

Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635, korektūrą žemės sklypo Šilutės pl. 32 (plane pažymėtas 01) dalyje

Detaliojo plano
sprendiniai
AIŠKINAMASIS
RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracija (kodas 188710823, adresas : Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

Iniciatorius – UAB „Sostena auto“ (įmonės kodas: 121414767; Ukmergės g. 280, LT- 06115, Vilnius), pagal įgaliojimą E.Andrijausko projektavimo firma

Rengėjas- E.Andrijausko projektavimo firma (įmonės kodas: 140523931, Turgaus a. 25, LT-91246 Klaipėda, tel. faks. : 8 (46) 411956; el. paštas: architektubiuras@partneriai.com)

Projekto vadovas- Edmundas Andrijauskas (architekto kvalifikacijos atestato nr.: A 056, išduotas 2013-06-13)

Projektą parengė- Kristina Vitkauskaitė

Objektas- Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635, korektūrą žemės sklypo Šilutės pl. 32 (plane pažymėtas 01) dalyje

Planavimo pagrindas:

- Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymas „ Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ 2015-12-23, Nr.: ADI-3784
- Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymas „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ 2016-01-21, Nr.: ADI-193
- Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymas „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo tikslų“, 2016-01-19, Nr.: ADI- 163
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Sostena auto“ teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, 2016-02-11, NR.: J9-193

Atestato Nr.	E.Andrijausko projektavimo firma Turgaus a. 25, Lt- 91246, Klaipėda; tel. faks.: 8 (46) 411956; el.paštas – architetubiuras@partneriai.com			Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635, korektūrą žemės sklypo Šilutės pl. 32 (plane pažymėtas 01) dalyje	
A 056	P.V	E. Andrijauskas		Detaliojo plano korektūros pagrindiniai sprendiniai Aiškinamasis raštas	Laida
	Arch.	K. Vitkauskaitė			
DPK	Planavimo organizatorius- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius (Liepų g. 11, LT- 92139, Klaipėda) Planavimo iniciatorius- UAB „Sostena auto“			DPK-16-001-EA-AR	Lapas Lapų 1 8

Teritorijų planavimo sąlygos:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“, Vilniaus m.sav., Aguonų g.24, Nr.: REG5393
- AB „Klaipėdos energija“, Klaipėdos m. sav. Danės g.8, Nr.: REG6981
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Klaipėdos m. sav., Liepų g.11, NR.: REG5375
- Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Klaipėdos m. sav., Trilapio g. 12, NR.: REG7625
- AB „Klaipėdos vanduo“, Klaipėdos m.sav., Ryšininkų g. 11, NR.: REG5480
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus m. sav., Gedimino per.19, NR.: REG5341
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav., Kalvarijų g. 153, NR.: REG6971
- TEO LT, AB, Vilniaus m. sav., Lvovo g.25, NR.: REG5992

Planavimo uždaviniai: Nustatyti žemės sklypui Šilutės pl.32 teritorijos naudojimo reglamentus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialioji teritorijų planavimo dokumentų sprendinių; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, nenustatytus Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekte

Atliekami tyrimai ir galimybių studijos: atlikti tyrimus, nurodytus sąlygose

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas: neatliekamas

Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti : nerengiamas

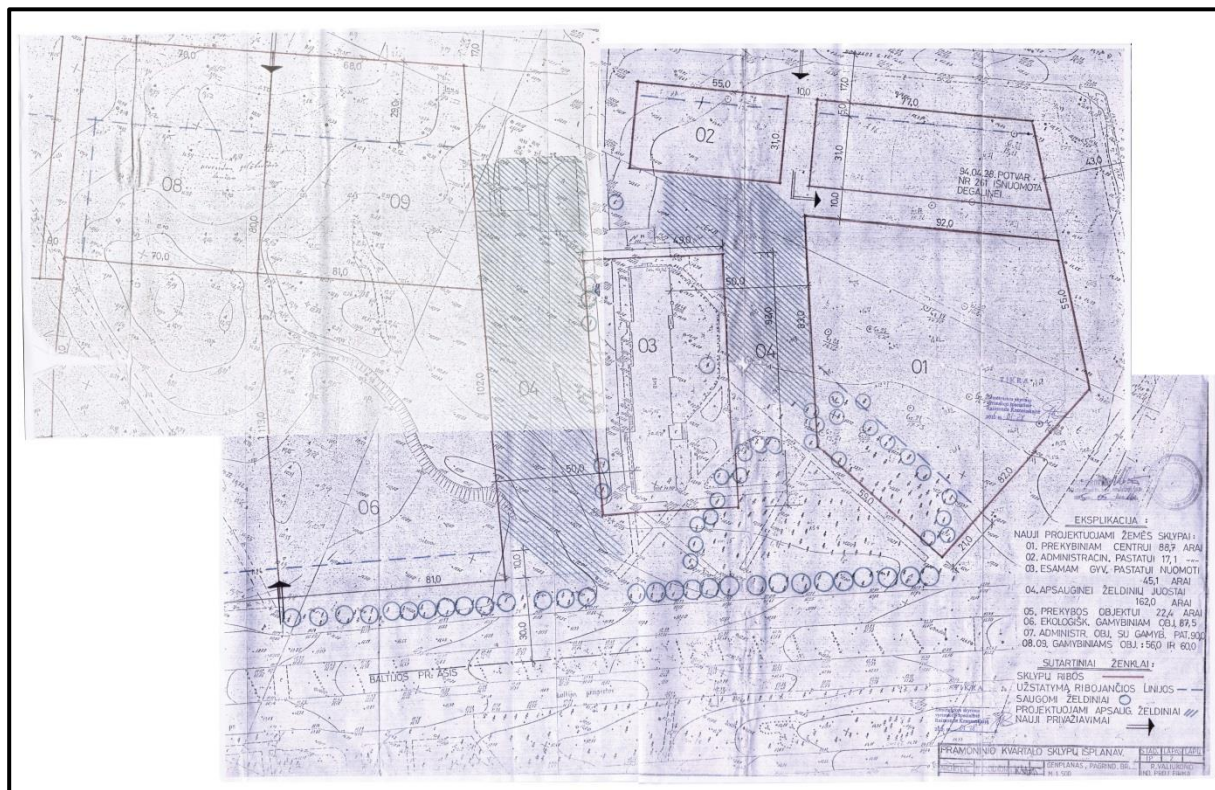
Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: nebūtinai

DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	8	

REMIANTIS PATVIRTINTOMIS SĄLYGOMIS DETALIAJAM PLANUI RENGTI, BEI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TEISĖS AKTAIS IR KITA SURINKTA GRAFINE, BEI JURIDINE MEDŽIAGA NUSTATOMI ŠIE DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

1. Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.
2. Rengiamu detalioju planu koreguojami Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635 sprendiniai sklype Šilutės 32 (plane pažymetu 01).



3. Tikslas- Nustatyti žemės sklypui Šilutės pl.32 teritorijos naudojimo reglamentus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių; nustatyti papildomus naudojimo reglamentus, nenustatytus Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekte
4. Planuojamoje teritorijoje numatytas prekybos paskirties pastatas su administracinėmis patalpomis
5. Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas lieka esamas- kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos.

DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	8	

6. Planuojamo rekonstruoti pastato aukštis 100m ; užstatymo intensyvumas-3 ; užstatymo tankis- 80

Sprendinių įgyvendinimo programa:

1. Prieš rekonstruojant pastatą iniciatorius savo lėšomis įsipareigoja iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus planuojamo sklypo ribose
2. Brėžinyje parodyta siūloma rekonstruoti pastato vieta, tikslinama techninio projekto sprendiniais, vadovaujantis normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.
3. Detaliojo plano sprendiniai už planuojamo sklypo ribos yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinami rengiant techninius projektus.

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.

1. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201).

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.

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

4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas

DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	8	

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201). Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas. Techninio projekto rengimo metu atlikus planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

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

Inžineriniai tinklai :

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus jungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus- atstatyti. Inžineriniai tinklų iškelimai, prijungimai ir kita bus tikslinami detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

- *Vandentiekio tinklai:* iškeliami esami vandentiekio tinklai trukdantys planuojamam užstatymui. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Nuotekų tinklai:* : iškeliami esami vandentiekio tinklai trukdantys planuojamam užstatymui. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* iškeliami esami lietaus nuotekų tinklai trukdantys planuojamam užstatymui. Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Elektros tinklai:* išsaugomi esami tinklai. Iškeliami esami užstatymui trukdantys elektros tinklai. Servitutai ir/ ar specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos statomų/ esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis:* numatoma įsivesti dujų tinklus. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai:* iškeliami esami lietaus nuotekų tinklai trukdantys planuojamam užstatymui. Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas:* numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Gatvių apšvietimas.* Iškeliami esami gatvių apšvietimo tinklai trukdantys planuojamam užstatymui. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiame konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu

DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	8	

Susisiekimas:

1. Planuojama teritorija yra Šilutės pl. 32, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į detalioju planu planuojama teritoriją iš Baltijos pr. lieka esamas, pagal galiojančių detaliojo plano sprendinius; privažiavimas iš Šilutės plento pertvarkomas. Projektuojamas D₂ kategorijos kelias, su nauju įvažiavimu į planuojamą sklypą. Kelias susijungs su per „Neste“ degaline esančiu pravažiavimu. Yra kelio pratęsimo galimybė. Per naujai projektuojamą kelią nustatomas servitutas : 214 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)- 965,6 m².

2. Už planuojamos teritorijos ribų siūloma sujunti esamus ir naujai projektuojamus pėsčiųjų takus į bendrą pėsčiųjų takų sistemą. Taip pat siūloma aplinkinėje teritorijoje išplėsti dviračių infrastruktūrą. Šie siūlymai yra rekomendacinio pobūdžio, juos tikslinti techninių projektų rengimo metu ir gavus leidimus iš atitinkamų institucijų įrengiant juos iš iniciatoriaus (UAB „Sostena auto“) lėšų.

3. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose ir už jo ribų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius". Rekonstruotam automobilių prekybos ir administracinės paskirties pastatui reikės ~370 automobilių stovėjimo vietų:

~280 automobilių stovėjimo vietų numatyta keturių aukštų automobilių saugykloje, kurios pirmame aukšte numatomos 16 vietų skirtų skirta transporto priemonėms pažymėtoms skiriamuoju ženklu „Neįgalusis“ arba neįgaliųjų asmenų automobilių statymo kortele. Reikiamų stovėjimų vietų skaičių neįgaliesiems tikslinti techninio projekto metu, kai bus patvirtinti pastato rodikliai.

~34 stovėjimo vietų sklypo ribose.

~70 vietų už sklypo ribų.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.

4. Teritorijoje siūloma įrengti pėsčiųjų ir dviračių pervažas prie įvažiavimų į planuojamą teritoriją.

5. Automobilių eismas sklypo ribose ir už jos ribų parodytas brėžinyje „Transporto schema“. Aptarnaujantis transportas turės galimybę įvažiuoti į sklypą ir apvažiuoti visą pastatą.

Želdiniai: įvertinus planuojamo sklypo ribose esančius medžius nustatyta, kad teritorijoje yra:

1. Ant pietinės sklypo ribos yra 60 medžių grupė. Medžių rūšinė sudėtis: 40 kaštonų; 14 klevų ir 6 liepos. Medžių kamienų skersmenys svyruoja nuo 0,05 iki 0,3 m.. Medžių būklė gera.

2. Šiaurinėje sklypo pusėje auga 12 pavienių medžių, kuriuos sudaro 9 klevai. Medžių kamienų skersmenys svyruoja nuo 0,11 iki 0,26 m. Brėžinyje numeriais 51;53;54 pažymėtų medžių nėra išlikusių.

DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	8	

Rengiamu detalioju planu numatoma kirsti 9 medžius: šiaurinėje sklypo pusėje augančius medžius (sklypo plane pažymėtus numeriais nuo 52;55;56;57;58;59;60;61;62); nes jie trukdo naujai planuojamai susisiekimo infrastruktūrai. Vadovaujantis LR AM 2007.12.21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" priklausomų želdynų apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos-15 %

Saugotinių ir kertamų medžių inventORIZACIJOS duomenis žiūrėti detaliojo plano korektūros sprendinių brėžinyje.

Servitutai:

Nustatomi servitutai per naujai projektuojamą kelią- 214 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų takais, varyti galvijus- tarnaujantis daiktas – 965,6 m²

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė :

Planuojamoje teritorijoje yra šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

I. Ryšių linijų apsaugos zonos- 433 m²

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos- 1031 m²

VI. Elektros linijų apsaugos zonos- 937m²

Techninio projekto metu inžineriniai tinklai trukdantys statybai bus išskelti, tad apsaugos zonos bus nustatomos naujos.

Esama situacija (gretimi sklypai):

- Šilutės pl. 30 ; žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 2101/0006:0031 , sklypo plotas : 0,2232 ha

Nuosavybė – Lietuvos Respublika

Nuomininkas- UAB „Sostena auto“

- Dubysos g,74 ; žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 2101/0006:157; sklypo plotas: 0,1705ha

Nuosavybė- Lietuvos Respublika

Nuomininkas- Vida Jonuškienė

Subnuomininkas – UAB „Evelkas“

DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	8	

- Baltijos pr. 4T ; žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 2101/0006:346; sklypo plotas : 0,0279ha

Nuosavybė- Lietuvos Respublika

Pastato (transformatorinės) savininkas – AB „Energijos skirstymo operatorius“

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, 1995-12-12, Nr. I-1120
- 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 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“.
- 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“.
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos direktoriaus įsakymas : „Dėl pėsčiųjų perėjų įrengimo taisyklių patvirtinimo“ ; 2012-08-24 Nr. V-239
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos direktoriaus įsakymas: „Dėl pėsčiųjų ir dviračių takų projektavimo rekomendacijų ir PDTP 12 patvirtinimo“; 2012-10-10, Nr. V-294
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos stovybos rekomendacijos R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“
- Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas 2004-04-15. Nr. IX-2135
- Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymas : „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ 2010-03-29, Nr. 1-93
- LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas 2002-05-16, Nr. IX-886
- Lietuvos Respublikos Vyriausybė „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo 2004-10-14, Nr. 1289
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys

DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	8	