

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 (galiojančio) kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų, patvirtintų 1995 m. gruodžio 7 d. Klaipėdoje miesto valdybos sprendimu Nr. 633 ir įregistruotų teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00028669, korektūra žemės sklypui Kuosų g. 14A. 1996-02-15 d. Klaipėdos miesto valdybos sprendimu Nr. 51 papildytas Klaipėdos miesto valdybos 1995-12-07 sprendimo Nr. 633 „Dėl kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų patvirtinimo“ 1 punktą: „..., kartu nustatant, kad šie projektiniai pasiūlymai atitinka detaliesiems planams keliamus reikalavimus“. 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, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus žemės sklypui Kuosų g. 14A, suformuotam parengus žemės valdos projektą.

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija.

Sklypas:

Sklypas Nr. 01 (kad. Nr. 2101/0005:505) yra jau suformuotas. Sklypas registruotas Valstybės įmonėje Registrų centre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypo plotas, ribos, naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 517 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). 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 – 37 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.74.

Planuojamo žemės sklypo užstatymo tankis nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. **Minimalus atstumas nuo statybos zonos iki sklypo šiaurės vakarinės ribos nurodomas 1 m, nes buvo gautas kaimyninio žemės sklypo kad. Nr. 2101/0005:504 savininkų sutikimai raštu.**

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

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti: čerpes, plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės sklypų statybos ir sklypų eksploatavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos: L/D „Klevelis“, Taikos pr. 53 (atstumas apie 750 m), „Saulutės“ mokykla-darželis, Kauno g. 11 (atstumas apie 1 km), „Gabijos“ progimnazija ir „Aitvaro“ gimnazija, Paryžiaus Komunos 14 (atstumas apie 1 km). Artimiausios parduotuvės: „Iki“, Taikos pr. 28 (atstumas apie 750 m), „Maxima“, Taikos pr. 61 (atstumas apie 800 m). Artimiausios gydymo įstaigos: V. Grigalausko šeimos centras, Birutės g. 22 (atstumas apie 200 m), Jūrininkų sveikatos priežiūros centras, Taikos pr. 46 (atstumas apie 310 m). Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos – Minijos g. esanti „Lakštučių“ st. (važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 9, 9A) ir Taikos pr. esanti „Kauno“ st. (važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 1A, 2A, 3, 4, 5B, 6, 6A, 8, 10, 11, 12, 12A, 14, 14A, 18, 21, 22B, 28).

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, išeinančių 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.

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

Gaisrinės 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 2.02.09:2005, 2 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Kuosų g., esančių 35 m ir 80 m atstumu nuo planuojamos teritorijos (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, esančių Kuosų g. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).** Susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Kuosų g. Preliminarus išnaudojamas vandens kiekis 1 vienbučiui/dvibučiui gyvenamajam namui – 0,8 m³/d, 240 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** detaliuoju planu numatoma prisijungti esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių Kuosų g. Preliminarus buitinių nuotekų kiekis – 0,8 m³/d, 240 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** detaliuoju planu numatoma prisijungti esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, esančių Kuosų g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** neprojektuojami.
- **Ryšių tinklai:** neprojektuojami.
- **Dujotiekis:** neprojektuojami.
- **Šildymas:** numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir vėlesnės redakcijos): šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamas sklypui nustatytos ir įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos plotas.

Sklypas Nr. 01:

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 13 m² (49 skyrius)

Servitutai:

Nėra.

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stoviničiame konteineryje (-iuose). 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 Kuosų g. 14A, Klaipėdos mieste. Patekimas į sklypą numatomas iš D2 kat. Kuosų gatvės.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“. Planuojamame sklype numatomas preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 2. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato (-ų) rodiklius, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Įvažiavimo į žemės sklypą vieta gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu, pagal statomo pastato (-ų) poreikius, nerengiant detaliojo plano koregavimo.

Dviračių takai: Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei planuojamo sklypo šiaurės rytinę ribą planuojama 1,5 m pločio vietinė dviračių tako trasa. Kitoje Kuosų gatvės pusėje yra esama 1,5 pločio dviračių tako trasa. Kadangi tarp planuojamo sklypo ir Kuosų gatvės esančio šaligatvio plotis – 1,88-2,22 m, siūloma dviračių taką įrengti kartu su pėsčiųjų taku.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. 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 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai:

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, Žin., 1992, Nr. 5-75;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, Žin., 2002, Nr. 72-3016;
- LR žemės įstatymas, Žin., 2004, Nr. 28-868;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, Žin., 2004, Nr. 153-5571;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, Žin., 2004, Nr. 164-5971;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824.

Nutarimai:

- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, LRV 1992-05-12 nutarimas Nr. 343;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267.

Įsakymai:

- Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės, LR SAM 2004-08-19 įsakymas Nr. V-586;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694;
- Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-87;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/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;
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr. D1-565.

Kita:

- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- 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

