



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.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami 2002-05-16 d. Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 306 patvirtinto detaliuojo plano sprendiniai. Detaliuojo plano tikslai – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, padalyti žemės sklypą bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Planuojama ūkinė veikla – rekreacinės paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Padalinus žemės sklypą Skautų g. 35, Klaipėdos m., suformuojami du nauji žemės sklypai Nr. 01 ir Nr. 02, kuriems nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 540 m², teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 26 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.52 (nustatyta vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo planu ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

Sklypas Nr. 02: plotas – 505 m², teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 31 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.62 (nustatyta vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo planu ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu). Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. Projektuojant statinius įvertinti „Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano“ patvirtinto Klaipėdos miesto

savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999 sprendinius, *kad pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase.*

Pastaba: detaliuoju planu planuojamas užstatymo tipas: sodybinis užstatymas, kuris nustatytas teritorijos naudojimo reglamentu aprašomojoje lentelėje (užstatymo tipas detaliuosiuose planuose turi būti nustatomas LR aplinkos ministro 2014-01-02 d. įsakymą Nr.D1-7). Erdvinių duomenų lentelėje tokios pasirinkimo galimybės nėra, todėl tenai pasirenkamas vienbutis ir dvibutis užstatymas.

Detaliuoju planu numatoma atsodinti ir naujai numatomi sodinti medžiai turi būti vertingi savo charakteristika (Pastaba: vaismedžiai ir krūmai neturi vertingų želdinių savybių).

Pastatai savo erdve nedominuos kraštovaizdyje, skęs želdinių kompleksuose.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliuojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliuojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliuojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

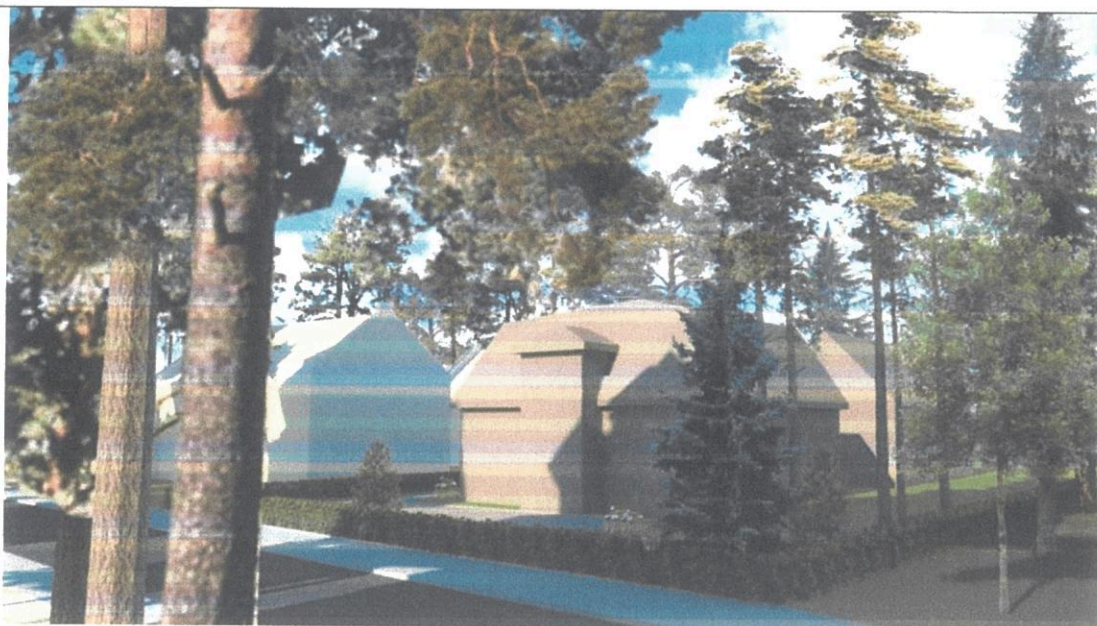
Architektūriniai reikalavimai:

- ✓ Gyvenamųjų pastatų architektūra turi atspindėti dominuojančią Girulių erdvinę koncepciją: klasikinės architektūros ir šlaitiniai stogai.
- ✓ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, medį, stiklą.
- ✓ Medžiagiškumas ir spalvinis sprendimas: pastatai turi būti raudono/rusvo klinkerio plytos.

Pateikiamos planuojamų tūrių vizualizacijos



1 pav. Vaizdas nuo jūros pusės į rytus



2 pav. Vaizdas nuo jūros pusės į šiaurės vakarus

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausia ugdymo staiga yra lopšelis - darelis „Giliukas“, adresu - Turistų g. 18A (atstumas apie 1,35 km); Artimiausia parduotuvė „Maxima“, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 4 km); Artimiausia gydymo įstaiga yra adresu Kretingos g. 31 (Miško ambulatorija) (atstumas apie 6,77 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Pamario gatvėje (vaivuoja miesto autobusai, maršruto Nr.4, 24).

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 LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878) planuojama veikla - vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija - nėra tarši ir nesukurs SAZ, išėinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

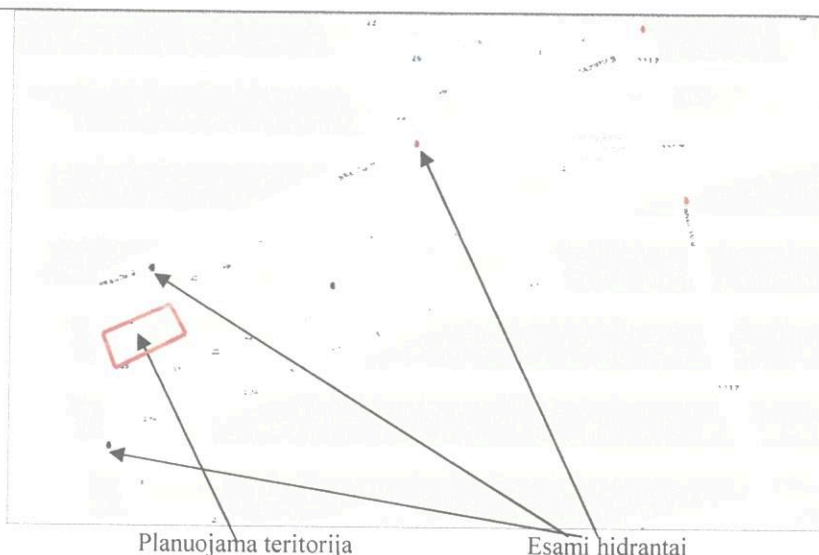
Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

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.

Gaisrinės 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).

Statant statinius jei bus neišlaikomi atstumai tarp statinių pagal ugniai atsparumo klasę, būtini suprojektuoti ir pastatyti ugniasienę. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Skautų gatvėje (iki 50 metrų) (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 inžinerinių tinklų, esančių Skautų gatvėje. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** numatoma jungtis prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų Skautų gatvėje. Preliminarus vandens kiekis – 1,6 m³/d, 480 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Skautų gatvėje. Preliminarus buitinių nuotekų kiekis – 1,6 m³/d, 480 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Skautų gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** elektros tiekimas numatomas nuo esamos 0,4 kV kabelių skirstomojo komercinės apskaitos skydo KS9-50 (iš transformatorinės MT-517). Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų ryšių tinklų Skautų gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Dujotiekis:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų dujotiekio tinklų Skautų gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypai nemelioruoti.

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

Detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje yra nurodoma teritorija, kur plano iniciatoriai savo lėšomis atlieka pėsčiųjų tako atnaujinimą ties savo planuojamais sklypais. Taip pat takai statybų metu sugadinę esamus takus ir gatves, juos įsipareigoja juos sutvarkyti ne vėliau kaip iki pastatų planuojamoje teritorijoje, Skautų g.35 Klaipėdoje (detaliojame plane sklypai Nr.01 ir Nr.02), eksploataavimo pradžios.

Detaliojo plano bylos sudėtyje yra pateikiama sprendinių įgyvendinimo programa, kurios pagrindu plano iniciatoriai su Klaipėdos miesto savivaldybe prieš tvirtinant detalųjį planą pasirašys sprendinių įgyvendinimo sutartį.

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

Detaliojo plano sprendiniais nustatytos planuojamoje teritorijoje specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Sklypas Nr. 01

- Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje - 1 vnt.
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 2 m²
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 36 m²
- Kurortų apsaugos zonos (16 skyrius) (nustatyta Klaipėdos miesto bendruoju planu) - 540 m²

Sklypas Nr. 02:

- Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje - 4 vnt.
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 2 m²
- Kurortų apsaugos zonos (16 skyrius) (nustatyta Klaipėdos miesto bendruoju planu) - 505 m²

Servitutai:

Sklypas Nr. 01:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 02, kodas – 215) – 69 m²;

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 02, kodas– 222) – 69 m²;

Sklypas Nr. 02:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklype Nr. 01, kodas – 115);

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype Nr. 01, kodas – 218);

Atliekos:

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

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Skautų g. 35. Į sklypą Nr. 01 patenkama iš Skautų gatvės. Į sklypą Nr. 02 patenkama per sklype Nr. 01 suplanuotą servitutinį 3.20 m pločio kelią. Įvažiavimas į Skautų gatvę yra nekeičiamas, lieka suplanuotas „Žemės sklypo Skautų g. 7-21 detaliojo plano, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. 30“ iš esamos Pamario gatvės.

Skautų gatvė: kategorija - D2, plotis tarp raudonųjų linijų - 7 m, važiuojamosios dalies plotis - 5 m. Pamario gatvė: kategorija - C2 (nuo įvažiavimo į II Melnragę), plotis tarp raudonųjų linijų - 40 m.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir tikslios vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu tam skirtoje užstatymo zonoje.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, šalia planuojamos teritorijos numatytas dviračių takas.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruoti saugotini želdiniai augantys ne miško žemėje. Sklypuose atliktas esamų želdinių vertinimas. Planuojamose statinių zonose medžiai yra šalinami remiantis LR Aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. Nr.D1-87 įsakymu "Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo *ar kitokio pašalinimo atveju*, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo".

Šiuo detaliuoju numatoma šalinti esamą pažeistą pušį, kuri plane pažymėta Nr.2 ir esamą beržą Nr.4, kurio būklė yra gera, tačiau medis neturi vizualinės išvaizdos, yra skurdus su mažai šakų. Medžius numatoma atsodinti. Visi kiti vertingi medžiai esantys sklype lieka saugomi. Sklype planuojami sodinti nauji medžiai, kurie atitiks Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999, sprendiniu – pastatai ar kompleksai turi skęsti želdiniuose, nedominuotų savo mase.



Numatoma kirsti/atsodinti pažeista pušis Nr.2



Numatomas kirsti/atsodinti beržas Nr.4

Želdiniai sklypų 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 rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas rekreaciniuose sklypuose ne mažesnis kaip 40 % viso žemės sklypo ploto. Planuojama želdinti sklypų zonas, kuriose nėra numatyta inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų.

Vadovaujantis Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999“ būtina sąlyga techninio projekto metu, kad pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase.

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;

- ▲ 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 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.
- ▲ 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“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

