), paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai);
- Kiti inžineriniai statiniai – aikštelė (unikalus Nr. 4400-1753-4464), žymėjimas plane – b;
- Kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė (unikalus Nr. 4400-1958-0924), žymėjimas plane – 2b;
- Vandentiekio tinklai – Vandentiekio tinklai (4400-1753-4497);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų išvadas (4400-1753-4475);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų išvadas (4400-1753-4520);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų išvadas (4400-1807-4989);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų išvadas (4400-1807-3826);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų išvadas (4400-1807-5008);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų išvadas (4400-1807-4945);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų išvadas (4400-1807-4978);
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų išvadas (4400-1811-4184).

Pastaba: Statinių turtingumą žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 21/6717.

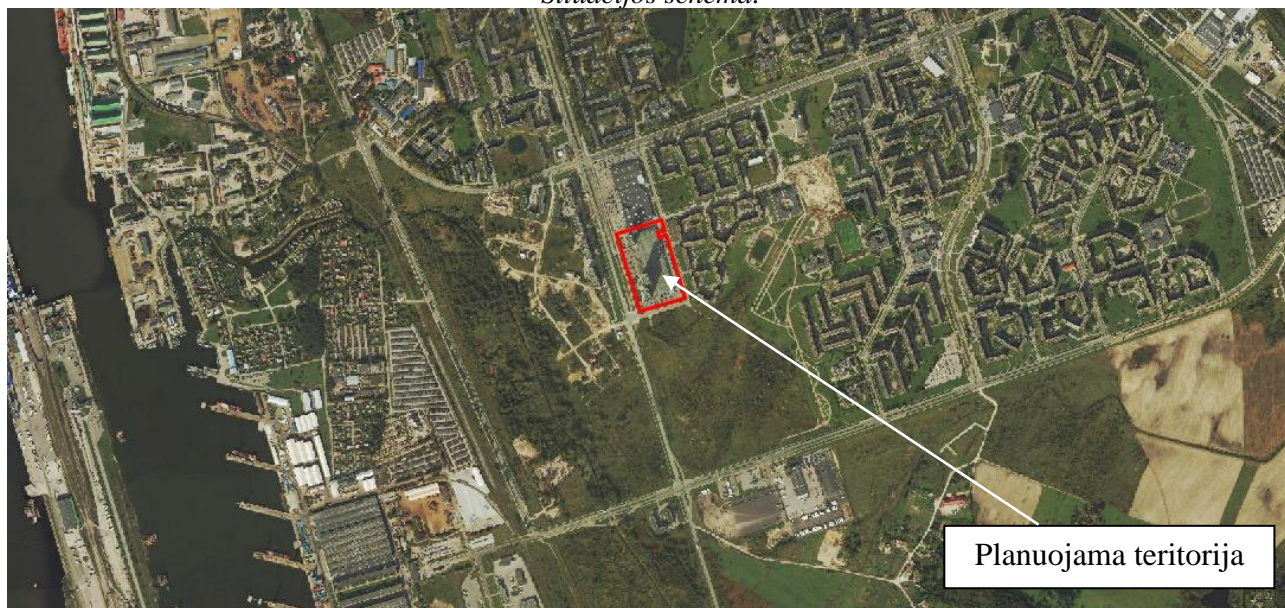
Servitutai:

- servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,1205 ha;
- servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,1205 ha;
- servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,1205 ha.

Gretimybės:

Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu, rytų pusėje ribojasi su Liubeko gatve, pietų pusėje ribojasi su pravažiuoju, vakarų pusėje teritorija ribojasi su Taikos pr.

Situacijos schema:



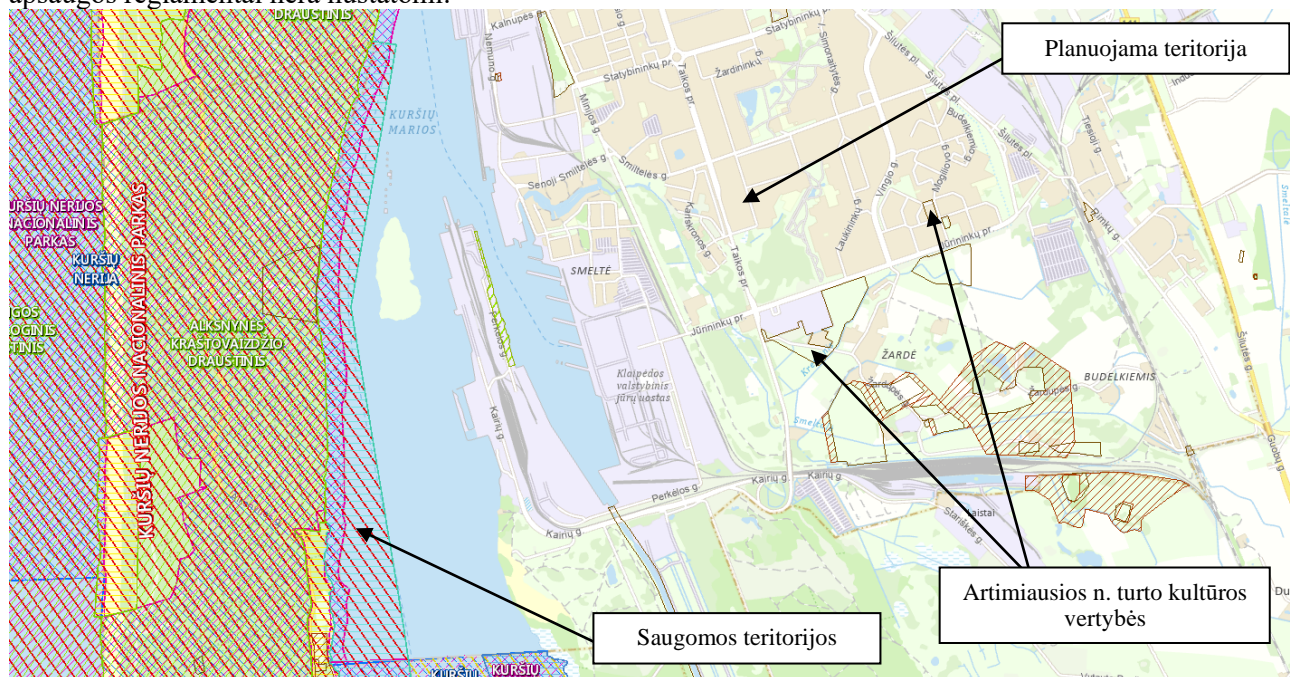
Melioracinė sistema. Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašais, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Susisiekimas. Planuojamoje teritorijoje susisiekimo sistema įrengta. Gatvės, pėsčiųjų takai įrengti. Įvažiavimai į sklypą esami iš Taikos pr. (C kategorijos, RL – 70 m), Liubeko g. (D kategorija, RL – 20 m) ir pravažiavimo kelio (priskiriama D kategorijos gatvei, RL – 20 m). Esamas automobilių stovėjimas sklypo ribose, požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra įrengta. Iki teritorijos atvesti esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, skirstomojo dujotiekio, ryšių, elektros tinklai ir šilumos tiekimo tinklai. Probleminių situacijų nėra.

Želdynai. Teritorija prižiūrima, užstatyta statiniais. Žemės sklype nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija).

Gamtos ir paveldo objektai. Nagrinėjamoje teritorijoje, o kartu ir planuojamoje, nėra nekilnojamojo kultūros vertybių, teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas, papildomi apsaugos reglamentai nėra nustatomi.



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliuoju planu numatoma teises aktų nustatyta tvarka pertvarkyti žemės sklypą kad. Nr. 2101/0008:272, jį padalijant į tris atskirus sklypus (projektiniai Nr. nuo 1 iki 3); daliai naujai suformuotų žemės sklypų, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, keičiamas žemės naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos tam, kad būtų užtikrintas tinkamas esamų pastatų naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įregistruotą jų tiesioginę paskirtį; nustatomi naujai suformuotiems sklypams teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai. Numatomas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)) projektuojamam sklypui Nr. 1 atitinkantis Klaipėdos m. bendrojo plano sprendinius.

Rengiamu detaliuoju planu suformuotų žemės sklypų ribos ir plotai:

- Suformuotas žemės sklypas Nr. 1, kurio plotas – 3,7403 ha, užstatymo tankis - 55 proc., užstatymo intensyvumas – 1,0;
- Suformuotas žemės sklypas Nr. 2, kurio plotas - 0,1601 ha, užstatymo tankis - 45 proc., užstatymo intensyvumas – 7,0;
- Suformuotas žemės sklypas Nr. 3, kurio plotas - 0,3847 ha, užstatymo tankis – 37 proc., užstatymo intensyvumas – 6,5.

Pagal 2002-12-19 detaliuojo plano sprendinius planuojamai teritorijai buvo išspręstos susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros komunikacijos, suformuotas gatvių tinklas, įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės, įrengtos gatvės, pėsčiųjų takai bei pakloti visi reikalingi statinių eksploatacijai inžineriniai tinklai. Šiuo detaliuoju planu susisiekimo komunikacijos bei inžinerinė infrastruktūra neplanuojama. Patekimui į projektuojamus žemės sklypus Nr. 2 ir 3, projektuojami kelio servitutai.

Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (plotas – 3,3971 ha), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) (plotas – 0,3432 ha);
3. teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
4. žemės sklypo plotas – 3,7403 ha.
5. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 12 m (*nustatytas pagal Klaipėdos m. bendrąjį planą, esamo prekybos centro aukštis – 10 m*);
6. leistinas užstatymo tankis – 55 proc. (*nustatytas pagal esamą užstatymą, įvertinus NTR duomenis ir Teritorijų planavimo normas*);
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 1,0 (*nustatytas pagal esamą užstatymą, įvertinus NTR duomenis ir Teritorijų planavimo normas*);
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 10 proc. (*nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų*

plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą).

10. *Esami servitutai:*

- 10.1. servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0932 ha (S1);
- 10.2. servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0932 ha (S1);
- 10.3. servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0932 ha (S1);

11. *Projektuojami servitutai:*

- 11.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0664 ha (S2);
- 11.2. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0823 ha (S3);

12. *Galimos statinių paskirtys**: Pagal STR 1.01.03:2017 7.2., 7.3., 7.4., 7.5., 7.14., kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai;

**Esamas sklypo užstatymas*: pastatas – prekybos centras (unikalus Nr. 4400-1219-0188); pastatas – požeminė automobilių saugykla (unikalus Nr. 4400-1568-9558); kiti inžineriniai statiniai – aikštelė (unikalus Nr. 4400-1753-4464) žymėjimas statinių išdėstymo plane (b); kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė (unikalus Nr. 4400-1958-0924) žymėjimas statinių išdėstymo plane (2b2), (2b3); 2016-06-13 statinių išdėstymo plano duomenimis aikštelė – žymėjimas statinių išdėstymo plane (3b1), (3b2).

Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
3. teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
4. žemės sklypo plotas – 0,1601 ha.
5. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 12-75 m (*esamo gyvenamojo namo aukštis – 75 m*);
6. leistinas užstatymo tankis – 45 proc. (*nustatant esamą užstatymo tankį buvo įvertinti NTR duomenys, kadastro byla ir topografinis planas. Esamo gyvenamojo namo pastato dalis su savo antžemine dalimi užima apie pusę komercinės paskirties pastato užstatyto ploto, nes gyvenamojo namo I aukštas yra priskirtas komercinėms patalpoms, todėl NTR pateiktas gyvenamojo namo užstatytas plotas neatitinka faktinės situacijos*);
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 7,0 (*nustatytas pagal esamą užstatymą, įvertinus NTR duomenis. UI neženkliai yra padidinamas/suapvalinamas*);
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 30 proc. (*nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą*);

10. *Esami servitutai:*

- 10.1. servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0067 ha (S4);
- 10.2. servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0067 ha (S4);
- 10.3. servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0067 ha (S4);

11. *Projektuojami servitutai:*

- 11.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);

12. *Galimos statinių paskirtys**: Pagal STR 1.01.03:2017 6.3., kitos paskirties inžineriniai statiniai; inžineriniai tinklai.

**Esamas sklypo užstatymas*: pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1749-3706); kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė (unikalus Nr. 4400-1958-0924) žymėjimas statinių išdėstymo plane (2b1), (2b4).

Žemės sklypui Nr. 3 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
3. teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
4. žemės sklypo plotas – 0,3847 ha.
5. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 12-85 m (*esamų gyvenamųjų namų aukštis – 75-85 m*);
6. leistinas užstatymo tankis – 39 proc. (*nustatant esamą užstatymo tankį buvo įvertinti NTR duomenys, kadastro byla ir topografinis planas. Esamo gyvenamojo namo pastato dalis su savo antžemine dalimi užima apie pusę komercinės paskirties pastato užstatyto ploto, nes gyvenamojo namo I aukštas yra priskirtas komercinėms patalpoms, todėl NTR pateiktas gyvenamojo namo užstatytas plotas neatitinka faktinės situacijos*);
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 6,5 (*nustatytas pagal esamą užstatymą, įvertinus NTR duomenis. UI*

neženkliai yra padidinamas/suapvalinamas);

8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 30 proc. (*nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą*);
10. *Esami servitutai:*
 - 10.1. servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0206 ha (S5);
 - 10.2. servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0206 ha (S5);
 - 10.3. servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0206 ha (S5);
11. *Projektuojami servitutai:*
 - 11.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
12. *Galimos statinių paskirtys**: Pagal STR 1.01.03:2017 6.3., kitos paskirties inžineriniai statiniai; inžineriniai tinklai.

**Esamas sklypo užstatymas*: pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1749-3728); pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-1749-3740); 2016-06-13 statinių išdėstymo plano duomenimis kiemo aikštelė – žymėjimas statinių išdėstymo plane (3b3), (3b4), (3b5).

Planuojamos ūkinės veiklos aprašymas. Planuojamame žemės sklype Nr. 1 yra esamas prekybos centras, požeminis garažas, detaliuoju planu pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (kita) nėra keičiama, nustatomi du žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 2, 3 yra esami trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai. Detaliuoju planu numatoma šiuose sklypuose (proj. Nr. 2, 3) nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties (kita), keisti žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Šių sklypų ribos buvo formuojamos pagal esamas tvoras, aikšteles, statinius, sklypo naudojimą.

Prekybos objekto plotas. Prekybos centro prekybos plotas esamas, patvirtintas išduotu statybą leidžiančiu dokumentu. Esamo prekybos centro remonto ar rekonstrukcijos atveju, prekybos ploto nedidinti. Didinant prekybos objekto plotą vadovautis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra įrengta, šiuo detaliuoju planu nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami. Iki teritorijos atvesti esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, skirstomojo dujotiekio, ryšių, elektros tinklai ir šilumos tiekimo tinklai. Projektuojant naujus inžinerinius tinklus, jungti prie centralizuotų miesto inžinerinių komunikacijų, sprendžiama atskiru projektu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Melioracinė sistema. Planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Susisiekimo sistema. Planuojama teritorija ribojasi su aptarnaujančia C kategorijos gatve – Taikos prospektu, pagalbine D kategorijos gatve – Liubeko gatve, ir pravažiuoju, kuris atitinka D kategorijos pagalbinės gatvės techninius parametrus. D kategorijos gatvei ir pravažiuoju atstumas tarp raudonųjų linijų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nustatomas 20 m, Taikos pr. – C kat. gatvei – 70 m, pagal Klaipėdos m. bendrąjį planą.

- Į projektuojamą žemės sklypą Nr. 1 patenkama per esamus įvažiuojamus iš Liubeko g., iš Taikos pr., bei iš D kat. pravažiuoju pusės.
- Į projektuojamą žemės sklypą Nr. 2 patenkama per esamą įvažiuojamą iš Taikos pr. pusės per projektuojamą žemės sklypą Nr. 1, kuriam projektuojamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,0186 ha (brėžinyje pažymėtas S2 indeksu).
- Į projektuojamą žemės sklypą Nr. 3 patenkama per esamą įvažiuojamą iš D kat. pravažiuoju pusės per projektuojamą žemės sklypą Nr. 1, kuriam projektuojamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,0478 ha (brėžinyje pažymėtas S2 indeksu).

Dėl automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas esamas – antžeminėje ir požeminėje automobilių saugyklose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir jų vietos sklype išspręstos statinių techniniuose projektuose, kuriems yra gautas statybą leidžiantis dokumentas (SLD).

Esamą prekybos centrą aptarnauja esama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė, esanti projektuojamame žemės sklype Nr. 1. Požeminėje automobilių saugykloje (unikalus Nr. 4400-1568-9558) esančios automobilių stovėjimo vietos priklauso padalinamų žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 esančių pastatų

(butų) savininkams, dėl to jų automobilių stovėjimas numatytas faktinis – projektuojamo žemės sklypo Nr. 1 ribose. Į požeminę automobilių saugyklą – garažą patenkama projektuojamu kelio servitutu – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,0823 ha (brėžinyje pažymėtas S3 indeksu).

Vadovaujantis *Prekybos centras su gyvenamomis patalpomis ir gyvenamais namais Taikos pr.141, Klaipėdoje techninio projekto* sprendiniais, antžeminėje automobilių saugykloje telpa 455 automobiliai, požeminėje automobilių saugykloje telpa 489 automobilių.

Žemės sklypui Nr. 1 reikalingas antžeminėje automobilių aikštelėje vietų skaičius – 438 vnt., yra įrengta – 455 vnt.

Žemės sklypams Nr. 2 ir Nr. 3 reikalingos požeminėje automobilių aikštelėje vietų skaičius – 378 vnt., yra įrengta – 489 vnt.

Laisvų automobilių stovėjimo vietų skaičius – 128 vnt. Automobilių stovėjimo vietų kiekis yra pakankamas ir atitinka šiai dienai keliamų reglamentų reikalavimus.

Prekybos centro automobilių stovėjimo vietų skaičiavimas

Objekto pavadinimas	Pagrindinis plotas, m ²	Automobilių stovėjimo skaičiaus norma pagal STR2.06.04:2014	Automobilių vietų skaičius, vnt.	Pastabos
Parduotuvė „Maxima“	4926	1 vieta 20-čiai m ² prekybos ploto	246	
Restoranas Nr.115	264	1 vieta 15-kai m ² prekybos ploto	18	
Restoranas Nr.141	618	1 vieta 15-kai m ² prekybos ploto	41	
Kita prekyba (nuoma)	3950	1 vieta 30-čiai m ² prekybos ploto	133	Pagalbinis nuomos patalpų plotas 2920m ²
<i>Iš viso:</i>	<i>9758 m²</i>		<i>438</i>	

Gyvenamųjų namų automobilių stovėjimo vietų skaičiavimas

Gyvenamo namo adresas	Butų skaičius, vnt.	Automobilių stovėjimo skaičiaus norma pagal STR2.06.04:2014	Automobilių vietų skaičius, vnt.	Pastabos
Taikos pr. 141A	120	1 vieta vienam butui	120	
Taikos pr. 141B	138	1 vieta vienam butui	138	
Taikos pr. 141C	120	1 vieta vienam butui	120	
<i>Iš viso:</i>	<i>378</i>		<i>378</i>	

Rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos žemės sklypų ribose, apskaičiuojant reikiamą papildomą automobilių stovėjimo vietų skaičių padidėjusiam plotui, atsiradusiems naujiems kambariams (numeriams), butams, kabinetams ir kt. Apskaičiuojant reikiamą papildomą automobilių stovėjimo vietų skaičių vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 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 nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus.

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)					daugiau kaip 300
		nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	
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.

Pastaba: nurodyti 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.

Dėl pėsčiųjų ir dviračių judėjimo. Formuojami žemės sklypai skirti daugiabučių pastatų teritorijoms yra aptverti, pėsčiųjų judėjimas juos aptvėrus nevaržomas, ir judėjimas nekinta. Gyvenamosios paskirties teritorijoje esantys pėsčiųjų takai turi tiesioginį susisiekimą su komercinės paskirties žemės sklypu esančiais pėsčiųjų takais. Pėsčiųjų ir dviračių takų esamas kiekis yra pakankamas pėstiesiems laisvai judėti tiek už formuojamų sklypų ribų, tiek juose.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 14), infrastruktūros koridoriuje ties Taikos pr. numatyta rekonstruoti magistralinę dviračių trasą (2,5m pločio), pravažiavimo kelyje tarp Liubeko g. ir Taikos pr. yra esama vietinė dviračių trasa, palei Liubeko g. planuojama vietinė dviračių trasa. Šie sprendiniai rengiamo detaliojo plano koregavimui įtakos nedaro.

Želdiniai. Teritorija užstatyta, susiformavusi, nutiesti pėsčiųjų takai, įrengtos automobilių stovėjimo vietos ir aikštelės, išduoti SLD esamiems statiniams. Planuojama teritorija į gamtinio karkaso sudėtinės dalis nepatenka.

Esamos būklės įvertinimo metu buvo įvertinti visi planuojamoje teritorijoje augantys medžiai. Nustatyta medžių rūšis, nurodytas skersmuo 1,3 m aukštyje, būklė, statusas (saugotinas/nesaugotinas):

- planuojamos teritorijos rytinėje pusėje palei sklypo ribą auga 40 vnt. medžiai – gudobelės, kurių skersmuo 1,3 m aukštyje yra iki 19 cm, būklė – gera/patenkinama, šie želdiniai nesaugotini.
- planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje palei sklypo ribą auga 13 vnt. medžiai – liepos, kurių skersmuo 1,3 m aukštyje yra iki 15 cm, būklė – gera, šie želdiniai nesaugotini.
- planuojamoje teritorijoje prie gyvenamųjų namų auga 23 vnt. medžių – paprastosios pušys, klevai, kurių skersmuo 1,3 m aukštyje yra 12-15 cm, būklė – gera, šie želdiniai nesaugotini.

Atliktu vertinimu nustatoma, kad formuojamose žemės sklypuose nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija), pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams.

Bendru atveju, planuojamų žemės sklypų priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija), įvertinus žemės sklype (-uose) esančių ar statomų statinių paskirtį. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto:

- esamuose užstatytose žemės sklypuose, skirtuose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms – 30 proc.; didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis – 5 proc.;
- žemės sklypuose, skirtuose komercinės paskirties objektų teritorijoms – 10 proc.; didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis – 5 proc.

Pastaba: Priklausomųjų želdynų minimali norma gali būti kompensuojama vertikaliuoju želdinimu ar kitais būdais.

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklype įrengti želdinių zonas ties Taikos pr., Liubeko g. ir D kat. pravažiavimo infrastruktūros teritorijomis (min. 10 m). Kadangi teritorijoje yra gausu inžinerinių tinklų magistralių, želdinius sodinti nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų, želdinių zonų įrengimą derinti su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis. Asfaltuotoje automobilių stovėjimo aikštelėje numatomi sodinti papildomi želdiniai – klevai (suaugusio medžio lajos plotis – 5 m (gali būti ir kiti medžiai su panašiu lajos pločiu)), užaugę medžiai savo lajomis uždengę žemės sklypo dalį suformuos vientisą želdyno visumą, atliekančią apsauginę funkciją nuo taršos ir triukšmo, bei sudarys reikiamą želdynų kiekį (ne mažiau 10 proc.) sklype.

Pėsčiųjų alėjoje, automobilių stovėjimo aikštelėje želdiniai gali būti sodinami į klombas, lauko vazonus, arba į gruntą.

Želdiniai formuojamuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose Nr. 2, 3, sodinami greta sklypų ribų, medžių lajas numatant po automobilių stovėjimo aikštelėmis. Planuojama, kad medžių lajos suformuos vientisą želdynų visumą, atliekančią apsauginę funkciją nuo taršos ir triukšmo. Įgyvendinus sprendinius želdiniai sudarys vientisą, ištinę želdinių juostą, kas atitiks Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.

Vaikų žaidimo aikštelė. Vaikų žaidimo aikštelės formuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypuose Nr. 2, 3 yra tokioje sklypo vietoje, kad būtų matoma bent iš vieno buto kambario ar iš bendro naudojimo patalpų ir yra ne arčiau kaip 10 m nuo įvažiavimo iš gatvės. Žemės sklype Nr. 2 numatoma ne mažiau nei 120 kv. m. ploto aikštelė. Žemės sklype Nr. 3 numatoma ne mažiau nei 138 kv. m. ploto aikštelė. Vaikų žaidimų ir

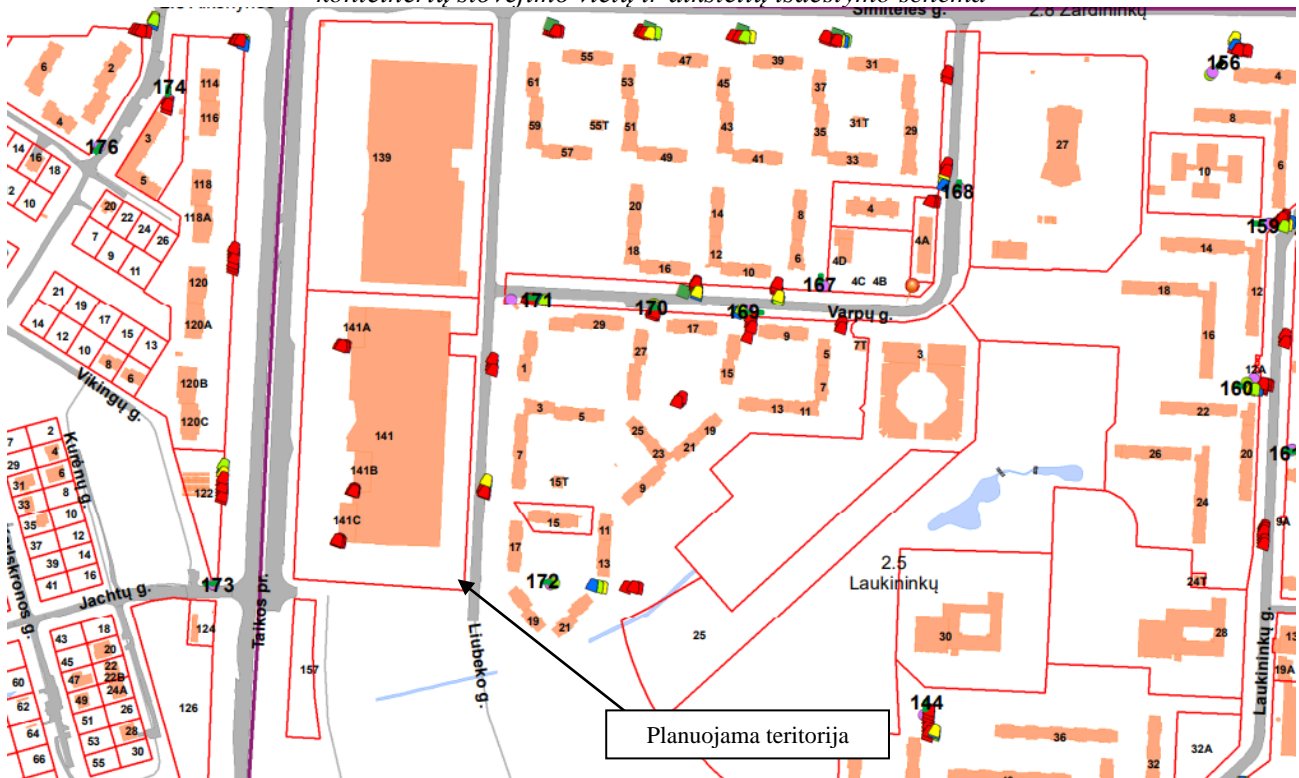
paauglių sporto aikštelės, ramaus poilsio vietos įrengiamos želdynų plote.

Atliekų tvarkymas. Atliekos planuojamoje teritorijoje tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis 1999-07-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 217. Vadovaujantis 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).

Prekybos centrai mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vieta - aptvertame ūkiniame kieme, ūkinis kiemas nutolęs daugiau nei 10 m nuo gretimų pastatų langų ir (ar) durų.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schema (nauja redakcija), patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-03-12 įsakymu Nr. AD1-306, mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietos ir aikštelės numatytos gyvenamųjų pastatų – Taikos pr. 141A, 141B ir 141C – patalpose. Atliekų konteinerių vietas tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schema



Gaisrinė sauga. Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

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

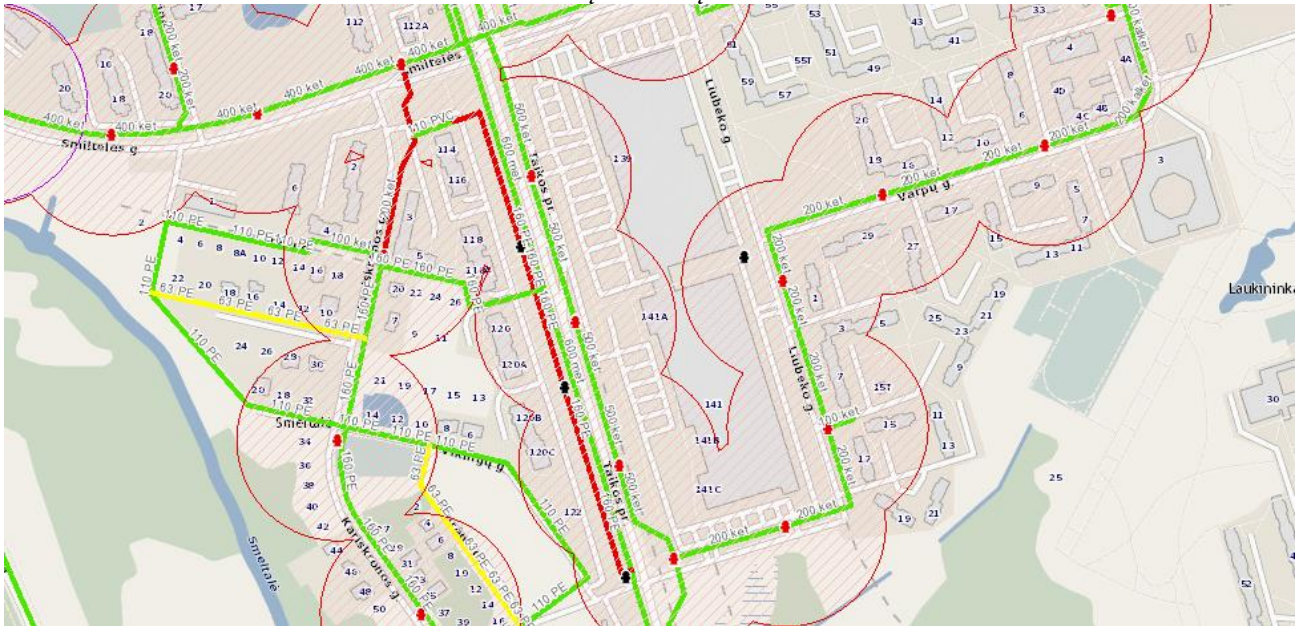
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvartos 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. 1-338, 94 p.*).

Artimiausia gaisrinė – maždaug 3,50 km atstumu, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.

Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrina esami gaisriniai hidrantai, patenkantys į planuojamos teritorijos ribas ir įrengti palei D kat. Liubeko g. ir pravažiamą ant magistralinės d200 vandentiekio linijos, bei palei Taikos pr. ant magistralinės d500 vandentiekio linijos.

Gaisrinių hidrantų schema:



Visuomenės sveikatos saugos vertinimas. Planuojamoje teritorijoje nevykdoma veikla, kuri yra susijusi su poveikiu aplinkai ir dėl to galimu neigiamu poveikiu visuomenės sveikatai, sanitarinės apsaugos zonos nėra nustatomos.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Rengiant šį detalųjį planą, strateginis poveikis aplinkai nėra vertinamas, kadangi planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla nėra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą (Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedai).

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.

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

Sprendinių įgyvendinimas. Detaliojo plano korektūros sprendiniais įgyvendinti reikia pertvarkyti žemės sklypą kad. Nr. 2101/0008:272, adresu Taikos pr. 141, Klaipėdoje. Pagal detaliojo plano sprendinius bus atliekami pertvarkytų žemės sklypų kadastriniai matavimai, parengtos kadastro bylos, bei naujai suformuoti žemės sklypai įregistruojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastru.

Planavimo iniciatoriams perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina projekto sprendinių įgyvendinimo eiga, sandorio metu apie tai informavus naująjį savininką.

Detalusis planas parengtas naudojant MB „Geowest“ 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)