

ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 1A, KLAIPĖDOJE, IR JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2008 M. RUGSĖJO 25 D. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR.T2-317, KOREKTŪROS SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE, APIMANČIOJE ŽEMĖS SKLYPUS ŠILUTĖS PL. 1A IR 1B BEI JŲ GRETIMYBES

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**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.

1.Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamas anksčiau parengto detaliojo plano koregavimas, kurio 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 detaliam planui; detalizuojant bendrojo plano sprendinius, pakeisti žemės sklypo Šilutės pl. 1B naudojimo būdą; pertvarkyti žemės sklypus; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo uždaviniai – vadovaujantis bendruoju planu pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus, spręsti susisiekiimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtros klausimus. Pertvarkyti žemės sklypus.

Detalioju planu numatomas sklypų ribų ir plotų keitimas.

Sklypas Nr. 1 - plotas 4569 m². Žemės naudojimo paskirtis - kita. Sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties teritorijos (K). Sklypo dalies užstatymo tankumas – 66%, užstatymo intensyvumas – 3.00. Statinių aukštis - ne daugiau kaip 29.00 m nuo žemės paviršiaus, vidutinės žemės sklypo altitudės.

Sklypas Nr. 2 - plotas 3337 m². Žemės naudojimo paskirtis - kita. Sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties teritorijos (K). Sklypo dalies užstatymo tankumas – 47%, užstatymo intensyvumas – 3.00. Statinių aukštis - ne daugiau kaip 29.00 m nuo žemės paviršiaus, vidutinės žemės sklypo altitudės.

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

2. Urbanistiniai- architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai.

Atlikus žemės sklypų Šilutės pl. 1A architektūrinę - urbanistinę analizę yra nustatomi sekantys urbanistiniai - architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

1. Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai;
2. Pastato aukštis nuo žemės paviršiaus iki 29,0m;
3. Pastato aukštų skaičius – iki 8 aukštų;
4. Galima vyraujanti pastato dalių paskirtis 7.1,7.2;7.3;7.4;7.5;7.14. Kitų pastato dalių paskirtis galima iki 49%.
5. Pastato fasadų plastika: fasadų apdailai naudoti būdingas Klaipėdos architektūrai apdailos medžiagas.
6. Automobilių parkavimas sklypo ribose; galimas automobilių parkavimas naujo pastato tūryje.

Atlikus žemės sklypų Šilutės pl. 1B architektūrinę - urbanistinę analizę yra nustatomi sekantys urbanistiniai - architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

1. Užstatymo tipas – atskirai stovintys pastatai;
2. Pastato aukštis nuo žemės paviršiaus iki 29,0m;
3. Pastato aukštų skaičius – iki 8 aukštų;
4. Galima vyraujanti pastato dalių paskirtis 7.1,7.2;7.3;7.4;7.5;7.14. Kitų pastato dalių paskirtis galima iki 49%.
5. Pastato fasadų plastika: fasadų apdailai naudoti būdingas Klaipėdos architektūrai apdailos medžiagas.
6. Automobilių parkavimas sklypo ribose; galimas automobilių parkavimas naujo pastato tūryje.

2.1. Erdvinis-tūrinis sprendimas



3. Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Šilutės pl., bei Šilutės pl. ir Tilžės g. sankryžoje.

Šilutės pl. - B kategorijos gatvė, atstumas tarp raudonųjų linijų 30 m.

Į planuojamus sklypus įvažiavimai numatomi iš Šilutės pl. pagal parengto projekto „Tilžės gatvės Šilutės plento iki geležinkelio pervažos, pertvarkant žiedinę Mokyklos gatvės ir Šilutės plento

sankryžą, Klaipėdoje, rekonstravimo projektas“ ir detaliuotu planu numatomo pravažiavimo, jungiančio Šilutės pl. ir Tilžės g. Vienas buvęs įvažiavimas iš Šilutės pl. naikinamas ir numatoma nauja įvažiavimo vieta.

Į planuojamą sklypą Nr. 2 numatyti du įvažiavimai vienas iš Šilutės pl., antras iš numatomo pravažiavimo, jungiančio Šilutės pl. ir Tilžės g. Sklype Nr. 2 suplanuota servitutinė gatvė, iš kurios planuojamas įvažiavimas į sklypą Nr.1.

Šalia nagrinėjamos teritorijos šiaurinėje pusėje yra Tilžės g. (rajoninio kelio Nr. 2215). Pagal anksčiau parengtą ir patvirtintą projektą „Tilžės gatvės Šilutės plento iki geležinkelio pervažos, pertvarkant žiedinę Mokyklos gatvės ir Šilutės plento sankryžą, Klaipėdoje rekonstravimo projektas“ įvažiavimai/išvažiavimai paliekami esami. Bet modernizuojamas išvažiavimas į Tilžės g. įrengiant greitėjimo lėtėjimo juostas (vadovaujantis KTR1.01:2008 XI skyrius, II skirsnis, 169.). Šie anksčiau parengti sprendiniai techninio projekto metu bus įvertinti ir laikomasi saugaus eismo reikalavimų.

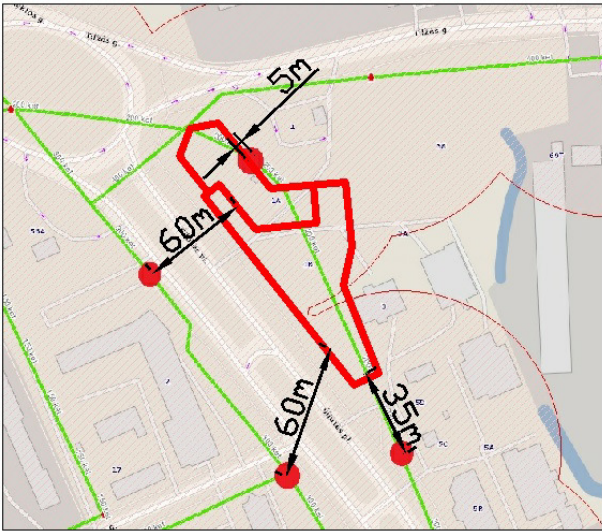
Rengiant techninius pastatų projektus konkretus parkavimo vietų skaičius turi būti numatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". 30 lentelė. Automobilių statymo vietos bus tikslinamos techninio projekto metu.

Pagal anksčiau parengtą ir patvirtintą projektą „Tilžės gatvės Šilutės plento iki geležinkelio pervažos, pertvarkant žiedinę Mokyklos gatvės ir Šilutės plento sankryžą, Klaipėdoje rekonstravimo projektas“ šalia planuojamų sklypų yra suprojektuoti ir įrengti dviračių ir pėsčiųjų takai.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatomi pėsčiųjų takai, bet jų tikslinimas ir tinkamas eismo organizavimas bus nagrinėjamas techninio projekto metu.

4.Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus tuos 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). Gaisro gesinimui iš išorės atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Šilutės pl.



5.0. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higienos būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR 2019-06-06 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

5.1. Sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR 2019-06-06 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

5.2. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Vadovaujantis LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr. 1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

5.3. Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais.

5.4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR 2019-06-06 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

6. Gretimųbių 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 SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr. 1:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.1514 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0548 ha.
- Viešųjų ryšių tinkle elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0440 ha.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0121 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.2698 ha.

Pasikeitus LR 2019-06-06 d. įstatymui Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ naikinamos Suskystintųjų dujų degalinių apsaugos zonos. Nes naujoje redakcijoje jos visai atsisakyta ir ji tampa negaliojanti.

Sklypui Nr.2

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0517 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0140 ha.
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0410 ha.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.0039 ha.

Pasikeitus LR 2019-06-06 d. įstatymui Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ naikinamos gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (buv. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos). Galiojančio teisės akto priede Nr. 2 (gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos dydis) ir priede Nr. 3 (komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonų dydis) nebėra įtrauktos automobilių techninių apžiūrų centrų apsaugos zonos.

Servitutai:

Sklypas Nr. 1:

Tarnaujantys:

- Servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, kodas – 215) – 495m² (brėžinyje pažymėtas – S1).
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 222) – 1624 m² (brėžinyje pažymėtas – S2).

Sklypas Nr. 2:

Tarnaujantys:

- Servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215) – 495m² (brėžinyje pažymėtas – S1).
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 222) – 1738 m² (brėžinyje pažymėtas – S2).

8. Atliekos:

Buitines atliekas numatoma surinkti pastato tūryje esančioje specialioje patalpoje laikomuose buitinių atliekų saugojimo konteineriuose. Atliekų išvežimas bus atliekamas organizuotai specialiu transportu. Atliekų konteineriai, jų išvežimo dieną nurodytu laiku kroviniu keltuvu bus iškeliami ir išridenami į nurodytas vietas, prie kurių gali laisvai privažiuoti specialusis transportas. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų vežėjais.

9. Želdiniai:

Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" priklausomųjų želdinių apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypai, skirti kitiems pastatams komercinės paskirties teritorijose - 10 %.

Planuojamoje teritorijoje atlikta sklype esamų želdinių analizė. Želdiniai maksimaliai išsaugomi, septyni savaiminiai gluosniai kertami, nes yra sergantys ir trukdo numatomam užstatymui. Paprastoji eglė geros būklės persodinama. Du klevai patenkinamos būklės išsaugomi. (smulkiau žiūr. brėžinį "Konceptijos studija").

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 2016-12-31 įsakymu Nr. D1-955/1-312;
- 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 nutarimo Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- LR 2019-06-06 d. įstatymas Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“
- 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“;
- LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr. 1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos parašas“;
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965).

Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovas

S. Plungė

