

BENDRI DUOMENYS

PLANUOJAMA TERITORIJA: žemės sklypas Dubysos g. 37A, (kad. Nr.2101/0005:286), Klaipėdos mieste. Plotas 0.4897 ha.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų 11, Klaipėda.

DETALIOJO PLANO KOREKTŪOS RENGIMO INICIATORIUS: UAB „Spektras“, Dubysos g. 37A, Klaipėda (įgaliotas asmuo Dovilė Balsytė).

DETALIOJO PLANO KOREKTŪOS RENGĖJAS: Dovilės Balsytės individuali veikla, pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 653898, identifikacijos Nr. 48707241930, projekto autorė Dovilė Balsytė (kval. Paž. Nr.31131), tel.: 8 679 36553.

PLANAVIMO PAGRINDAS: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2016-05-09 d. Nr.AD1-1439; Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-06-15 d. įsakymas Nr.AD1-1907.

PLANAVIMO TIKSLAI: 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 naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliajam planui; nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos reglamentus.

NUMATOMI ATLIKTI TYRIMAI IR GALIMYBIŲ STUDIJOS: atlikti tyrimus, nurodytus sąlygose.

SPAV ATLIKIMAS: neatliekamas.

KONKURSAS GERIAUSIAI URBANISTINEI IDĖJAI ATRINKTI: nerengiamas.

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA IR KONCEPCIJOS NEPRIKLAUSOMAS VERTINIMAS: neprivaloma.

PRELIMINARIŲ SPRENDINIŲ NEPRIKLAUSOMAS EKSPERTINIS VERTINIMAS: atliekamas teisės aktų numatyta tvarka.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Vakarų matininkas“ 2016-05-31 d. parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka (LAS-07 koordinacių sistema, Lietuvos valstybinė aukščių sistema).

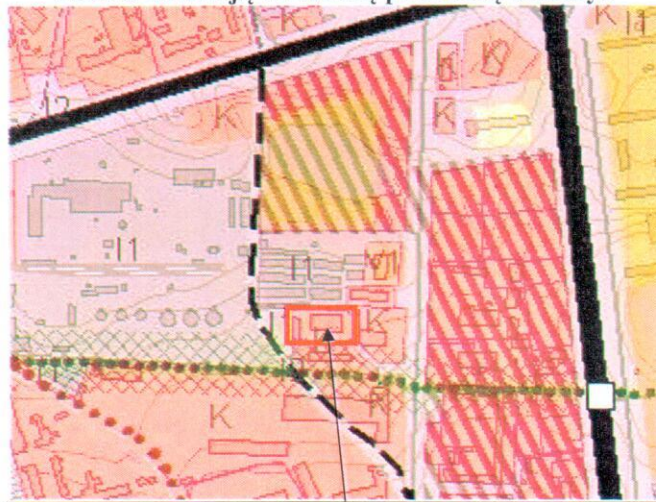
Projekto vadovė  D. Balsytė

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1. IŠTRAUKOS IŠ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ

1.1. Ištrauka iš 2007-04-05 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių

Miesto teritorijų funkcinių prioritetų brėžinys



Planuojama teritorija

Vadovaujantis 2007-04-05 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją.

1.2. Ištrauka iš 2015-12-03 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.AD1-3561 patvirtinto Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvargos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendinių



Planuojama teritorija

Vadovaujantis 2015-12-03 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.AD1-3561 patvirtintu Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvargos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano

sprendiniais, planuojama teritorija patenka į specializuotai urbanizuojamą (specializuotų kompleksų, inžinerinės infrastruktūros objektų zona) zoną bei į miesto centrų ir pocienčių potencialą turinčias zonas, kuriose pirmiausiai kryptingai plėtojama vieš, pėstiesiems pritaikyta erdvių sistema, plečiamos ir tobulinamos viešos prieigos prie vandens telkinių, siekiama ansambliskumo, vieningos meninės tvarkymo koncepcijos.

1.3. Ištrauka iš 2007-06-28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-201 patvirtinto Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemas/specialiojo plano



Planuojama teritorija

Vadovaujantis 2007-06-28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-201 patvirtinta Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema/specialiuoju planu, planuojamoje teritorijoje aukštybinių pastatų statyba nenumatoma. Planuojama teritorija patenka į vizualinio dominavimo ribą.

1.4. Ištrauka iš 2015-09-24 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-247 patvirtintos Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano



Planuojama teritorija

Planuojamos teritorijos ribose dviračių takų tinklas nėra numatytas

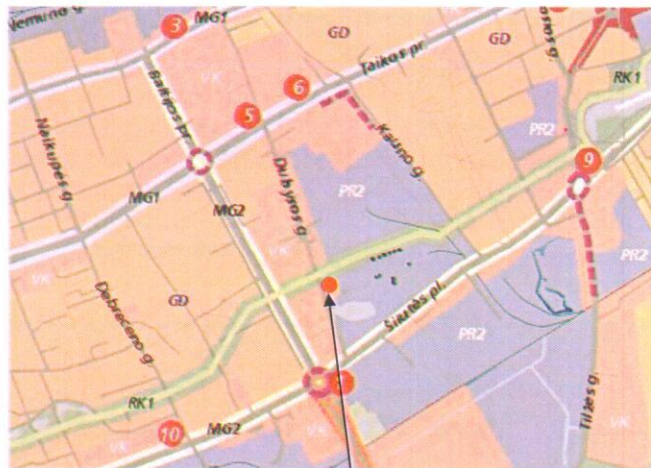
1.5. Ištrauka iš 2001-11-08 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.254 patvirtinto energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiojo plano



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto šilumos tiekimo specialiojo plano ir šilumos šaltinių naudojimo reglamentu sprendiniais, planuojama teritorija patenka į zoną, kurioje yra šilumos tinklai.

1.6. Ištrauka iš 2005-07-28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-267 patvirtinto Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į verslo – komercinę zoną, kurioje galimi maži, vidutiniai ir dideli reklamos įrenginiai.

1.7. Ištrauka iš 2005-03-31 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-74 (pakeitimas 2009-05-29 d. sprendimu Nr. T2-221) patvirtinto Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiojo plano

Ištrauka iš Klaipėdos miesto vandens tiekimo specialiojo plano



Planuojama teritorija

Greta planuojamos teritorijos yra centralizuotas vandentiekis

Ištrauka iš Klaipėdos miesto ūkio nuotekų šalinimo specialiojo plano



Planuojama teritorija

Greta planuojamos teritorijos yra centralizuoti nuotekų tinklai

1.8. Ištrauka iš 2009-01-29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-9 patvirtinto Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialiojo plano



Planuojama teritorija

Greta planuojamos teritorijos, Dubysos g. yra esami centralizuoti lietaus nuotekų tinklai.

1.9. Ištrauka iš 2005-12-22 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-394 patvirtinto Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schemas, specialiojo plano



Planojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema, planuojamoje teritorijoje nėra numatyta viešųjų tualetų

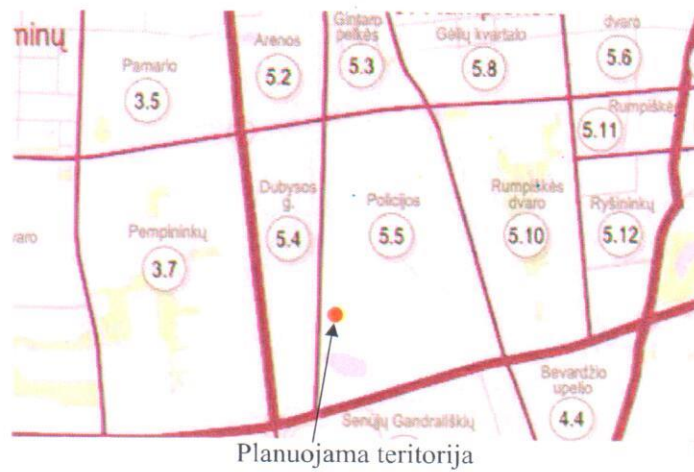
1.10. Ištrauka iš 2007-10-25 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-330 patvirtintos Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schemas



Planojama teritorija

Vadovaujantis Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema, planuojamoje teritorijoje nėra numatyta spaudos kioskų.

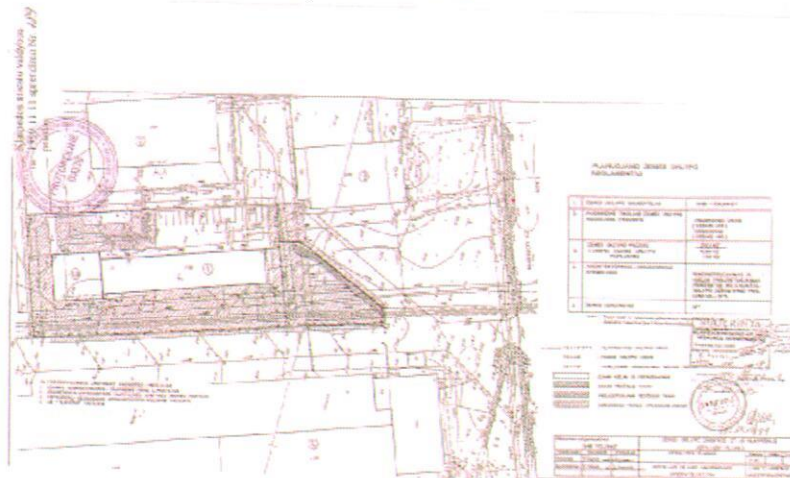
1.11. Ištrauka iš 2015-03-26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-29 patvirtintos Klaipėdos miesto rajonų schemos



Vadovaujantis Klaipėdos miesto rajonų schema, planuojama teritorija yra Rumpiškės rajone, 5.5 Policijos kvartale.

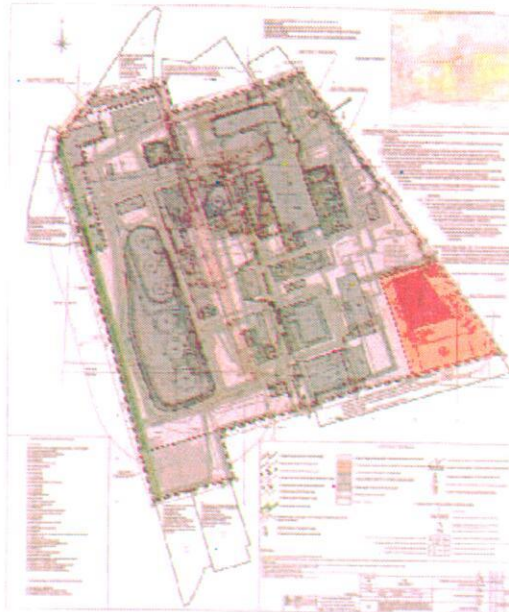
Rengiamos detaliojo plano korektūros ryšys su patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais

Žemės sklypo Dubysos g. 35 detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto valdybos 1999-11-11 sprendimu Nr. 489



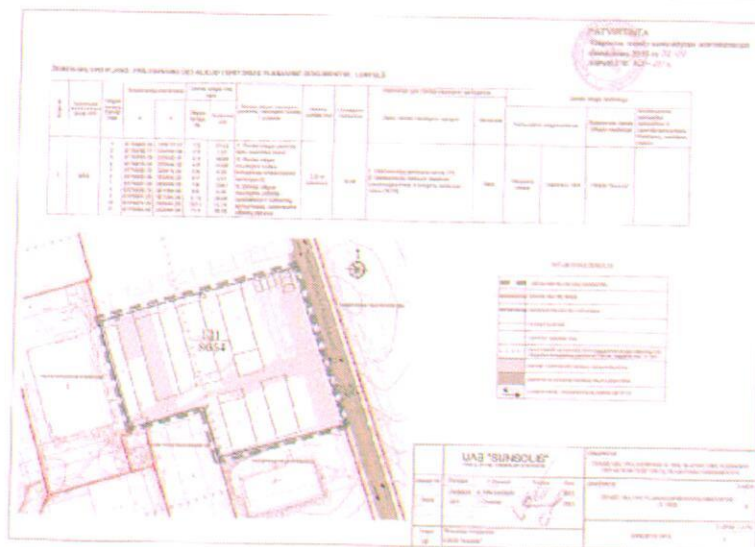
Rengiamos detaliojo plano korektūros sprendiniai neprieštaraus Dubysos g. 35 žemės sklypui parengto detaliojo plano sprendiniams, bus išlaikyti normuojami atstumai.

Žemės sklypo Klaipėdoje, Šilutės pl. 26, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-09-23 įsakymu Nr. AD1-2322



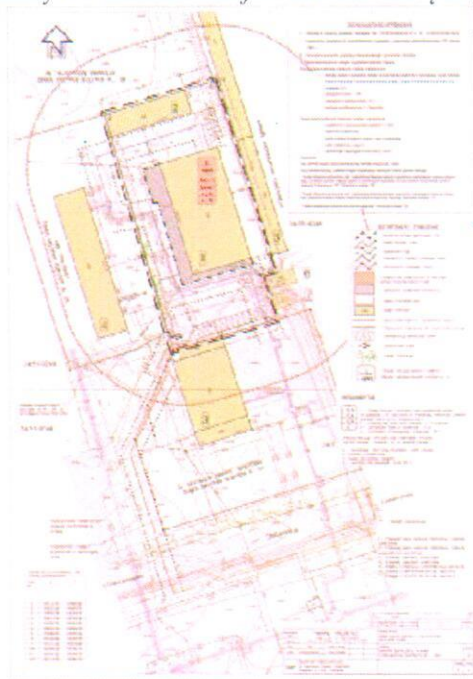
Rengiamos detaliojo plano korektūros sprendiniai neprieštaraus Šilutės pl. 26 žemės sklypui parengto plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui sprendiniams, bus išlaikyti normuojami atstumai.

Žemės sklypo Klaipėdoje, Dubysos g. 39A, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-08-07 įsakymu Nr. AD1-1954



Rengiamos detaliojo plano korektūros sprendiniai neprieštaraus Dubysos g. 39A žemės sklypui parengto plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui sprendiniams, bus išlaikyti normuojami atstumai.

Žemės sklypo Dubysos g. 37A, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas 2003-08-29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.787



Rengiama detaliojo plano korektūra planu numatoma nekeičiant žemės sklypo paskirties, naudojimo būdo, pakeisti žemės sklypui 2003-08-29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.787 patvirtinto detaliojo sprendiniais nustatytus: užstatymo tankumą (nustatytas 40 proc.), užstatymo intensyvumą (nustatytas 0,7), statybos zoną, statybos ribą, automobilių parkavimo vietas ir skaičių.

2. INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ

Planuojamas žemės sklypas		
1.	Žemės sklypo adresas	Dubysos g. 37A, Klaipėda
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0005:286 Klaipėdos m. k.v.
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	2101-0005-0286
4.	Žemės sklypo plotas	0.4897 ha
5.	Užstatyta teritorija	0.4897 ha
6.	Paskirtis	Kita
7.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
8.	Žemės sklypo savininkas	UAB „Spektras“
9.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10.	Servitutai	Servitutas – teisė aptarnauti transformatorinę šalia sklypo (tarnaujantis daiktas); Servitutas – teisė naudotis gretimų sklypų dalimis remontuojant pastato sienas (viešpataujantis daiktas); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). 2004-05-14 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-1559
11.	Specialiosios naudojimo	Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir

sąlygos:	įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) – 0,1334 ha; Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) – 0,0139 ha; Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) 0,0543 ha; Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) – 0,021 ha; 2013-05-03 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr.13SK-(14.13.111.)-216
----------	---

3. ESAMOS TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPŲ) UŽSTATYMO VERTINIMAS

Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis planuojamame žemės sklype Dubysos g. 37A, Klaipėdos mieste yra UAB „Spektras“ nuosavybės teise priklausantys šie statiniai:

1. Pastatas – metalo dirbinių gamybos pastatas. Unikalus Nr. 2197-6006-9013;
2. Pastatas – garažas. Unikalus Nr. 2197-6006-9024;
3. Kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė. Unikalus Nr. 4400-1522-4316;
4. Kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė. Unikalus Nr. 4400-2418-9282;
5. Kiti inžineriniai statiniai – tvora. Unikalus Nr. 4400-1522-4338;
6. Nuotekų šalinimo tinklai - Butinių nuotekų tinklai. Un. Nr. 4400-2566-5172.

Registruotų pastatų užstatymo plotas – 2001 kv.m.

Planuojamo žemės žemės sklypo gretimybės pagal Valstybės įmonės registrų centro pateiktus duomenis:

1. Žemės sklypas (kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos) kad. Nr. 2101/0005:112, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, nuomos teise valdo AB „Klaipėdos energija“ ir UAB „Termoizola N“;
2. Žemės sklypas (kitos paskirties, susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) kad. Nr. 2101/0005:472, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, nuomos teise valdo GSEB „Modulis“;
3. Žemės sklypas (kitos paskirties, komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija, pastatam eksploatuoti) kad. Nr. 2101/0005:262, nuosavybės teise priklauso UAB „Spektras“;
4. Žemės sklypas (kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos) kad. Nr. 2101/0005:197, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, nuomos teise valdo UAB „Folinas“;
5. Šiaurės rytuose, pietryčiuose ir pietvakariuose planuojama teritorija ribojasi su laisva valstybine žeme (esamos būklės įvertinimo brėžinyje Nr.03, Nr.05, Nr.07).

4. INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS

Planuojamoje teritorijoje yra šie inžineriniai tinklai:

- elektros tinklai;
- vandentiekio tinklai;
- buitinių nuotekų tinklai;
- lietaus nuotekų tinklai;
- dujotiekio tinklai;
- ryšių tinklai.

5. 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, detaliojo 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 bendruojojo plano susisiekiimo sistemos brėžinio sprendiniais – pažymėta kaip D1 kategorijos gatvė, kurios rekomenduojamas juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 20 m (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija bei įvertinus

gretimybėse patvirtintų, galiojančių teritorijos planavimo dokumentų sprendinius). Į žemės sklypą patenkama iš Dubysos g. vedančiu privažiuoju (7-8 m pločio), esančiu laisvoje valstybinėje žemėje. Automobilių parkavimui, 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 pastatui su 1100 kv.m. darbo patalpų ploto, numatytos 18 parkavimo vietų (1 vieta 60 kv.m. darbo patalpų plotui).

6. 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.

7. GAMTOS IR KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI

Planuojamame žemės sklype nėra gamtos objektų ir registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571).

8. APLINKOS APSAUGOS, ORO, VANDENŲ, DIRVOŽEMIO FIZIKINĖS TARŠOS LYGIO VERTINIMAS

Detaliojo plano korektūros sprendiniai įtakos neturės.

9. VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS

Galiojančiu detalioju planu, planuojamai teritorijai, vadovaujantis 2001-01-05 d. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr.10 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarkos patvirtinimo“ 32 punktu, buvo nustatyta 50 m sanitarinė apsaugos zona. Vadovaujantis 2004 -08-19 d. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ galiojančia aktualia redakcija – anksčiau taikytas 32 punktas „Teritorijos, kurioms turi būti sudaromos SAZ“ – panaikintas, todėl anksčiau patvirtinta detalioju planu sanitarinė apsaugos zona nebuvo įregistruota.

Detaliojo plano korektūra numatomas statybos zonos ir ribos plėtimas. Gamybos ir pramonės paskirties pastatų statybos plėtra nenumatoma bei esami įregistruoti pastatai nepatenka į I-V gamybinių objektų kenksmingumo klasę, todėl LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ galiojančios aktualios redakcijos XIV skyriaus specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – netaikoma.

10. VIEŠO SAUGUMO REIKMIŲ ANALIZĖ

Detaliojo plano korektūros sprendiniai įtakos neturės.

11. TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS

Planuojamos teritorijos detaliojo plano korektūros sprendiniai neprieštarauja 2007-04-05 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams ir kitiems, teritorijoje galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra, kurios tikslai: 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 naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui; nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos reglamentus.

12. PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

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 detalijame plane pažymėta Nr.1) naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detalijam 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), atsižvelgiant į esamų įregistruotų pastatų paskirtį: metalo dirbinių gamybos pastatas ir garažas. 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: Esami: gamybos, pramonės ir garažų paskirties pastatai; Nauji galimi: garažų, sandėliavimo, 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 sklypo statybos ir eksploatavimo metu.
- Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.
- Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.
- Siekiant patenkinti trūkstančių vietų poreikį planuojamame žemės sklype Dubysos g. 37A, savo lėšomis įrengti 8 automobilių stovėjimo vietas gretimame žemės sklype kad.Nr.2101/0008:250, adresu: Dubysos g. 37, Klaipėda, kuris nuosavybės teise priklauso UAB „Spektras“.

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.

Galiojančiu detalioju planu, planuojamai teritorijai, vadovaujantis 2001-01-05 d. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr.10 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarkos patvirtinimo“ 32 punktu, buvo nustatyta 50 m sanitarinė apsaugos zona. Vadovaujantis 2004 -08-19 d. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ galiojančia aktualia redakcija – anksčiau taikytas 32 punktas „Teritorijos, kurioms turi būti sudaromos SAZ“ – panaikintas, todėl ankstesniu detalioju planu nustatyta sanitarinė apsaugos zona nebuvo įregistruota.

Detaliojo plano korektūra numatomas statybos zonos ir ribos plėtimas. Gamybos ir pramonės paskirties pastatų statybos plėtra nenumatoma bei esami įregistruoti pastatai nepatenka į I-V gamybinių objektų kenksmingumo klasę, todėl LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ galiojančios aktualios redakcijos XIV skyriaus specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – netaikoma. 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.

Gretimųjų 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 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 dokumentams 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 savo lėšomis iškelti inžinerinius tinklus, trukdančius užstatymui, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. 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:** naikinami užstatymui trukdantys inžineriniai tinklai. Pasijungimas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.
- **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:** naikinami užstatymui trukdantys inžineriniai tinklai. Pasijungimas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas ir nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. 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 ²
Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius), po 2,5 m	-392 m ²
Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius), po 1 m nuo požeminių tinklų ir 10 m nuo TP	-440 m ²
Dujotiekio apsaugos zonos (IX skyrius), po 2 m	-133 m ²

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 susidaranti atliekos – nepavojingos. Atliekų konteinerių aikštelė numatoma pietrytinėje planuojamos teritorijos dalyje.

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, detaliojo 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 rekomenduojamas juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 20 m (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija bei patvirtintų, galiojančių teritorijos planavimo dokumentų sprendinius). Į žemės sklypą patenkama iš Dubysos g. vedančiu privažiavimu (7-8 m pločio), esančiu laisvoje valstybinėje žemėje.

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 20 automobilių stovėjimo vietų. Trūkstamas 8 automobilių parkavimo vietas planuojama įrengti gretimame žemės sklype Kad. Nr. 2101/0005:262, Dubysos g. 37, nuosavybės teise priklausančiam tam pačiam savininkui - UAB "Spektras" (bylos sudėtyje, pridedama sprendinių įgyvendinimo programa, kurioje aprašytas įsipareigojimas dėl parkavimosi vietų). Minėto žemės sklypo plotas - 5550 m², jame yra registruotas pastatas garažas – dirbtuvės su administracinėmis patalpomis Un. Nr. 2196-5009-0019. Vadovaujantis bylos sudėtyje pateikta ištrauka iš inventurinės bylos vidaus patalpų plotų, Dubysos g. 37, Klaipėda sklype įregistruoto pastato plotas – 912,62 m². Garažų dalis sudaro 582,79 m², dirbtuvės su administracinėmis patalpomis – 329,83 m², todėl atsižvelgiant į pastato paskirtį (administraciniams pastatams - 1 vieta 25 m² pagrindinio ploto) ir į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 109 punktą, kai statiniai nepatenka į 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius – sklype Dubysos g. 37, Klaipėda reikalingas parkavimo vietų skaičius – 13 automobilių. Viso, sklype turi būti 13 parkavimo vietų esamam pastatui ir 8 parkavimo vietos, skirtos patenkinti parkavimo vietų poreikį sklypui Dubysos g. 37A, Klaipėda.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos 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:

Tarnaujantys:

- Kiti servitutai (S1) – teisė aptarnauti transformatorinę šalia sklypo (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 92) – 164 m² (tikslinamas servituto plotas).
- Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 206) - siūlomas naikinti, vadovaujantis 2011-10-19 d. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus pažyma apie nugriovimą Nr.PAZ – 443 (16.27) „Antros pietinės magistralinės trasos 2196-9007-8022, paskirtis – šilumos tinklų, Dubysos g. 37A, Klaipėda“.
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 207) - siūlomas naikinti, vadovaujantis 2011-10-19 d. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus pažyma apie nugriovimą Nr.PAZ – 443 (16.27) „Antros pietinės magistralinės trasos 2196-9007-8022, paskirtis – šilumos tinklų, Dubysos g. 37A, Klaipėda“.

Viešpataujantys:

• Kiti servitutai – teisė naudotis gretimų sklypų dalimis remontuojant pastato sienas (Apskritis viršinininko įsakymas, 2004-05-14 Nr.13.6-1559), (kodas 91) - siūloma naikinti atsižvelgiant į tai, kad tarnaujantis servitutas gretimuose sklypuose nėra įregistruotas, sutikimai gretimų sklypų savininkų nėra pateikti.

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.