

## TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

\_\_\_\_\_ UAB „Kopų žuvėdra“

### 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), kurio 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 (koreguoti) suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliojam planui.

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

#### **Sklypas:**

Žemės sklypo plotas, ribos, paskirtis, naudojimo būdas (G1) lieka esami, nekeičiami.

Rengiamu detalioju planu koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai:

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 53617 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 2+M, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 12 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.36. (nustatyta STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu, 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu ir kitais teisės aktais).

**Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).** Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo 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.

#### **Architektūriniai reikalavimai:**

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

#### **Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:**

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

### ***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.

Vadovaujantis VĮ Registru centra duomenimis, sklype kad. Nr. 2101/0001:807 yra įregistruota specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos. Planuojamos teritorijos gretimybėje esantiems Kultūros vertybių registre įregistruotiems objektams (Kukuliškių (Karklės) baterijos šaudmenų sandėlio bunkeris (unikalus objekto kodas 34575); Kukuliškių (Karklės) baterijos jėgainės bunkeris (unikalus objekto kodas 34574); Kukuliškių (Karklės) baterija (unikalus objekto kodas 30621) apsaugos zonos nėra nustatytos. Planuojamas sklypas nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas ar jų apsaugos zonas, todėl šis apribojimas naikinamas.

Taip pat teritorija nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas, į valstybinės reikšmės miškų plotus, todėl šiais aspektais papildomų apribojimų nenustatoma.

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

### ***Gretimų poveikis planuojamai aplinkai:***

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

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 atstumu 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 2.02.09:2005, 8 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš Pasakos/ Pamario gatvėje esamų priešgaisrinių hidrantų (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

### ***Inžineriniai tinklai:***

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. 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:** Detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** Detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** Detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. 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.

- **Elektros tinklai:** Servitutai ir/ ar specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos statomų/ esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo 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 sklypai nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir jų plotai.*

Vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, yra įregistruota specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – *Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos*. Planuojamas žemės sklypas nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas ar jų apsaugos zonas, todėl šis apribojimas naikinamas.

#### **Sklypas Nr. 01:**

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 8526 m<sup>2</sup> (49 skyrius)
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) - 1025 m<sup>2</sup>
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 2474 m<sup>2</sup>
- Kelių apsaugos zonos (2 skyrius) - 1617 m<sup>2</sup>
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 847 m<sup>2</sup>

#### **Servitutai:**

##### **Sklypas Nr. 01:**

Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)<sup>2</sup>;

Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Pastaba. Servitutų plotai nustatomi kadastrinių matavimų metu.

#### **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 Pamario g. 13, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas iš D2 kategorijos Pamario gatvės per ankstesniu detaliuoju planu suplanuotą privažiavimą.

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.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato (-ų) rodiklius. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliuojo plano sprendinių.

#### **Želdiniai:**

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. 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 25 % 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 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- 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 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.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė