

**ŽEMĖS SKLYPŲ ŽVEJŲ G. 2,2A IR 2B DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008 M. BALANDŽIO 24 D.
SPRENDIMU Nr. T2-148, KOREKTŪRA SKLYPUI, KURIO NR. 3-4-5 (ŽVEJŲ G. 2B)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**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.

Rengiamas anksčiau parengto detaliojo plano keitimas, 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 žemės sklypo ribas, nekeičiant sklypo ploto; patikslinti statybos ribą.

Planuojamoje teritorijoje numatyta veikla – komercinės paskirties teritorijos.

Planuojamo sklypo reglamentai:

Planuojamo sklypo plotas – 764 m². Sklypą sudaro dvi dalys: 576 m² ploto sklypo dalis 1A, kurio naudojimo tipas paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). 188 m² ploto sklypo dalis 1B, kurio naudojimo tipas inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI), žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II).

Sklypo dalyje 1A numatoma atstatyti 3-jų aukštų su mansarda ir rūsiu komercinės paskirties pastatą, ne aukštesnį kaip 17,30 m iki kraigo, pastato aukštis iki karnizo - 13,00 m. Sklypo dalies užstatymo tankis – 1,00 (100%), sklypo dalies užstatymo intensyvumas – 4,50 (450%).

Sklypo dalyje 1B pastatų statyba nenumatoma.

Bendras sklypo Nr. 1 pastato aukštingumas numatomas 3-jų aukštų su mansarda ir rūsiu, ne aukštesnis kaip 17,30 m iki kraigo, pastato aukštis iki karnizo – 13,00 m. Sklypo užstatymo tankis – 1,00 (100%), sklypo užstatymo intensyvumas – 4,50 (450%).

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higienos būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. 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.

Sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004 Nr. 134-4878; 2009 Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Vadovaujantis LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr. 1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymai ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004 Nr. 134-4878; 2009 Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201). Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas.

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

Gretimųjų poveikis formuojamai 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.

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

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai **laipsnis nustatomas – II**, išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus tuos 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).

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

- Ryšių linijų apsaugos zona (I) - 77 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI) - 103 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX) - 83 m²
- Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (XXIX) - 764 ha.
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos(XIX) - 764 ha.

Detaliojo plano sprendinių poveikis paveldosauginiu aspektu:

Planuojama teritorija vertinga urbanistiniu požiūriu, nes yra Klaipėdos senamiesčio centras, turintis nekilnojamosios kultūros vertybės – urbanistiko paminklo U-17 statusą.

Planuojama teritorija yra kultūros paveldo vietovės Klaipėdos senamiesčio teritorijoje, unikalus kodas kultūros vertybių registre 16075 ir Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijoje, unikalus kodas kultūros vertybių registre 27077. Planuojamos teritorijos gretimybėje yra kultūros paveldo objektas – Biržos tiltas, unikalus kodas kultūros vertybių registre 24808.

Planuojama teritorija yra išsamiai išnagrinėta: 2003m atlikti archeologiniai tyrimai; 2013 m atlikti istoriniai – urbanistiniai tyrimai ir urbanistiniai- architektūriniai tyrimai; 2017 m. atliktas pamatų architektūrinis įvertinimas .

Kadangi , viena iš Klaipėdos senamiesčio kaip NKV vertingoji savybė yra „ 2.1.6.vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos“ , užkordinavus , atkastų pamatų kampus , numatoma užstatymo linija pastumiama rytų kryptimi link Biržos tilto. Tokiu būdu planuojamas naujas užstatymas tiksliai atkartos buvusio pastato užstatymo liniją.

Biržos tilto , kaip NVR objekto vertingųjų savybių kaip „1.1.2. tūrio“, „1.1.4. fasadų architektūrinio sprendimo „, naujai planuojamas užstatymas nepažeis.

Paveldosauginiu aspektu vertinant detaliojo plano sprendinių poveikį gretimybėms ir Klaipėdos senamiesčio urbanistinei struktūrai pagal atliktų archeologinių , istorinių – urbanistinių tyrimų

išvadas galima teigti, kad poveikis bus teigiamas, nes atitinka senamiesčio vertingąsias savybes , kaip:

1. planinės struktūros tinklas; 2. vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos ; 3. Užstatymo tipas- perimetrinis reguliarus .

Servitutai:

Tarnaujantys:

- Servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 202) – 235m² (brėžinyje pažymėtas – S1)
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 222) – 235 m² (brėžinyje pažymėtas – S2).

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti pastato rūsyje patalpintuose konteineriuose .

Susisiekimas:

Planuojam teritorija yra Klaipėdos senamiesčio teritorijoje. Esamoje padėtyje teritorija yra neužstatyta, priėjimas laisvas.

Teritorija šiaurėje ribojama Danės upės, rytuose Tiltų gatvės, pietuose – Žvejų gatvės, o vakaruose – Vežėjų gatvės. Patekimas į sklypą numatomas iš Žvejų gatvės. Pastato rūsyje numatomas 8 vt automobilių parkingas.

Želdiniai:

Planuojama teritorija išpilta skalda. Želdinių nėra.

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 2016-12-31 įsakymu Nr. D1-955/1-312;
- 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 nutarimo Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės naudojimo ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo (aktuali redakcija);
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“
- 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“;
- LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr. 1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos parašas“;
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965).

Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovas

S. Plungė

TINKLŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI DALIS

Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B) geriamojo, buitinių nuotekų bei paviršinių nuotekų tinklų inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje pateikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, įvertinant teritorijos esamą ir būsimą įsisavinimą ir užstatymą.

Detalaus plano ruošimo stadijoje pagal „Detaliųjų planų ruošimo taisykles“ pateikiami planuojamos teritorijos galimų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų schemas..

Detalaus planavimo pagrindinio brėžinio projektiniuose sprendiniuose numatomi inžinerinių tinklų koridoriai.

Sanitarinės inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis LR vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Valst., žin. 1992, Nr. 22-652) ir vėlesnėmis redakcijomis Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto stadijoje.

Į planuojamo sklypo užstatymo zonas patenkantys inžineriniai tinklai iškeliami arba naikinami. Perklotų tinklų nuosavybės teisės perduodamos tinklo savininkui, o naikinami tinklai kompensuojami jų savininkams likutine verte.

Detaliuoju planu numatytos inžinerinių tinklų trasos ir galiniai sujungimo taškai tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktus techninius reikalavimus

Buitinių nuotekų tinklai.

Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B) buitinių nuotekų tinklų dalies inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą įvertinant esamų buitinių nuotekų tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes ir vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ techninėmis sąlygomis Nr. REG 63954, išduotomis 2018-03-27d.

Planuojamos teritorijos numatomo statyti komercinės paskirties objekto sklype Nr.1 buitinių nuotekų savitakiniai tinklai pajungiami į esamą buitinių nuotekų liniją DN-300 mm. šulinį Nr. 25. Žvejų g.

Konkrečių objektų buitinių nuotekų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje įvertinus techniniam projektui išduotas prisijungimo sąlygas.

Geriamojo vandentiekio tinklai.

Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B) vandentiekio tinklų dalies inžinieriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą įvertinant esamų vandentiekio tinklų panaudojimo ir galimybes ir vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ techninėmis sąlygomis Nr. REG 63954, išduotomis 2018-03-27d.

Planuojamos teritorijos numatomo statyti komercinės paskirties objekto sklype Nr.1 vandentiekio tinklai, prijungiami prie naujai esamos vandentiekio linijos d-150 mm. Žvejų g.

Išorės gaisrų gesinimui panaudojami pagal norminius atstumus Žvejų g. ir Tiltų g. išdėstyti esami priešgaisriniai hidrantai.

Vandentiekio tinklai numatomi kloti iš geriamam vandentiekiui tinkamų vandentiekio vamzdžių.

Konkrečių objektų vandens pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje įvertinus techniniam projektui išduotas prisijungimo sąlygas.

Paviršinių nuotekų tinklai.

Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B) lietaus nuotekų tinklų dalies inžinieriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą įvertinant esamų lietaus nuotekų tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes ir vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ techninėmis sąlygomis Nr. REG 63954, išduotomis 2018-03-27d.

Planuojamos teritorijoje numatomo statyti komercinės paskirties objekto sklype Nr.1 lietaus nuotekų savitakiniai tinklai numatomi pajungti į esamą lietaus nuotekų liniją DN-300 mm. šulinį Nr. 13. Žvejų g..

Lietaus nuotekų tinklai bus įrengti iš plastmasinių nuotekų vamzdžių..

Konkrečių objektų lietaus nuotekų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas prisijungimo sąlygas.

Elektros tiekimas

„Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B) elektros tinklų dalies inžinieriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų

elektros tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr. REG 63954, išduotomis 2018-03-27d... AB "Lesto" įmonės..

Planuojamos teritorijos numatoma statyti komercinės paskirties objekto sklype Nr.1 elektros tinklai pajungiami nuo esamos AB „ESO“ esamų elektros skirstomųjų tinklų.

Kabelinės elektros linijos numatomos pakloti numatomuose inžinerinių tinklų koridoriuose. Visi elektros kabeliai, paklojami naujai suformuotuose infrastruktūros koridoriuose ir užvedami į naujai projektuojamus inžinerinius objektus. .

Konkrečių objektų elektros pajungimas ir AB "Lesto" priklausančių elektros tinklų iškėlimas ar pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas .

Teritorijos apšvietimas

„Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B) apšvietimo tinklų dalies inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų apšvietimo tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr. REG 63954, išduotomis 2018-03-27d. UAB "Gatvių apšvietimas" įmonės.

Planuojamos teritorijos gatvių tinklą numatoma apšviesti naudojant cinkuotas gembines atramas ir šviestuvus su Na išlydžio lempomis.

Planuojamos teritorijos naujai įrengiamų gatvių ir pravažiavimo apšvietimo tinklus numatoma prijungti prie esamų Žvejų g. elektros apšvietimo tinklų. Pasijungimo taške numatant kabelio apsaugas.

Konkretus el. apšvietimo pajungimas, valdymas ir pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas .

Telekomunikacijų tinklai

„Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B) telefono tinklų dalies inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų telefono tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr. REG 63954, išduotomis 2018-03-27d. AB "Telia LT".

Esami telekomunikacijų tinklai pagal galimybes išsaugomi ir pertvarkomi .

Planuojamos teritorijos numatomo statyti komercinės paskirties objekto sklype Nr.1 telekomunikacijų tinklai pajungiami nuo esamos telefono linijos prie Žvejų g.

Esamo telefono tinklo eksploatavimui suformuojamas infrastruktūros koridorius.

Konkretus ryšių tinklų pajungimas ir pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas .

Šilumos tinklai

„Žemės sklypų Žvejų g. 2, 2A ir 2B detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-148, korektūra sklypui, kurio Nr. 3-4-5 (Žvejų g. 2B)“, šilumos tiekimo tinklų dalies inžinieriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų šilumos tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes , taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr. REG 63954, išduotomis 2018-03-27d. AB “Klaipėdos energija” įmonės..

Planuojamos teritorijos numatomo statyti komercinės paskirties objekto sklype Nr.1 šilumos tinklai pajungiami nuo esamų šilumos tinklų DN 139 mm. Žvejų g

Konkretus šilumos tinklų pajungimas ir pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas .Atskirų šilumos vartotojų prijungimas prie veikiančių tinklų bus numatomas kitose projektavimo stadijose pagal konkrečiau objekto poreikius.

Sudarė

V. Skaisgirys