

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorių įgaliotas asmuo
Sandra Kazlauskienė

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 2010-05-14 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-972 patvirtinto detaliojo plano sprendiniai. Detaliojo plano tikslai – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, padalyti žemės sklypą į tris sklypus bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

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

Padalinus žemės sklypą Serviso g. 36, Klaipėdos m., suformuojami trys nauji žemės sklypai Nr. 01, Nr. 02 ir Nr. 03, kuriems nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 490 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)/ inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 38 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.76. Sklype išskirta kito režimo zona Nr. 01B (26 m²) kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Serviso gatvės plėtrai.

Sklypas Nr. 02: plotas – 400 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)/ inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 40 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.80. Sklype išskirta kito režimo zona Nr. 02B (19 m²) kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Serviso gatvės plėtrai.

Sklypas Nr. 03: plotas – 474 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 38 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.76.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypų užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Architektūriniai reikalavimai:

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

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

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

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausia ugdymo įstaiga yra mokykla - darželis „Varpelis“, adresu - Kretingos g. 67 (atstumas apie 5 km); „IKI“ parduotuvė, adresu Liepojos g. 238 (atstumas apie 4 km); Gydytojų įstaigos adresu Liepojos g. 49 (Klaipėdos universitetinė ligoninė, Anesteziologijos ir reanimatologijos klinikos, Skausmo skyrius, VŠĮ; Plastinė estetinė chirurgija; vaistinė – UAB „Rovifarma“), Liepojos g. 45 (Klaipėdos jūrininkų ligoninė, VŠĮ; UAB „Apotheca“ vaistinė), Liepojos g. 41 (Klaipėdos universitetinė ligoninė, VŠĮ; Nacionalinis osteoporozės centras, VŠĮ; UAB „Naujakiemio vaistinė“ filialas) (atstumas apie 4 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Medelyno gatvėje (važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr.15A, 15B, 17, 23).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 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 - vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių 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:

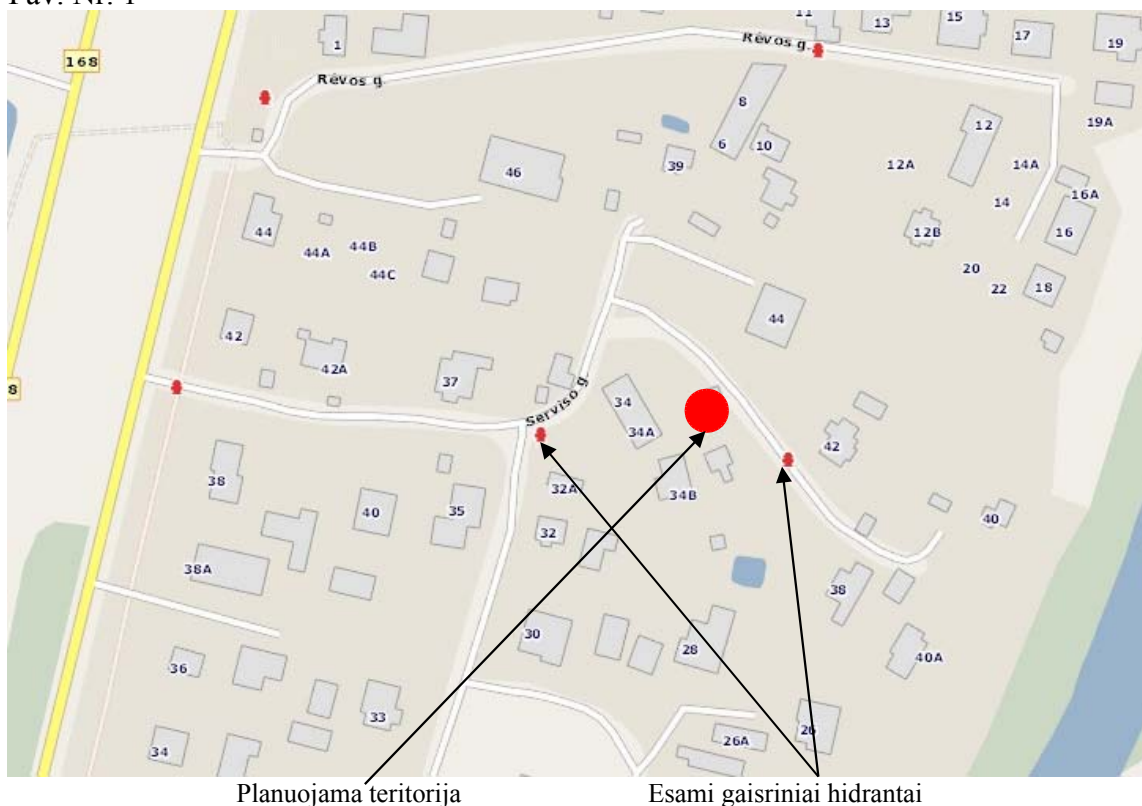
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinės sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumą tarp pastatų (6-8 m) 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

esamų priešgaisrinių hidrantų Serviso gatvėje (žiūr. pav. Nr. 1) (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Pav. Nr. 1



Inžineriniai tinklai:

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

- **Vandentiekio tinklai:** numatoma jungtis prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų Serviso gatvėje. Preliminarus vandens kiekis – 3,0 m³/d, 900 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Serviso gatvėje. Preliminarus buitinių nuotekų kiekis – 3,0 m³/d, 900 m³/metus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius sklypų ribose. Perspektyvoje atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, numatoma prisijungti prie jų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus 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. Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų ryšių tinklų Serviso gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Dujotiekis:** neplanuojama.

- **Šildymas:** numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypai nemelioruoti.

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

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

Sklypas Nr. 01

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 26 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 27 m²

Sklypas Nr. 02:

- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 2 m²
- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 6 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 22 m²

Sklypas Nr. 03:

- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 5 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 12 m²

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Serviso g. 36. Susisiekimas numatomas iš krašto kelio Nr. 168 Klaipėda-Kretinga (Medelyno gatvė) per esamą privažiavimą iš Serviso gatvės iki pat projektuojamų sklypų (gatvės kategorija – D2, kelio dangą – žvyras). Sklypuose Nr. 01 ir Nr. 02 išskirta kito režimo zona Serviso gatvės plėtrai. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, netoli planuojamos teritorijos numatyti dviračių takai.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. 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 patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

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 įsakymas 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;
- ▲ Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- ▲ Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- ▲ LR žemės įstatymas;
- ▲ LR atliekų tvarkymo įstatymas;
- ▲ LR melioracijos įstatymas;
- ▲ LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- ▲ STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- ▲ STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- ▲ HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė.....S. Kazlauskienė