

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

_____ g. asmuo Alma Macijauskaitė

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai kinei veiklai ir jos takai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai kinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas statymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamento lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra (vienam sklypui), kurios tikslai – nekeičiant žemės sklypo pagrindinių naudojimo paskirties ir nepažeidžiant statymų ir kitais teisės aktais reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijos planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti ir nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus žemės sklypui Šiauršiauris pr. 11, neprieštaraujančius planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui; numatyti automobilių stovėjimo vietas laisvoje valstybinėje žemėje, ties Šiauršiauris prospektu (pagal 2018 m. kovo 21 d. Infrastruktūros plėtojimo sutartį Nr. J9-852).

Planuojama kinei veiklai – komercinės paskirties objektų statyba ir eksploatacija.

Sklypai:

Sklypas Nr. 01 yra esamas, nekeičiamas. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 14064 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 12 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 40 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.70 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, 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 iškilus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius statybos zonai (sprendžiama techninio projekto metu).

Pastatų (prieštatų) atstumai iki gretimų sklypų pastatų (prieštatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybos leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padariniai šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotų statybos leidžiant dokumentų padariniai šalinimas“ 7 priede.

Architektūriniai reikalavimai:

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- ▲ Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Žemės sklypo įsavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimamisipareigojimai:

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybei ir higieniniam bei saugumui:

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 LR SAM sakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonių ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878) planuojama veikla – daugiabuio namo su prekybos paskirties patalpomis statyba ir eksploatacija – nedarė taršos ir nesukurs SAZ, išeinančios už planuojamos teritorijos ribas.

Aplinkos kokybei ir higieniniam bei saugumui, gyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybės poveikis formuojamai aplinkai:

Vertinus kaimo veiklos pobūdį, gretimą žemės sklypą ir teritoriją paskirtą bei juose esančią statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprašymą, cheminį, fizinį, biologinį taršą, psichogeninį taktą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybės vykdoma ir numatyta kaimo plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

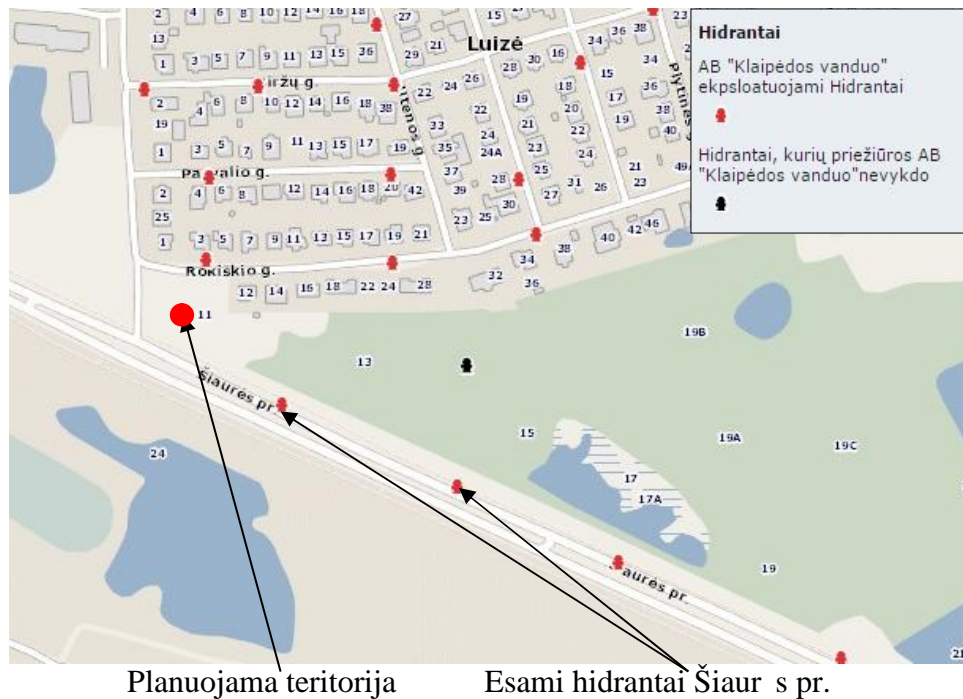
Esant taršos šaltiniui, turinčiam savo SAZ ir galinčiam sukurti neigiamai planuojamą veiklą.

Gaisrinė sauga:

Numatomas statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas pagal galiojančius teisės aktus, techninio projekto rengimo metu. Neišlaikant minimalių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų (kai leidžia teisės aktai), būtina užtikrinti gaisrinės saugos priemones, vadovautis galiojančiais teisės aktais.

Gaisr ar kitos ekstremaliosios situacijos tikimybė minimali. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004, VII skyriumi). Prie planuojamoje teritorijoje esančių statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti naudojamos esamos gatvės ir privažiavimai. Sklypą rengti važiavimai iš Utenos gatvės. Gaisro atveju vanduo imamas iš esančių ir projektuojamo gaisrinio hidranto Šiaurės pr. (žemės r. pav. Nr. 1) (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Pav. Nr. 1



Inžineriniai tinklai:

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esam centralizuot inžinerini tinkl , esančių Šiaurės pr. ir Pakruojos gatvėje.

Inžinerini tinkl tiesimo metu nepabloginti esam gatvi dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerini tinkl koridori ribos sutampa su servitut galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Nuotek tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotek tinklai:** 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:** Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Gatvi apšvietimas:** Pasijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryši tinklai:** neplanuojami. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Dujotiekis:** neplanuojami. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka statinių statybos zonai, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

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

Sklypas Nr. 01:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 105 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir renginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 2093 m²
- Požeminių vandens telkinių (vandenviežių) sanitarinės apsaugos zonos (20 skyrius) - 4064 m²

Pastaba: pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-17 patvirtintą Klaipėdos miesto pirmosios vandenviežių Liepų 49A sanitarinės apsaugos zonos specialųjį planą, žemės sklypas patenka III-į sanitarinių vandenviežių apsaugos (cheminės taršos apribojimo) zoną, todėl nustatoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviežių) sanitarinės apsaugos zonos - 4064 m².

Servitutai:

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinami sklypui nustatyti ir registruoti esamieji servitutai.

Sklypas Nr. 01:

Servitutas – teisė tiesti požemines komunikacijas (tarnaujantis);

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

Atliekos:

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

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Šiauršiauris pr. 11, Klaipėdos mieste. Privažiavimas planuojamą teritoriją yra esamas, pagal galiojančią 2000-06-01 d. Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Planuojamą sklypą patenkama iš D2 kat. Pakruojų g. (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija bei patvirtintą, galiojančią teritorijos planavimo dokumento sprendinius).

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė.

Už planuojamo sklypo ribas, ties Šiauršiauris pr. ir Pakruojų g., pagal 2018-03-21 Infrastruktūros sutartį Nr. J9-852 bus tvarkoma teritorija (atskiru projektu). Pagal infrastruktūros sutartį, tvarkomoje teritorijoje numatytos 28 papildomos automobilių stovėjimo vietos: 7 vnt. prie Pakruojų g. ir 21 vnt. prie Šiauršiauris pr.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštaruoja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

Bendro naudojimo pėsčiųjų dviračių takai lieka esami.

Dviračių takai: Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros planu specialiuoju planu, šalia planuojamo sklypo, Šiauršiauris pr. yra esama 2 m pločio dviračių takų rajoninė trasa ir planuojama 2 m pločio dviračių takų rajoninė trasa, Pakruojų g. planuojama 2.5 m vietinė trasa.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugomi želdiniai n. ra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitais teisės aktais nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-

21 sakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, skaitant vejas ir glynus, plotas komercinių paskirties objektų teritorijose sklypuose - ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto. Planuojama želdinti sklypo zonas, kuriose nėra numatyta inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonos.

Veikl planuojamoje teritorijoje, jos tvarkym ir eksploatavim reglamentuoja:

- LR aplinkos apsaugos statymas;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 sakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 sakymas Nr. D1-999;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- LR teritorijų planavimo statymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančioms sprendiniams dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-8;
- LR žemės statymas;
- LR atliekų tvarkymo statymas;
- LR melioracijos statymas;
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
 - STR 2.02.02:2004 „Visuomeninių paskirties statiniai“.
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
 - HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninių paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- LR AM 2007-12-21 d. sakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadov
Sandra Kazlauskienė

