

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

UAB „Klaipėdos loftai“

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:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra (vienam sklypui), kurios tikslai – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui (padidinti sklypo užstatymo tankumą, mažinant užstatymo intensyvumą).

Planuojama ūkinė veikla – komercinės paskirties pastato statyba ir eksploatacija.

Sklypas:

Žemės sklypo plotas, ribos, paskirtis, naudojimo būdas (K1) lieka esamas, nekeičiami.

Rengiamu detalioju planu koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 3604 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K1). Sklype numatoma statyti 1-4 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 18 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 45 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.10 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu ir kitais teisės aktais).

Šiuo detalioju planu koreguojamas sklypo tankumas jį didinant iš 30 % iki 45 %, tačiau stipriai mažinamas pastato intensyvumas nuo 2.8 iki 1.10. Sklype aukštybinių pastatų statyba nebenumatoma.

Planuojamo pastato (-ų) vieta gali kisti techninio projekto metu, pagal užsakovo užduotį, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR 2.02.02 :2004 3 priedo 1.1 punkto reikalavimais: visuomeninės paskirties statinių iki 8.5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. 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.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zona pažymėta vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Rengiamu detalioju planu įvertinamas esamos ir projektuojamos kiemo aikštelės, t. y. Kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės) privalo būti statomi detalioju planu nustatytoje statybos zonoje ir statybos riboje.

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu). Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypo pastatų (priestatų) 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 dokumenta padarinių šalinimas“ 7 priede.

Pateikiamos planuojamo tūrio vizualizacijos

Pav.2 vaizdas nuo Birutės gatvės į pietus.



Pav.2 vaizdas nuo Bijūnų gatvės į šiaurę.

Architektūriniai reikalavimai:

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas.
- ▲ Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priiimami įsipareigojimai:

- ▲ Nepabloginti esamos gatvės dangos kokybės statybos ir sklypo eksploatavimo metu.
- ▲ Pabloginus esamos gatvės dangos būklę, ją sutvarkyti iki buvusios kokybės.

Detaliojo plano iniciatoriaus priiimami įsipareigojimai numatyti Žemės sklypo Birutės g. 6, Klaipėdoje, detaliojame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 21 d. įsakyму Nr. AD1-1696:

- ▲ Planuojamo sklypo Nr. 01 savininko (nuomininko) lėšomis atliekami visi esamų inžinerinių komunikacijų rekonstrukcijos (iškėlimo) darbai, planuojamų inžinerinių komunikacijų įrengimo darbai bei visi aplinkotvarkos renovavimo ir atstatymo darbai po minėtų statybos darbų tiek valstybinio fondo žemėje, tiek esamuose gretimuose ar kituose sklypuose, kuriuose palies šios statybos.
- ▲ Sklypo Nr. 01 savininkas (nuomininkas) įsipareigoja savo lėšomis už planuojamo sklypo ribų įrengti apie 4011 kv. m. susisiekimo infrastruktūros, Klaipėdos miesto savivaldybei išsprendus žemės paėmimą visuomenės poreikiams Špichuto skersgatvyje.
- ▲ Sklypo Nr. 01 savininkas (nuomininkas) įsipareigoja savo lėšomis įrengti Špichuto skersgatvio važiuojamąją dalį ir šaligatvius abiejuose pusėse iki sankryžos su Lelijų gatve; įrengti 19-a vietų automobilių stovėjimui išilgai gatvės vakarinėje Birutės gatvės pusėje bei 18-a vietų automobilių stovėjimui išilgai gatvės rytinėje Birutės gatvės pusėje; renovuoti Birutės gatvės važiuojamosios dalies dangą, šaligatvius ir žaliąsias juostas abiejuose pusėse tarp Minijos – Bijūnų gatvių; įrengti dviračių taką palei vakarinį Birutės gatvės pakraštį nuo Sausio 15-osios gatvės iki savo sklypo pietinės ribos; įrengti šviesaforinį reguliavimą Birutės – Bijūnų gatvių sankryžoje; įrengti papildomas eismo juostas Bijūnų – Minijos gatvių sankryžoje bei Birutės – Sausio 15-osios gatvių sankryžoje; įrengti visus suplanuotus keli ženklus.

Pastaba. Šių įsipareigojimų įgyvendinimas įmanomas tik teisės aktų nustatyta tvarka – parengus gatvių rekonstrukcijų (platinimo) projektus (detaliaisiais, techninius, darbo) pagal savivaldybės ir kitų suinteresuotų institucijų išduotas sąlygas.

- ▲ Sklypo Nr. 01 savininkas (nuomininkas) įsipareigoja prisidėti lėšomis prie socialinės infrastruktūros objektų statybos pagal susitarimą su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai:

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.

Vadovaujantis VĮ Registrų centras duomenimis, planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su esamomis gatvėmis bei komercinės paskirties sklypu, kuriame gyvenamųjų namų nėra. Artimiausias visuomeninės paskirties sklypas nuo planuojamos teritorijos nutolęs per 20 m t.y. kitoje Birutės gatvės pusėje adresu Birutės g.5. Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo

vėlesnėmis redakcijomis atstumai yra išlaikomi. Planuojamos parkavimo aikštelės yra suskaidytos į dvi grupes po 20 vnt ir 30 vnt. Artimiausias gyvenamasis namas nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 41 m, vakarų kryptimi (gretimųjų registro centro išrašai pateikiami bylos sudėtyje). Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Teritorija patenka į *registruotas kultūros vertybės Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas kultūros vertybių registre 16075), pripažintą saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui vizualinės apsaugos pozonį.*

Bet kokia veikla kultūros vertybės teritorijoje ir apsaugos zonoje reglamentuojama Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymu ir jo poįstatyminiais teisės aktais.

Atsižvelgiant į tai, kad minima Teritorija patenka į registruotas kultūros vertybės Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16075), pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, vizualinės apsaugos pozonį, vadovaujantis NKPAĮ 9 str. 3 d. nuostatomis, būtina: „jei atliekant statybos bei kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui, o šis informuoja Departamentą“.

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, 3 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Bijūnų g. ir Jurginų g. (vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti" (2014-02-10, Nr. 2014-01364) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Privažiavimas prie pastato yra iš dviejų pusių, esant poreikių pastatas gali būti ir apvažiuojamas. Priešgaisriniai atstumai tenkina galiojančius teisės aktus.

Inžineriniai tinklai:

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų, esančių Birutės gatvėje. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Planuojamam užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus iškelti techninio projekto rengimo metu, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės išduotas sąlygas. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** išsaugomi esami vandentiekio tinklai. Detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Birutės g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** dalis buitinių nuotekų tinklų, esančių sklype išsaugomi, dalis naikinama. Detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių Birutės g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** naikinami esami lietaus nuotekų tinklai, esantys sklype. Detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, esančių Birutės g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** šilumos tiekimo būdai gali būti: centralizuotas šilumos tiekimas, dujomis, elektra (pasirenka vartotojas). Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Šilumotiekio tinklai:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų šilumotiekio tinklų, esančių Birutės g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** Servitutai ir/ ar specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos statomų/ esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Dujotiekis:** išsaugomi esami dujotiekio tinklai. Prisijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** išsaugomi esami ryšių tinklai. Techninio projekto rengimo metu įrengiant naujas dangas ant esamų ryšių tinklų, būtina įrengti esamų ryšių tinklų apsaugos priemones. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir vėlesnės redakcijos):

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamos sklypams nustatytos specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų.

Žemės sklypas patenka į registruotos kultūros vertybės Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas kultūros vertybių registre 16075), pripažintą saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui vizualinės apsaugos pozonį. Todėl žemės sklypui taikoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga - Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos.

Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-17 patvirtintą Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos zonos specialųjį, pertvarkomas žemės sklypas patenka į III-ią sanitarinę vandenvietės apsaugos (cheminės taršos apribojimo) zoną, todėl sklypui taikoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Sklypas Nr. 01:

- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius) - 359 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) - 366 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 320 m²
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 354 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 146 m²
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (19 skyrius) - 3604 m²
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (XX skyrius) - 3604 m²

Servitutai:

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamas sklypui nustatytas ir įregistruotas esamo servituto plotas.

Sklypas Nr. 01:

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2003-09-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-2697) - 128 m² (kodas - 206);

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2003-09-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-2697) - 128 m² (kodas - 207).

Atliekos:

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

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Birutės g. 6, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į planuojamą teritoriją suplanuotas iš D2 kategorijos skersgatvio. Į sklypą suplanuoti du įvažiavimai.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė. Detalioju planu iš viso suplanuota 50 stovėjimo vietos lengviesiems automobiliams. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

Dviračių takai: Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialioju planu, šalia planuojamo sklypo, rytų pusėje, Birutės gatvėje yra planuojamas 2,5 m pločio dviračių tako vietinė trasa.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Už sklypo ribų ties Birutės gatve yra esamų liepų linija, kuri lieka saugoma. Detalioju planu numatomos šalinti 6 liepos, kurios yra įvažiavimo dalyje į Špichuto skersgatvį ir trukdo eismo organizavimui. Medžių piniginis kompensavimas ar atsodinimas kitoje Klaipėdos savivaldybės nurodytoje vietoje sprendžiamas skersgatvio įrengimo techninio projekto rengimo metu.

Sklype esamų medžių, kurie yra saugomi nėra. Netvarkomame sklype buvo prižėlę savaiminiai krūmai, kurie yra menkaverčiai ir šalinami. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR aplinkos apsaugos įstatymas;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir 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;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- LR žemės įstatymas;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas;
- LR melioracijos įstatymas;
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

- LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.
PV. S. Kazlauskienė

Projekto vadovė S. Kazlauskienė