

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

### *Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:*

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra žemės sklypui Šilutės pl. 68, 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, koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus. Planuojama ūkinė veikla – esamo prekybos paskirties pastato rekonstrukcija.

### *Detaliojo plano koregavimas:*

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas nustatant naujus užstatymo tankio, intensyvumo ir aukštingumo rodiklius, suplanuojant naują užstatymo ribą ir zoną. Žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami.

### *Sklypai:*

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 9675 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatomas 1-3 aukštų pastatas, ne aukštesnis kaip 15 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Statybos zonoje išskirtos skirtingo aukščio zonos: 15 ir 11,5 m aukščio – pagrindiniam pastatui, 5 m aukščio – esamai transformatorinei ir 0 m zona – automobilių parkavimui. Sklypo užstatymo tankis – 45 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

Sklypo užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitais teisės aktais. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų 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 dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. Mažiausias atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimų sklypo ribos turi būti 3 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko (valdytojo) sutikimas raštu. **Statinių statyba sklype galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).**

### *Architektūriniai reikalavimai:*

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

### ***Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:***

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybę ir higieninę būklę, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

### ***Gretimybių poveikis planuojamai aplinkai:***

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

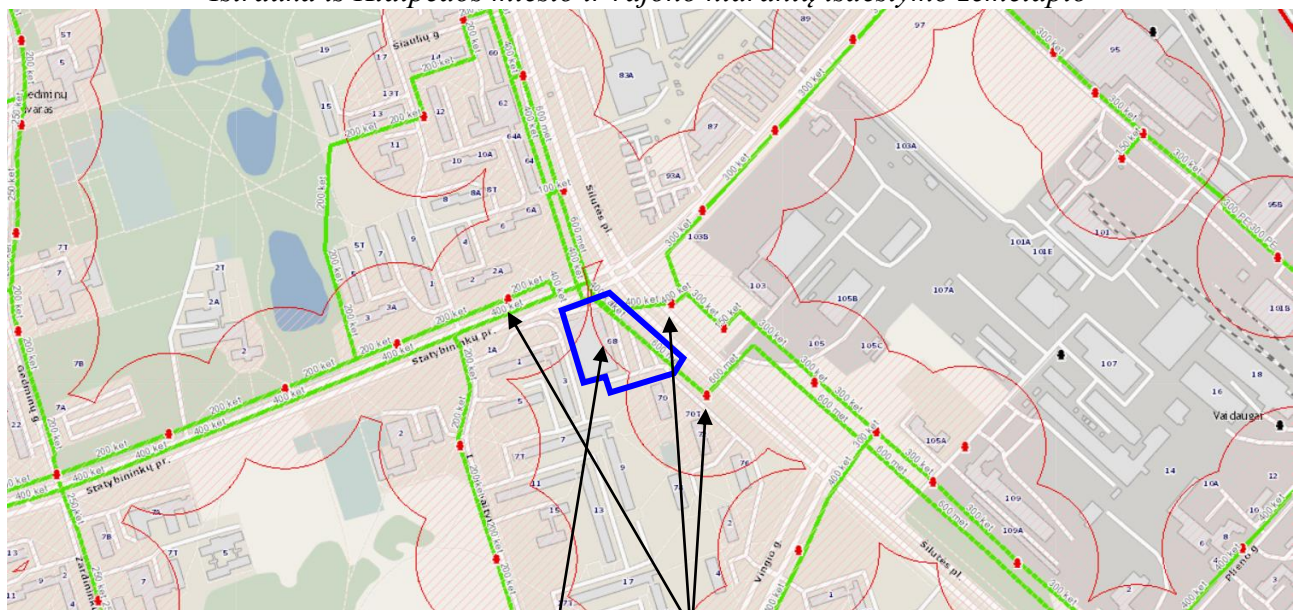
### ***Gaisrinė sauga:***

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 2.02.02:2004). Visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių Šilutės plente ir Statybininkų prospekte. Atstumas nuo hidranto iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 135 m. Gaisro atveju patekimas prie pastatų numatomas per esamas nuovažas iš Statybininkų prospekto bei Šilutės plento. Artimiausias gaisrinė stotis – 740 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

*Ištrauka iš Klaipėdos miesto ir rajono hidrantų išdėstymo žemėlapio*



Planuojamas sklypas

Artimiausi hidrantai

### ***Inžineriniai tinklai:***

Planuojamoje teritorijoje yra esami centralizuoti elektros, ryšių, dujų, šilumos, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai. Planuojamame žemės sklype yra esamas eksploatuojamas pastatas, prijungtas prie visų reikalingų centralizuotų tinklų. Prisijungimas prie naujų inžinerinių tinklų neplanuojamas. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**

### ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):***

Planuojamame sklype Nr. 01 galioja šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių plotai detalizajame plane patikslinti pagal faktą:

III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 533 m<sup>2</sup>;

III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 254 m<sup>2</sup>;

III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 3337 m<sup>2</sup>;

III-11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 244 m<sup>2</sup>;

III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 2080 m<sup>2</sup>.

### ***Servitutai:***

Detalioju planu naikinamas esamas 2000-02-15 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 342 sklype Nr. 01 įregistruotas servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis). Nauji servitutai detalioju planu neplanuojami.

### ***Atliekos:***

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

### ***Susisiekimas:***

Planuojama teritorija yra Šilutės pl. 68, Klaipėdoje. Į sklypą patenkama 2 esamais įvažiavimais: rytinis įvažiavimas – per esamą nuovažą iš Šilutės plento, šiaurės vakarinis įvažiavimas – per esamą nuovažą iš Statybininkų prospekto.

Statybininkų prospekto kategorija – B, gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 57-63 m, bendras abiejų krypčių važiuojamosios dalies su želdinių juosta plotis – 24,35 m. Abipus gatvės įrengti šaligatviai pėstiesiems. Netoliese (apie 50-150 nuo planuojamo sklypo, apibus Statybininkų pr.) įrengtos viešojo transporto stotelės. Šilutės plento kategorija – B, gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 70-75,5 m, bendras abiejų krypčių važiuojamosios dalies su želdinių juosta plotis – 38,50 m. Abipus gatvės įrengti šaligatviai pėstiesiems. Šilutės plento ir Statybininkų prospekto sankryžoje automobilių ir pėsčiųjų eismas reguliuojamas šviesoforais.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklype Nr. 01 suplanuotos statybos zonos ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentele. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techninio projekto metu, patvirtinus rekonstruojamo pastato rodiklius, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštaruja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

*Dviračių takai:* vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, palei šiaurinę ir rytinę planuojamo sklypo ribas planuojamos rajoninės 2 m pločio (palei Statybininkų prospektą) ir 2,5 m pločio (palei Šilutės plentą) dviračių tako trasos.

### ***Želdiniai:***

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.2. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose – ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto.

### ***Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:***

#### ***Įstatymai (aktuali redakcija):***

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

#### ***Nutarimai (aktuali redakcija):***

- 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 (aktuali redakcija):***

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- 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;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos 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 erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;

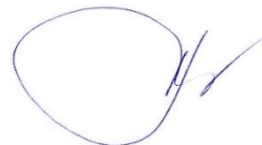
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr. D1-565.

***Kita (aktuali redakcija):***

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- 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“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- 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