

**ŽEMĖS SKLYPO JŪROS G. 11 DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2000 M. BIRŽELIO 1 D. SPRENDIMU NR. 30, KEITIMAS**

**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.

**Planavimo 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 teritorijos naudojimo reglamentus.

**Sklypas Nr. 1** - plotas 426 m<sup>2</sup>. Žemės naudojimo paskirtis - kita. Sklypo naudojimo būdas keičiamas iš komercinės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Sklypo dalies užstatymo tankumas – 93%, užstatymo intensyvumas – 1.60, statinių aukštis - nekeičiami, paliekami esami (12.40m).

**1.1. Sklypo ribų tikslinimas**

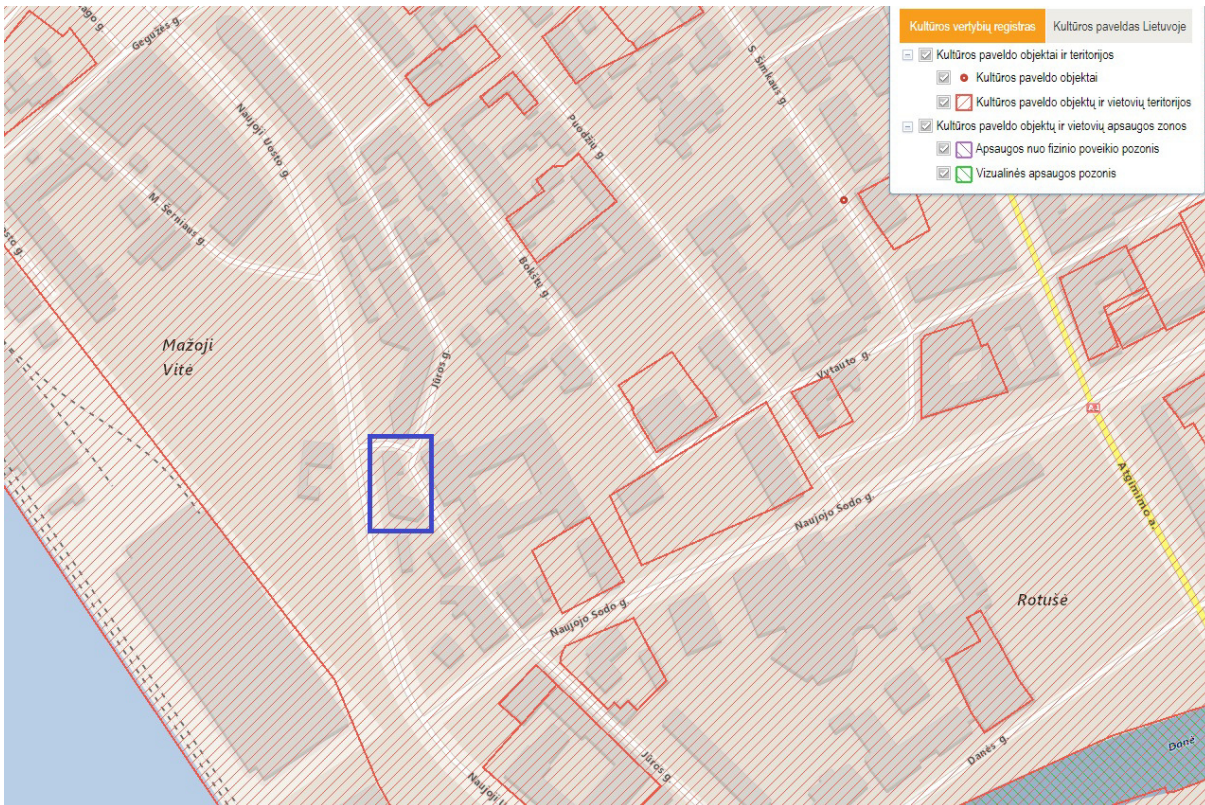
Pradėjus nagrinėti planuojamos teritorijos sklypą Jūros g. 11 buvo pastebėta, kad sklypo ribas reikalinga tikslinti.

Sklypo ribos buvo patikslintos, nes vakarinėje pusėje sklypo riba užeina ant esamo pastato. Sklypo ribos valstybinės žemės sąskaita pakoreguotos, paliekant esamą registruotą sklypo plotą.



## 2. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas paveldosauginiu aspektu

Planuojama teritorija yra kultūros paveldo vietovės Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčių teritorijoje, unikalus kodas kultūros vertybių registre 22012 ir Klaipėdos senajo miesto vietos su priemiesčiais teritorijoje, unikalus kodas kultūros vertybių registre 27077.



Žemės sklypas Jūros g. 11, Klaipėdoje patenka į valstybės saugomos Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu ( u.o. k. 22012) teritoriją, pripažintą saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui.

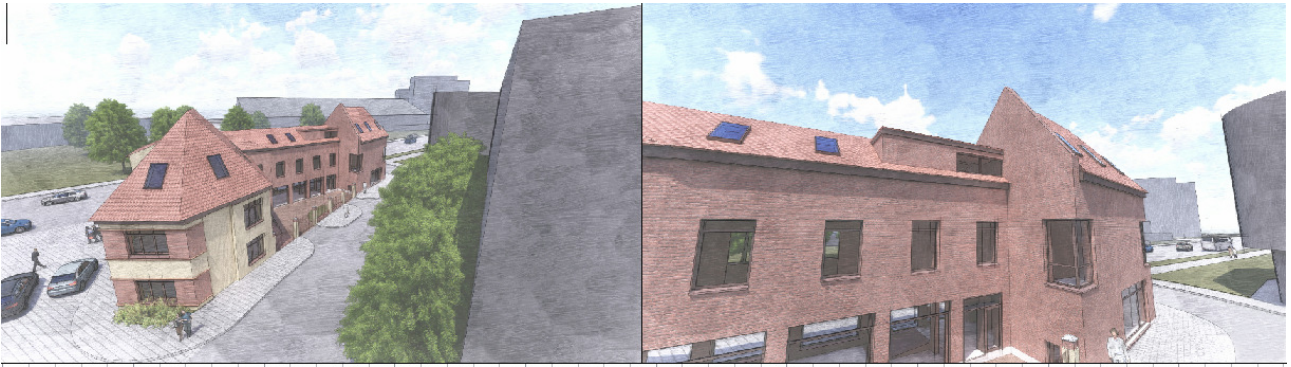
Sklypo teritorija vertintina kaip pakitusios urbanistinės struktūros teritorija, kurioje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų.

## 3. Urbanistiniai - architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai.

### 3.1. Atlikus žemės sklypo Jūros g. 11 architektūrinę - urbanistinę analizę yra nustatomi sekantys urbanistiniai - architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

1. Numatoma esamo pastato naudojimo paskirties keitimas , kapitalinis remontas rekonstravimas.
2. Užstatymo tipas - perimetris;
3. Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus esamas - 12.40 m;
4. Pastatų aukštų skaičius esamas - du aukštai su mansarda.
5. Galima pastatų paskirtis 6.4; gyvenamosios paskirties (įvairų socialinių grupių asmenims(globos namai)).
6. Rekonstruojant pastatą: fasadų apdailai naudoti būdingas klaipėdos architektūrai apdailos medžiagas.
7. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose;

### 3.2. Erdvinis-tūrinis sprendimas.



#### 4. Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra šalia Naujojo uosto gatvės. Patekimas į sklypą iš Jūros gatvės.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas servitutas inžinerinei infrastruktūrai įrengti.

Pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Remiantis lentele 30 p. 1.4. Gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai - 0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą.

Esamame pastate yra 20 kambarių, po pastato rekonstrukcijos kambarių skaičius nesikeis, todėl reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius yra 8vt.

Planuojama teritorija yra priskiriama miesto centrinės dalies zonoje, nustatomas automobilių stovėjimo vietų skaičiaus įrengti privalomas koeficientas 0,5. Todėl reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas 4 vt.

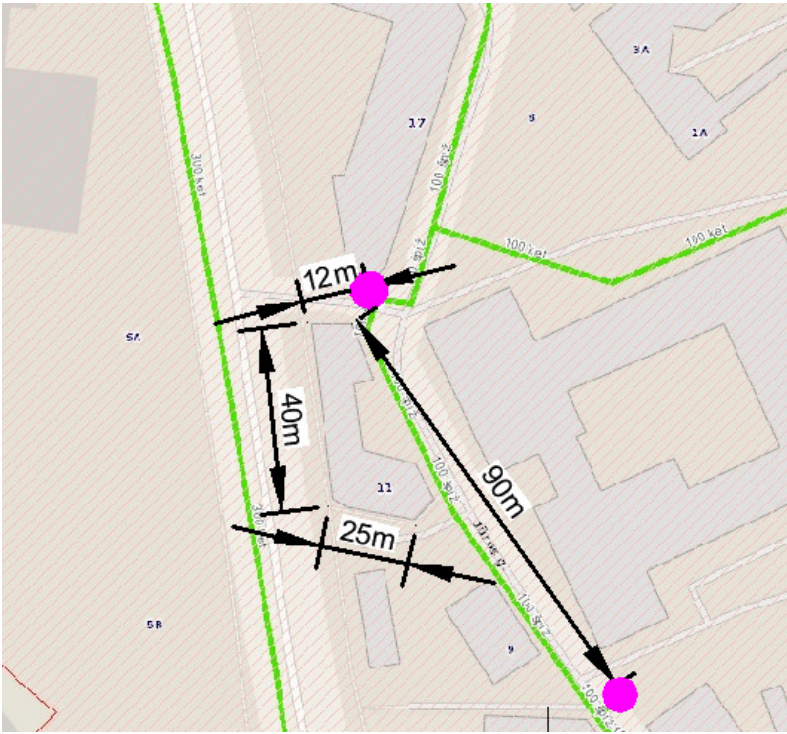
Detaliojo plano sprendiniu numatomos 2 stovėjimo vietos sklypo ribose. Likusias 2 vietas planavimo rengėja privalės kompensuoti kaip numato Klaipėdos miesto Tarybos sprendimas Nr.T2-82 ,2019-04-12 d. „Dėl kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos patvirtinimo“

Keleivių išlaipinimui numatomos trys vietos už planuojamo sklypo ribų kaip numatyta patvirtinto 2000 05 01 sprendimu Nr. 30 Žemės sklypo Jūros g. 11 detaliojo plano sprendiniuose.

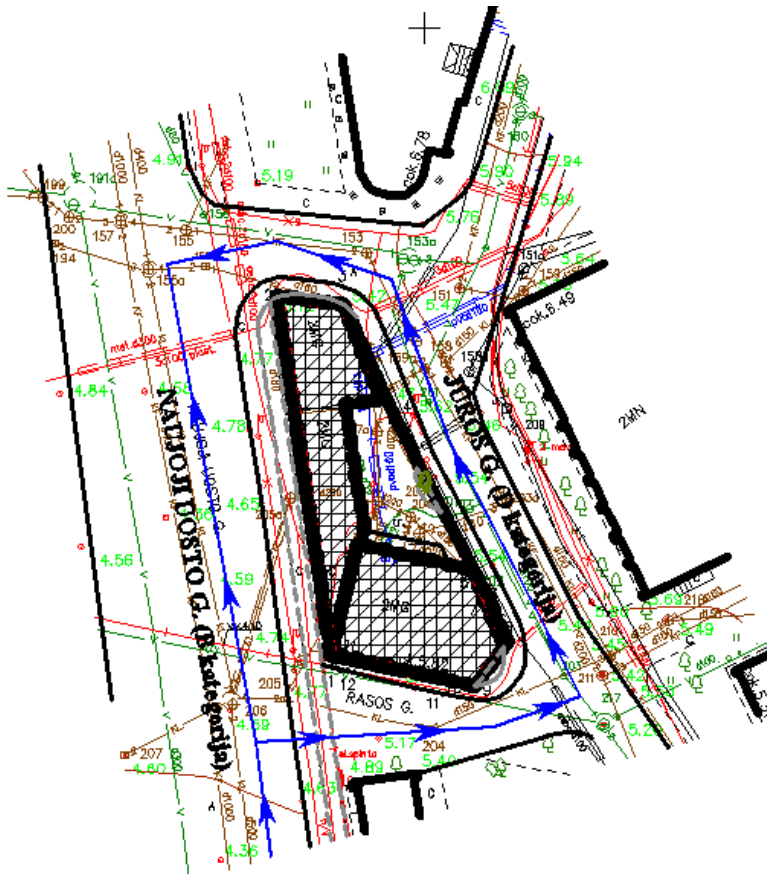
#### 5.Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II-as, išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus tuos atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, ir 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 vandenį numatoma imti iš dviejų, norminiu atstumu nuo pastatų esančių hidrantų – Jūros gatvėje. Žiūrėti žemiau pateiktą schemą.



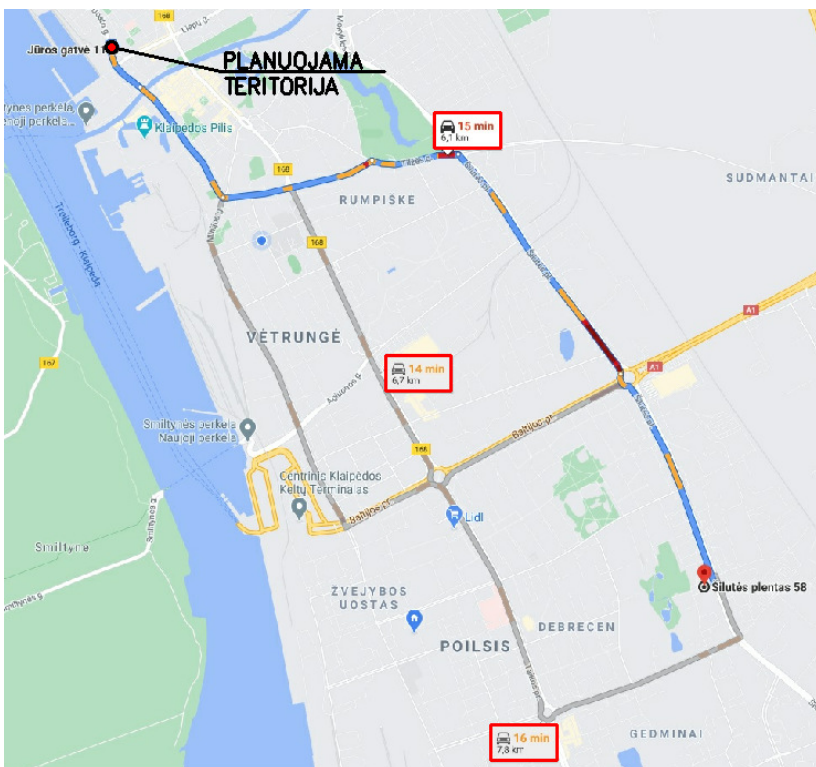
1 pav. Hidrantų išdėstymo schema ir atstumai iki planuojamų pastatų



2 pav. Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymo schema



3 pav. Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema (Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Trilapio g. 2)



4 pav. Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema (Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Šilutės pl. 58).

## 6. 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.

### **6.1. 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“.

### **6.2. 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.

### **6.3. 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.

### **6.4. 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.

### **7. Gretimų 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.

### **8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

#### **Sklypo Nr. 1:**

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius.dešimtas skirsnis) – 0.008 ha.
- Elektros tinkle apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,005 ha.
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.0426 ha.

## 9. Servitutai:

### *Sklypas Nr. 1:*

Tarnaujantys:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas –222) – 108 m<sup>2</sup> (brėžinyje pažymėtas – S1).

## 9. 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 krovininiu keltuvu bus iškeliami ir išridenami į nurodytas vietas, prie kurių gali laisvai privažiuoti specialusis transportas. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų vežėjais.

## 10. Želdiniai:

Vadovaujantis 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“ 5.1. punktu: žemės sklype, esančiame didmiesčių pagrindinio centro zonoje, priklausomųjų želdynų norma **neprivaloma**, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą.

Planuojamoje teritorijoje rytinėje pusėje yra įrengtas žolyno gazonas (3.10 m<sup>2</sup>), kuriame auga mažalapė liepa. Kamieno diametras - 35 m . Jos būklė gera. Ją numatoma išsaugoti.

## 11. Inžineriniai tinklai:

Kadangi planuojamajoje teritorijoje yra esamas pastatas ir jis yra prijungtas prie miesto komunikacijų, detaliuoju planu naujų tinklų klojimas nenumatomas.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

## **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

