

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

_____ UAB Klaip dos j r krovini
kompanija „Bega“

SPRENDINI KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai kinei veiklai ir jos takai aplinkai bei gretimuose žem s sklypuose vykdomai kinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas statym ir normini dokument s rašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglament lentel je.

Rengiama anks iau parengto detaliojo plano korekt ra (vienam sklypui), kurio tikslai – nekei iant žem s sklypo pagrindin s žem s naudojimo paskirties ir nepažeidžiant statym ir kit teis s akt reikalavim , aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorij planavimo dokument sprendini , pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujaniais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojan iam detaliam planui, numatant padidinti leistin pastat aukšt .

Planuojama kin veikla – pramon s ir sand liavimo pastato statyba ir eksploatacija.

Sklypas:

Žem s sklypo plotas, ribos, paskirtis, naudojimo b dai (I1 ir K3) lieka esami, nekei iami.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 16451 m², teritorijos naudojimo tipas – inžinerin s infrastrukt ros teritorija (IT)/ paslaug teritorija (PA), žem s naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo b das – susisiekimo ir inžinerini komunikacij aptarnavimo objekt teritorijos (I1)/ komercin s paskirties objekt teritorijos (K). Sklypo Nr. 01A dalyje numatoma statyti pastat ne aukštesn , kaip 23 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukš iausio taško, 0 metr aukštingumas numatomas parkavimo aikšteli ribose), užstatymo tankis – 50 %, užstatymo intensyvumas – 1.00 (nustatyta vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramon s ir sand liavimo statini sklyp tvarkymas“. Sklypo Nr. 01B dalyje numatoma statyti 1-2 aukšt pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukš iausio taško), užstatymo tankis – 26 %, užstatymo intensyvumas – 0.66 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomenin s paskirties pastatai“).

Planuojamo pastato (-) vieta gali kisti techninio projekto metu, pagal užsakovo užduot , išlaikant visus normuojamus atstumus:

a) susisiekimo ir inžinerini komunikacij aptarnavimo objekt teritorijose atstumas nuo gamybos, pramon s ir sand liavimo statini iki Sklypo ribos turi b ti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017, 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukš io metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirting aukšt turin ios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali b ti mažinami gavus besiribojan io žem s sklypo (kai besiribojan io žem s sklypo naudojimo b das yra pramon s ir sand liavimo objekt teritorija) savininko ar valstybin s žem s valdytojo rašytin sutikim .

b) komercin s paskirties objekt teritorijose, vadovaujantis STR 2.02.02 :2004 3 priedo 1.1 punkto reikalavimais: visuomenin s paskirties statini iki 8.5 m aukš io – ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems visuomenin s paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukš io metrui. Atstumas iki žem s sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos

skirtingą aukštą turinios 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 pažymta vadovaujantis Teritorijų planavimo statymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Rengiamu detaliuoju planu vertinamas esamos ir projektuojamos kiemo aikštelės, t. y. Kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės) privalo būti statomi detaliuoju planu nustatytoje statybos zonoje ir statybos riboje.

Statinių statyba sklype galima tik iškilus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu). Pastatų (prieštatai) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (prieštatai) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybų leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybų leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede.

Architektūriniai reikalavimai:

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagas.
- ▲ Spalvinių sprendimų reikia derinti prie kvartalo ir Klaipėdai būdingos aplinkos.

Pateikiamos planuojamoms teritorijoms vizualizacijos



Įpav. vaizdas nuo šiaurės pusės pietus nuo Minijos gatvės.



2 pav. vaizdas nuo piet šiaurės vakarus nuo Minijos gatvės.

Pastaba: atliekant pastato integraciją aplinkoje, buvo vertinami ir gretimybėse atlikti teritorijų planavimo dokumentais suplanuoti pastatų teritoriniai plotai.

Žemės sklypo sisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami siūlymai:

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybei ir higieniniam būklės požymiui:

Koreguojamame detaliojo plano planuojamoje teritorijoje Minijos g.44A, Klaipėdoje, numatoma sandėliavimo paskirties statinio statyba didinant pastatų aukštį iki 23 m, kadangi sandėlyje yra numatoma rengti specialią sandėliavimo rangą.

Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje bus numatoma fasuoti prekių ar žaliavų krovinį sandėliavimas. Tikslus krovinio tipas gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu vertinus visuomenės poveikį aplinkai (triukšmą, taršą ir pan.). Planuojamos teritorijos atviroje aikštelėje krova nenumatoma.

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 kokybei ir higieniniam būklės požymiui, gyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybėse poveikis planuojamai aplinkai:

Planuojamas žemės sklypas patenka į esamos degalinės apsaugos zonas: suskystintųjų dujų degalinės apsaugos zona – 50 m, normatyvinė priešgaisrinė apsaugos zona – 40 m. Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis VII skyriaus 33 punktu yra išdėstyti atstumai, nuo skysto kuro kolonelių bei požeminių rezervuarų kitos paskirties sienartimiausi taškai, kai pastatai yra I–III atsparumo ugniai, – 15 metrų. **Atsižvelgiant į šią sąlygą, šiuose atstumuose pastatų statyba yra draudžiama.**

Esamos degalinės apsaugos zonos planuojamam sklypui neigiamos takos neturės.

Planuojama teritorija patenka į AB „Klaipėdos kartonas“ sanitarinę apsaugos zoną – 100 m.

Atsižvelgiant planuojamos teritorijos gretimybės: AB „Klaip dos kartonas“ taip pat greta teritorijos esan i Klaip dos valstybinio uosto rib bei esam degalin , yra daroma prielaida, kad jie gali b ti potencial s geologin s aplinkos taršos židiniai gretimam gruntui ir požeminiam vandeniui. Planuojamoje teritorijoje numatoma yra sand lio statyba bei komercinio pastato statyba. Gyvenamoji teritorija ia neplanuojama. Atsižvelgiant toki situacij , statant statinius si loma atlikti geologij , nustatant jo kokyb , kad b t galima vertinti sand liuojamo krovinio tipo krovimo galimybes.

Planuojamas sklypas patenka Klaip dos miesto g lo požeminio vandens vandenvie i (I,II) apsaugos zonos chemin s taršos ribojimo 3B juost , kur kinei veiklai taikomi Vyriausyb s 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo v lesn mis redakcijomis nustatyti XX skyriaus reikalavimai. Statant statinius teritorijoje vadovautis Nutarimo XX skyriaus reikalavimais.

Esam taršos šaltini , turin i savo SAZ ir galin i takoti neigiamai planuojam veikl n ra. vertinus kin s veiklos pob d , gretim žem s sklyp ir teritorij paskirt bei juose esan i statini išd stym , planuojamos teritorijos inžinerin apr pinim , chemin , fizin , biologin tarš , psichogenin tak , daroma išvada, kad detaliojo plano gretimyb se vykdoma ir numatyta kin pl tra netur s neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrin sauga:

Bendru atveju planuojam pastat minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastat (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žem s naudojimo s lygos (greta esan iai degalinei nustatytos apsaugos zonos, išsamiau ži r. Sprendini br žin), kei iamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastat . Statiniai sklype turi b ti išd stomi taip, kad neb t pažeisti gretim sklyp savinink ar naudotoj pagr sti interesai. Gaisro atveju vanduo imamas iš esam priešgaisrinii vandens hidrant Minijos g ir Lakštu i g. (vadovaujantis "Gaisrin s saugos normos teritorij planavimo dokumentams rengti" (2014-02-10, Nr. 2014-01364) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Kadangi planuojami kitos paskirties pastatai ribojasi su esama kuro kolon le, statant statinius vadovautis Vyriausyb s 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo v lesn mis redakcijomis VII skyriaus 33 punkte nurodytais priešgaisriniais statini atstumais. Pastat statyba šiuose priešgaisrinuose atstumuose yra negalima.



- **Vandentiekio tinklai:** Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esam centralizuot vandentiekio tinkl . Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Nuotek tinklai:** Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esam centralizuot buitini nuotek tinkl . Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Lietaus nuotek tinklai:** Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esam centralizuot lietaus nuotek tinkl . Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Šildymas:** šilumos tiekimo b dai gali b ti: centralizuotas šilumos tiekimas, dujomis, elektra (pasirenka vartotojas). Šildymo b das sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Elektros tinklai:** Servitutai ir/ ar specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos nustatomos statom / esam elektros tinkl ir rengini apsaugos zon ribose. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo s lygas.
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.
- **Ry i tinklai:** Šiuo projektu neplanuojami statybos darbai susij su Minijos gatv s prapl timu. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo s lygas.

Specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos (LR vyriausyb s nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir v lesn s redakcijos):

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamos sklypui nustatytos specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos ir j plotai.

Sklypas Nr. 01:

- Suskystint j duj degalini apsaugos zonos (12 skyrius) - 1803 m²
- Elektros linij apsaugos zonos (6 skyrius) - 108 m²
- Gamybini ir komunalini objekt sanitarin s apsaugos ir taršos poveikio zonos (14 skyrius) - 13153 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalin s kanalizacijos tinkl ir rengini apsaugos zonos (49 skyrius) - 1379 m²
- Požemini vandens vandenvie i apsaugos zonos (20 skyrius) - 16451 m²

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stoviniuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliek išvež jais ir išvežami atliek s vartyn . Tikslios atliek konteinerio (-i) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Minijos g. 44A, Klaip dos mieste. Privažiavimai planuojam teritorij suplanuoti iš C2 kategorijos Nemuno gatv s. sklyp suplanuoti du važiavimai: vienas išvažiavimas ir vienas važiavimas. Sklypo ribose susisiekimas bus sprendžiamas vienpusio eismo kryptimis, kurio visi parametrai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Automobili parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobili stov jimo viet skai ius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatv s ir vietin s reikšm s keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė.

Tikslus automobili stov jimo viet skai ius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato (-) rodiklius. Automobili stov jimo viet skai ius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendini .

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugom želdiniai n ra. Esami medžiai sklype lieka. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kit teis s akt nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 sakymu Nr.D1-694 „D l Atskir j rekreacin paskirties želdyn plot norm ir Priklausom j želdyn norm (plot) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdyn , skaitant vejas ir g lynus, plotas ne mažesnis kaip 10 % viso žem s sklypo ploto.

Veikl planuojamoje teritorijoje, jos tvarkym ir eksploatavim reglamentuoja:

- LR aplinkos apsaugos statymas;
- Teritorij planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Gaisrin s saugos norm teritorij planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 sakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorij planavimo s lyg išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 sakymas Nr. D1-999;
- Žem s naudojimo b d turinio aprašas, LR Ž M/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- LR teritorij planavimo statymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Teritorij planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Visuomen s informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius d l teritorij planavimo nuostatai, LR Vyriausyb s 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorij planavimo dokument rengimo taisykl s, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-8;
- LR žem s statymas;
- LR atliek tvarkymo statymas;
- LR melioracijos statymas;
- LR Vyriausyb s 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos“ (aktuali redakcija);
- STR 2.02.02:2004 „Visuomenin s paskirties statiniai“.
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramon s ir sand liavimo statini sklyp tvarkymas“.
- STR 1.05.01:2017 „Statyb leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarini šalinimas. Statybos pagal neteis tai išduot statyb leidžiant dokument padarini šalinimas“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatv s ir vietin s reikšm s keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomenin s paskirties pastatuose bei j aplinkoje“.
- LR AM 2007-12-21 d. sakymu Nr.D1-694 „D l atskir j rekreacin s paskirties želdyn plot norm ir priklausom j želdyn norm (plot) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos kei iantys.

Projekto vadov S. Kazlauskien

