

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS 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.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra (vienam žemės sklypui), kurios tikslai ir uždaviniai: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos (galiojančiame detaliojame plane pažymėta Nr.1) naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliojam planui; nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos reglamentus.

Žemės sklype vykdoma ūkinė veikla - netarši metalo produktų gamyba komerciniais tikslais.

Planuojamam žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo tipas - Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PS). Planuojamo žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas lieka esamas: kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Detalioju planu, patvirtintu 2003-08-29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.787, žemės sklypui buvo nustatytas užstatymo tankis - 40 proc., o užstatymo intensyvumas - 0,7. Užstatymo rodikliai koreguojami ir naujai nustatomas žemės sklypo užstatymo tankis - 63 proc., užstatymo intensyvumas - 1,3. Planuojamų statyti pastatų/priestatų aukštis - 8,5 m. (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), 1-2 aukštų. Užstatymos tipas - laisvo planavimo. Galimos statinių paskirtys: Negyvenamieji sandėliavimo, garažų, gamybos ir pramonės, komercinės paskirties pastatai.

Planuojama nauja statinių statybos riba ir zona šiaurinėje pusėje numatoma 1,00 m, pietinėje 3,00 m ir 1,50 m, rytinėje - 13,95 m ir vakarinėje pusėje - 3,00 m atstumu iki žemės sklypo ribos. Dėl statinių statybos arčiau negu 3 m nuo žemės sklypo ribos yra gauti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus, AB "Klaipėdos energija", GSEB "Modulis" ir UAB "TERMOIZOLA N" sutikimai.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti inžineriniai tinklai (vandentiekio, butinių ir lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio), į kuriuos bus pasijungta sklypo eksploatacijos metu.

### ***Architektūriniai reikalavimai:***

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

### ***Sprendinių įgyvendinimo programa:***

- Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės sklypų statybos ir sklypų eksploataavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

### ***Detaliojo plano korektūros 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. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

### ***Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.***

Planuojamai teritorijai ankstesniu detalioju planu nustatyta sanitarinė apsaugos zona - 50 m. Naujų gamybos, pramonės pastatų statybos plėtra nenumatoma, todėl anksčiau nustatyta 50 m sanitarinė apsaugos zona nekeičiama (nedidinama). Į sanitarinės apsaugos zonos teritoriją gyvenamieji,

visuomeniniai pastatai ar rekreacinės teritorijos nepatenka, žemės sklypas yra komercinės paskirties ir inžinerinės infrastruktūros sklypų teritorijoje. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei vykdomos ūkinės veiklos pobūdį, daroma išvada, kad vykdoma ūkinė veikla neturės neigiamos įtakos visuomenės sveikatai, gretimybėms bei aplinkai ir nenustatys papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams.

#### ***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 Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

#### ***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. Techninio projekto rengimo metu atlikus Poveikio aplinkai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

#### ***Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai 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 planuojamos teritorijos gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

#### ***Gaisrinės sauga:***

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas pagal galiojančius teisės aktus, techninių projektų rengimo metu. Neišlaikant minimalių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų (kai tai leidžia teisės aktai), būtina užtikrinti papildomas gaisrinės saugos priemones, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisro atveju vanduo imamas iš artimiausio vandens telkinio arba priešgaisrinių hidrantų vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumantams rengti" (2014-02-10, Nr.2014-01364). Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-osios komandos (Šilutės pl. 58, Klaipėda) - 2,26 km. Naujos priemonės gaisrų gesinimui nenumatomos.

#### ***Inžineriniai tinklai:***

Esamų inžinerinių tinklų savininkams nėra apribojama galimybė juos aptarnauti ar naudoti. Tinklų apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis. Detaliojo plano korektūroje numatoma išsaugoti esamus inžinerinius tinklus. Inžineriniai tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti.

- **Vandentiekio tinklai:** numatoma išsaugoti esamus tinklus.
- **Nuotekų tinklai:** išsaugomi esami tinklai.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** išsaugomi esami tinklai iki planuojamos statybos zonos. Statybos zonoje esantis lietaus surinkimo šulinėlis perkeliamas už statybos zonos. Pasijungimas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas
- **Šildymas:** šiuo metu šiluma tiekama iš vietinės katilinės, kūrenamos gamtinėmis dujomis. Iki esamos katilinės, kuri įrengta planuojamos teritorijos esamame pramonės ir gamybos pastate, atvestas mažo slėgio dujotiekio tinklas iš gretimame žemės sklype (Dubysos g. 37, Klaipėda) esančiame pastate įrengto dujų reguliavimo įtaiso. Statant naujus pastatus šilumos poreikis užtikrinamas pasijungiant nuo esamos katilinės. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- **Elektros tinklai:** išsaugomi esami tinklai. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos esamų požeminių elektros tinklų ir veikiančios transformatorinės apsaugos zonų ribose.
- **Dujotiekis:** numatoma išsaugoti esamus tinklus.
- **Ryšių tinklai:** numatoma išsaugoti esamus tinklus.
- **Gatvių apšvietimas.** Nauji gatvės apšvietimo sprendiniai nenumatomi, esamas nekeičiamas. Sklypo apšvietimas sprendžiamas pagal poreikį techninio projekto rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

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

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos patikslintos pagal esamą situaciją:

Ryšių linijų apsaugos zonos (I skyrius), po 2 m	-210 m <sup>2</sup>
Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius), po 2,5 m	-392 m <sup>2</sup>
Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius), po 1 m nuo požeminių tinklų ir 10 m nuo TP	-400 m <sup>2</sup>
Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos (XIV skyrius), 50 m	-3211 m <sup>2</sup>
Dujotiekio apsaugos zonos (IX skyrius), po 2 m	-133 m <sup>2</sup>

#### **Atliekos:**

Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 d. įsakymu Nr.217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (su vėlesniais pakeitimais) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis. Kitos eksploatacijos metu susidarančios atliekos – nepavojingos. Atliekų konteinerių aikštelė numatoma prie įvažiavimo į planuojamą teritoriją vakarinėje pusėje.

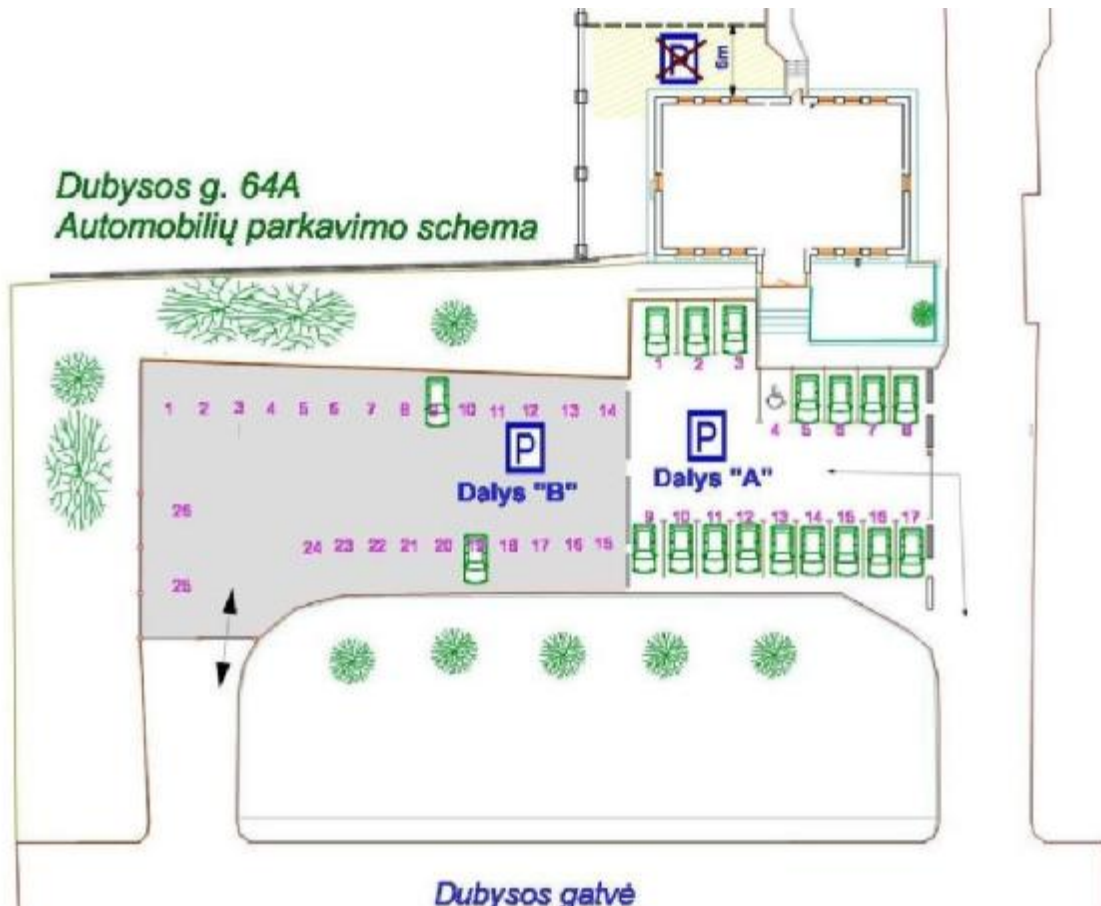
#### **Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra Dubysos g. 37A, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas, pagal galiojančio, 2003-08-29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.787 patvirtinto, detalio plano sprendinius. Privažiavimas yra iš Dubysos g., kurios arkarpa ties planuojamu žemės sklypu, vadovaujantis 2007-04-05 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendruojo plano susisiekimo sistemos brėžinio sprendiniais – pažymėta kaip D1 kategorijos gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 15 m (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija). Į žemės sklypą patenkama iš Dubysos g. vedančiu privažiavimu (7-8 m pločio), esančiu laisvoje valstybinėje žemėje. Antras planuojamas įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra per žemės sklypą Kad. Nr. 2101/0005:262, priklausantį tam pačiam savininkui - UAB "Spektras".

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcijos XIII skyriaus 30 lentele „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“: esamam gamybos, pramonės paskirties pastatui su 1100 kv.m. darbo patalpų ploto reikia 18 automobilių stovėjimo vietų (1 vieta 60 kv.m. darbo patalpų plotui) ir numatomam statyti sandėliavimo paskirties pastatui/ams reikia 10 automobilių stovėjimo vietų (1 vieta 100 kv.m. sandėlių ploto), iš viso - 28 vietos. Planuojamo žemės sklypo ribose numatoma 14 automobilių stovėjimo vietų, likusi automobilių stovėjimo vietų dalis numatoma už planuojamos teritorijos ribų: gretimame žemės sklype Kad. Nr.2101/0008:250, adresu Dubysos g. 64A, Klaipėda, kuris priklauso tam pačiam savininkui - UAB "Spektras". Minėto žemės sklypo plotas - 2130 m<sup>2</sup>, jame yra registruotas administracinis pastatas Un. Nr. 2198-5007-0016. Automobilių stovėjimo vietų skaičius pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ esamam administracinės paskirties pastatui, kurio pagrindinis plotas yra

342,64 m<sup>2</sup>, reikia 14 automobilių stovėjimo vietų (1 vieta 25 m<sup>2</sup> pagrindinio ploto). Žemės sklypo naudojimuisi nustatytos A ir B dalys, kurių A dalis su 17 automobilių stovėjimo vietų skirta sklype esančiam administraciniam pastatui Un. Nr. 2198-5007-0016, o B dalyje suplanuotos papildomos 26 automobilių stovėjimo vietos, iš kurių 14 numatoma skirti planuojamos teritorijos (žemės sklypo Dubysos 37A, Klaipėda) parkavimui, žiūrėti schemą žemiau.

*Žemės sklypo Dubysos 64 A, Klaipėda naudojimosi tvarka, parkavimo vietų išdėstymas*



Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietas sprendžiamas techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

#### ***Servitutai:***

Nauji servitutai nenumatomi, esami nenaikinami.

#### ***Tarnaujantys:***

- Kiti servitutai – teisė aptarnauti transformatorinę šalia sklypo (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 92);
- Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas. (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 206);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 207);

#### ***Viešpataujantys:***

- Kiti servitutai – teisė naudotis gretimų sklypų dalimis remontuojant pastato sienas (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 91);

### **Želdynai:**

Žemės sklypas užstatytas, reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 10.00 iki 11.20 Lietuvos valstybinė aukščių sistema. Teritorija prižiūrima. Teritorijos vakarinėje dalyje esantys pavieniai medžiai išsaugomi. Kiti želdiniai – veja. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu“ (su vėlesniais pakeitimais) priklausomųjų želdynų apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos (žemės sklypai, skirti kitiems pastatams komercinės paskirties objektų teritorijose) - 10 %. Planuojamoje teritorijoje želdynų plotas sudaro 10 proc.

### **Planuojamai teritorijai taikomi teisės aktai (su vėlesniais pakeitimais):**

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- Teritorijų planavimo įstatymas (suvestinė redakcija nuo 2016-05-25);
- 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 įsakymo Nr.D1-999 redakcija.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- 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 įsakymas 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 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;
- PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr.1-45 „Dėl gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“;
- 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 aprašas“.
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (suvestinė redakcija nuo 2016-08-01).

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, galioja juos keičiantys.