

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

20.....m.....d. įsakymu Nr.

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 2005-07-28 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-266 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai. Detaliojo plano tikslai – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, 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. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas: pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas žemės sklypo užstatymo reglamentų keitimui. Koreguojama statybos zona ir riba, keičiami užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai, mažinamas aukštingumas. Žemės naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami.

Sklypams nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 1300 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti du 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 27 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.40. Užstatymo tipas – kitas (du vienbučiai).

Sklypas Nr. 02: plotas – 1273 m², teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti du 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 27 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.40. Užstatymo tipas – kitas (du vienbučiai).

Planuojamų žemės sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas nustatyti 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. **Statinių statyba**

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

Ankstesniu detaliuoju planu suplanuota želdinių zona palei planuojamą D kategorijos gatvę koreguojama. Teritorija, esanti kitoje planuojamos D kategorijos gatvės pusėje yra apleista. Kadangi pastatų statybos riba ir zona šiaurės vakarų pusėje nuo sklypų ribų atitaukta 4 m, siūloma gausiau apželdinti sklypus toje pusėje, o pastatų fasaduose neplanuoti vitrininių langų. Terasos ir vidiniai kiemai orientuojami pietų kryptimi.

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, medį, stiklą;
- Spalvinis sprendimas neapibrėžimas.

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

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausia ugdymo įstaiga – Klaipėdos Tauralaukio progimnazija, adresu – Klaipėdos g. 31 (atstumas apie 670 m); Artimiausia parduotuvė – „Iki“, adresu Liepojos g. 238 (atstumas apie 2 km); Artimiausios gydymo įstaigos – Klaipėdos universitetinė ligoninė ir Klaipėdos jūrininkų ligoninė, esančios Liepojos g. (atstumas apie 2,5 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Pajūrio gatvėje (atstumas apie 700 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 7, 14, 23).

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 sveikatos apsaugos ministro 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 gyvenamųjų pastatų 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:

Šiaurės rytuose, 26 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, žemės sklype kad. Nr. 2101/0039:1332 yra medienos apdirbimo cechas, todėl detaliuoju planu rekomenduojama gausiau apželdinti sklypų dalis šiaurės rytinėje pusėje. Planuojamuose sklypuose nėra įregistruotų SAZ.

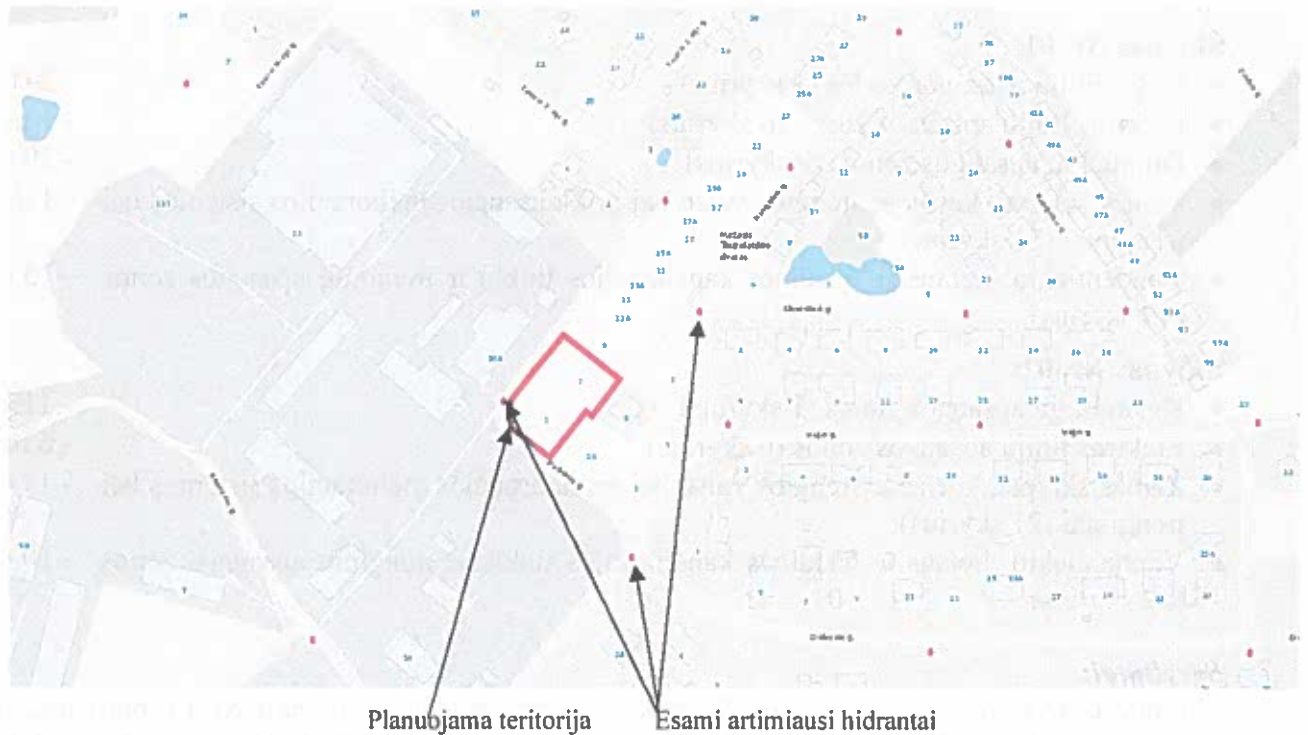
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinės sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant 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, 8 priedu). Statant statinius jei bus

neišlaikomi atstumai tarp statinių pagal ugniai atsparumo klasę, būtina suprojektuoti ir pastatyti ugniasienę.

Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Debesų ir Skersinės gatvėse vadovaujantis 2014-03-21 LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu, Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).



Inžineriniai tinklai:

Iki esamų sklypų yra atvesti centralizuoti elektros, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, esantys Debesų (sklypas Nr. 01) ir Ringelio (sklypas Nr. 02) gatvėse. Inžineriniai tinklai iki sklypo Nr. 02 yra atvesti per susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės sklypą kad. Nr. 2101/0039:997, nuosavybės teise priklausančią Klaipėdos miesto savivaldybei. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. 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).**

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Debesų ir Ringelio gatvėse (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių Debesų ir Ringelio gatvėse (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, esančių Debesų ir Ringelio gatvėse (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojami (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- **Dujų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų dujotiekio tinklų, esančių Debesų ir Ringelio gatvėse (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
 - **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):*

Sklypas Nr. 01:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 241 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 1 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) - 39 m²
- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 1300 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 15 m²

Sklypas Nr. 02:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 115 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 5 m²
- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 1273 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 10 m²

Servitutai:

Sklypuose Nr. 01 ir Nr. 02 yra esami 2006-08-24 sutartimis Nr. LP-6600 ir Nr. LP-6601 įregistruoti servitutai elektros kabelinių linijų paklojimui ir eksploatavimui, kurių plotai – po 2 m². Detaliojo plano sprendiniais tikslinami žemės sklype įregistruotų servitutų plotai, atsižvelgiant į faktinę elektros kabelinių linijų vietą. Po detaliojo plano patvirtinimo dėl pasikeitusių servitutų plotų turės būti koreguojamos servitutų sutartys.

Sklypas Nr. 01:

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 206) – 1 m² (koreguojamas);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 207) – 1 m² (koreguojamas).

Sklypas Nr. 02:

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 206) – 5 m² (koreguojamas);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 207) – 5 m² (koreguojamas);
- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 2101/0039:997, kodas – 218);
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas žemės sklype kad. Nr. 2101/0039:997, kodas – 115).

Atliekos:

Atliekos surenkamos sklypų ribose stovinėčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Ringelio g. 7 ir Debesų g. 1, Klaipėdoje. Susisiekimas numatomas iš esamos B2 kategorijos Pajūrio gatvės įsukus į Akmenų gatvę, ir pasukus link D2 kategorijos Debesų gatvės, per kurią dviem įvažiavimais patenkama į sklypą Nr. 01. Į sklypą Nr. 02 patenkama per D2 kategorijos Debesų gatvę ir D2 kategorijos Ringelio gatvę (patekimas numatomas per susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės sklypą kad. Nr. 2101/0039:997, nuosavybės teise priklausančią Klaipėdos miesto savivaldybei). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir tikslios vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu tam skirtoje užstatymo zonoje.

Vadovaujantis 2015-09-24 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247 patvirtinto Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano ir 2015-10-12 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2997 patvirtinto Klaipėdos miesto rytinės dalies A teritorijos susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniais, palei pietvakarinę planuojamo sklypo Nr. 01 ribą esančioje Debesų gatvės atkarpoje planuojamas 2,5 m pločio dviračių eismo juosta pėsčiųjų take. Palei šiaurės vakarinę planuojamos teritorijos ribą esančioje gatvės atkarpoje dviračių trasa numatoma bendrame transporto sraute.

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. Rekomenduojama gausiau apželdinti sklypų dalis šiaurės rytinėje pusėje.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai:

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, Žin., 1992, Nr. 5-75;
- LR miškų įstatymas, Žin., 2001, Nr. 35-1161;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, Žin., 2001, Nr. 108-3902;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, Žin., 2002, Nr. 72-3016;
- LR žemės įstatymas, Žin., 2004, Nr. 28-868;
- LR melioracijos įstatymas, Žin., 2004, Nr. 28-877;
- 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;
- Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, LRV 2018-05-30 nutarimas Nr. 521.

Įsakymai:

- Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės, LR SAM 2004-08-19 įsakymas Nr. V-586;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98;
- 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;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- 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“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- 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

