

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

_____ UAB „Karoso rezidencija“

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 pridėdamas 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), kurios 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 suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliajam planui; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, jei jie nenustatyti.

Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties pastato statyba ir eksploatacija.

Sklypas:

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

Sklypas Nr. 01: plotas – 1156 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių ir gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Sklype numatoma statyti 1-4 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 13 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 48 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.30 (nustatyta vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu bei STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir kitais teisės aktais).

Statinių statyba sklype galima tik išskėlus 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 sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami įsipareigojimai:

- ⤴ Nepabloginti esamos gatvės dangos kokybės statybos ir sklypų 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.

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

Gretimybių 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 savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus 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 2.02.01:2004). Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų S. Daukanto g. (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.

Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** Prisiungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisiungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** Prisiungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisiungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** Prisiungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisiungimo sąlygas.
- **Šildymas:** Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisiungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisiungimo sąlygas.
- **Gatvių apšvietimas:** Pasijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisiungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojami. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.

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

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

Šiuo rengiamu detalioju planu tikslinamos sklypams nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir jų plotai.

Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 d. sprendimu Nr. T2-17 patvirtintą Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų g. 49A sanitarinės apsaugos zonos specialųjį, pertvarkomą žemės sklypą patenka į III-ią sanitarinę vandenvietės apsaugos (cheminės taršos apribojimo) zoną, todėl sklypui taikoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Sklypas Nr. 01:

- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (19 skyrius) - 1156 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 290 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) - 66 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 36 m²
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (XX skyrius) - 1156 m²

Servitutai:

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamas sklypui nustatytas ir įregistruotas esamas servituto plotas.

Sklypas Nr. 01:

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas - 206) – 0.0119 ha;

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas - 207) – 0.0119 ha;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas – 215) – 0.0119 ha;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) (2006-09-27 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4905) (kodas – 115).

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 J. Karoso g. 21A, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas iš J. Karoso gatvės.

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. Detaliuoju planu projektuojama 12 stovėjimo vietų lengviesiems automobiliams. Trūkstant automobilių stovėjimo vietos bus kompensuojamos sumokant į savivaldybės biudžetą. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

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 30 % viso žemės sklypo ploto.

Pastaba. Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. rugpjūčio 24 d. Nr. D1-565 redakcija) 5.2. punkto reikalavimai - medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

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 2.02.01:2004 „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“.
- 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