

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 parengto (galiojančio) detaliojo plano sprendiniai. Numatoma nekeičiant sklypo paskirties, pakeisti naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti/ pakeisti privalomą teritorijos naudojimo reglamentą.

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

Rengiamu detaliuoju planu numatomą esamą sandėlį (pagalbinis ūkio pastatą) unikalus Nr.2193-5012-6023 – griauti. Planuojamame sklype numatoma statyti sublokuotus vienbučius gyvenamuosius namus. Pastatai statomi max iki 2 aukštų su mansarda pastatai, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankumas – 28 %. Sklypo užstatymo intensyvumas – 64 %.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- Naujai planuojamą užstatymą integruoti į esamą gamtinę aplinką.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano iniciatoriai įsipareigoja, iki statybų pridavimo valstybinei komisijai, įrengti Stoties g. atkarpą atitinkančią D2 kategorijos gatvei keliamus reikalavimus (išplatinti esamą gatvę, įrengti šaligatvį) (žiūr. pagrindinį brėžinį, teritorija tvarkoma iniciatoriaus lėšomis) bei įrengti privažiavimo kelią numatytą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-01-31 sprendimu Nr.T2-3 patvirtintu detaliuoju planu (žiūr. pagrindinį brėžinį, teritorija tvarkoma iniciatoriaus lėšomis).

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Artimiausia ikimokyklinio ugdymo įstaiga yra lopšelis - darželis „Giliukas“, adresu- Turistų g.18a (atstumas apie 1 km), kita artimiausia ikimokyklinio ugdymo įstaiga yra darželis „Gintarėlis“, adresu Pamario g.1, (atstumas apie 1.5 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Stoties g. (važiuoja miesto autobusas, maršruto Nr.4).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. 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, daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Nuo planuojamos teritorijos apie 85 m atstumu yra nutolęs geležinkelio kelias.

2015-06-22 d. Vilniaus Gedimino technikos universiteto Aplinkos inžinerijos fakulteto Aplinkos apsaugos institutas parengė žemės sklypo Stoties g.10a., Klaipėdos mieste parengta geležinkelio transporto kelio triukšmo tyrimus ir vertinimo ataskaitą (žiūr. prieduose).

2015 m. birželio 15-17 d. žemės sklype, Stoties g.10a., Klaipėdoje buvo tiriamas pravažiuojančio geležinkelio transporto keliamas triukšmas. Pagal rezultatus gautus ištyrus 20 pravažiuojančių traukinių, nustatyta, kad ekvivalentinis garso slėgio lygis gyvenamojo aplinkoje (Stoties g.10a), pravažiuojant geležinkelio transportui dienos metu siekė 64 dBA (ribinė vertė pagal HN 33:2011 dienos metu yra 65 dBA), o maksimalus garso lygis siekė 69 dBA (ribinė vertė pagal HN 33:2011 dienos metu yra 70 dBA). Foninis ekvivalentinis garso slėgio lygis gyvenamojo aplinkoje (Stoties g.10a., Klaipėda) nevažiuojant geležinkelio transportui dienos metu siekė 39 dBA.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės www.klaipeda.lt internetiniame puslapyje pateiktais kelių transporto sukeliama transporto triukšmo žemėlapiais, planuojamoje teritorijoje (Stoties g.10a) kelių transporto sukeliamas triukšmas – 45-49 dBA. Planuojamoje teritorijoje kelių transporto sukeliamas triukšmas neviršys ribinių verčių pagal HN 33:2011.



Planuojama teritorija

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 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). Gaisro atveju vanduo imamas iš esamo artimiausio priešgaisrinio vandens hidranto Stoties g.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- *Nuotekų tinklai*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: šiuo metu nėra techninių (dėl tankiai apželdintos vietovės) galimybių prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, todėl lietaus nuotekos numatoma surinkti sklypo ribose numatomuose infiltraciniuose šuliniuose. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas dujomis, elektra, iš dalies kietu kuru. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Elektros tinklai*: patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietoje išskirta žemės zona inžineriniams komunikaciniams koridoriams ir numatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelių linijos teisimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos bendrovei priklausančios 0.4 kV kabelių linijos „TR253-ĮAS“ iš transformatorinės TR-253 į numatomą 0.4 kV kabelių skirstomąją komercinę apskaitos skydą. Servitutai nustatomi statomų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekis*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie artimiausių esamų dujotiekio tinklų Stoties g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (27 skyrius) - 375 m²
- Elektros linijų apsaugos zona (6 skyrius) (tikslinama perkėlus elektros tinklus); - 64 m²

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Stoties g.10A., Klaipėdos mieste. Privažiavimas į detaliuoju planu planuojamą teritoriją lieka esamas, pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius, iš Stoties g., per inžinerinės infrastruktūros sklypą, įregistruota servituto teise. Stoties g. yra D2 kategorijos, kurios RL-14 m, važiuojamosios dalies plotis – 5.5 m, dangą – asfaltas.

Detaliojo plano iniciatoriai įsipareigoja įrengti Stoties g. atkarpą atitinkančią D2 kategorijos gatvei keliamus reikalavimus (išplatinti esamą gatvę, įrengti šaligatvį) (žiūr. pagrindinį brėžinį) bei įrengti privažiavimo kelią numatytą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008-01-31 sprendimu Nr.T2-3 patvirtintu detaliuoju planu (žiūr. pagrindinį brėžinį).

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ X skyriaus 35 punkto reikalavimais bei 11 lentele Stoties gatvėje dviračių eismas organizuojamas bendrame sraute.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ X skyriaus 35 punkto reikalavimais, 11 lentele bei XIV skyriaus reikalavimais bei atsižvelgiant, kad gyvenamoji teritorija yra tik vienoje Stoties g. pusėje, kitoje pusėje yra geležinkelis, numatomas 1 juostos 0.75 m pločio šaligatvis.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“. Planuojame sklype numatomas preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 16. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Servitutai:Viešpataujantys:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0.0444 ha. (Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2013-11-22, Nr.13SK-(14.13.111)-615))
- Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) – 0.0444 ha. (Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2013-11-22, Nr.13SK-(14.13.111)-615))
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) – 0.0444 ha. (Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2013-11-22, Nr.13SK-(14.13.111)-615))
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) – 0.0444 ha. (Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas, 2013-11-22, Nr.13SK-(14.13.111)-615))

Pastaba: sklypų numeriai pažymėti pagrindiniame brėžinyje. Servitutai registruojami atskiru susitarimu.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje atliktas želdinių vertinimas, kuris pateiktas bylos sudėtyje. Išsaugomi visi vertingi želdiniai (medžiai) planuojamo sklypo ribose. Rengiant detaliojo plano korektūrą numatoma, vadovaujantis galiojančio detaliojo plano sprendiniais, anksčiau parengtu detalioju planu suformuotame privažiavimo žemės sklype Nr.2, iškirsti pažymėtus, privažiavimui ir inžineriniams tinklams įrengti trukdančius, 5 medžius (pušis). Medžiai kertami ir žala gamtai atlyginama sutinkamai LR AM 2008-01-31 d. įsakymu Nr.D1-87 „Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu“. Techninio projekto rengimo metu tikslinami esamų želdinių vertinimo duomenys.

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“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

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 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- 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 Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija).
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“,
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“,
- 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“

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.