

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

_____ Tatjana Kuraš

_____ Artūras Lupaškus

_____ Tadas Laurišonis

SPRENDINI KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai žemei veiklai ir jos takai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai žemei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas statymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra (vienam sklypui), kurios tikslai – pakeisti žemės sklypui nustatytus reglamentus kitais, nekeičiant pagrindinių žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant statymų ir kitais teisės aktais reikalaujama, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijos planavimo dokumentų sprendinių; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, nenustatytus I-osios ir II-osios Melnragi detaliojo plane.

Planuojama žemė – daugiabuio gyvenamojo pastato /bendraboio ir jį priklausanti statyba ir eksploatacija.

Sklypai:

Sklypas Nr. 01 yra esamas, nekeičiamas. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 1398 m², žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - daugiabuio gyvenamojo pastato ir bendraboio teritorijos. Sklype numatoma statyti 2 aukštus su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 27 %, sklypo užstatymo intensyvumas - 0.68 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

Statinių statyba sklypuose galima tik išsklaidus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybų zoną (sprendžiama techninio projekto metu). Pastatų (prieštatai) atstumai iki gretimų sklypų pastatų (prieštatai) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII ir VIII skyriuose.

Architektūriniai reikalavimai:

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

Žemės sklypų įsivainavimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami sipareigojimai:

- Nepabloginti esamos gatvės dangos kokybės statybų ir sklypų eksploataavimo metu.
- Pabloginus esamos gatvės dangos būklę, ją sutvarkyti iki buvusios kokybės.

Detaliojo plano sprendiniai vertinant visuomenės poreikius:

Planuojama teritorija yra per mažą spręsti visuomenės poreikius. Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Klaipėdos miesto dalyje, I-ojoje Melnragėje. Visos būtinausios paslaugos – parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Melnragėje ir centrinėje Klaipėdos miesto dalyje.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybei ir higieniniam bei klimato požiriu:

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 sakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878) planuojama veikla, Daugiabuio gyvenamųjų pastatų/bendrabuio ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija, nara taršai ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Aplinkos kokybei ir higieniniam bei klimato, gyvendinusi numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybės poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

vertinusi kinš veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančius statinius išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprašymą, cheminį, fizinį, biologinį taršą, psichogeninį taktą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybės vykdoma ir numatyta kinš planuotais neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamam pastatui 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 išdėstyti taip, kad nebūt pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagręsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004, VII skyriumi). Prie planuojamoje teritorijoje esančių statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti naudojamos esamos gatvės ir privažiavimai. Sklypų rengtas važiavimas iš Molo gatvės (plotis – 6,06 m). Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos (Trilapio g. 4, Klaipėda) ~ 5,3 km.

Gaisro atveju vanduo imamas iš gaisrinio hidranto, esančio Molo gatvėje (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)).

Inžineriniai tinklai:

Sklype yra pakloti centralizuoti vandentiekio ir vietiniai buitinių nuotekų tinklai, telekomunikacijų kabeliai ir elektros linijos.

Inžineriniai tinklai tiesimo metu nepabloginti esančių gatvių dangos kokybei, pabloginusi - atstatyti. Susisiekimo ir inžineriniai tinklai koridorių ribose sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** planuojamoje teritorijoje esantis gyvenamasis pastatas yra prijungtas prie centralizuoto vandentiekio tinklo.
- **Nuotekų tinklai:** planuojamoje teritorijoje esantis gyvenamasis pastatas yra prijungtas prie vietinių nuotekų šalinimo tinklo.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** detaliojo plano numatoma prisijungti prie esančio centralizuoto lietaus nuotekų tinklo Molo gatvėje.
- **Šildymas:** planuojamoje teritorijoje esančiame gyvenamajame pastate yra rengtas vietinis centrinis šildymas.
- **Melioracija:** sklypai nemelioruoti.
- **Elektros tinklai:** planuojamoje teritorijoje esantis gyvenamasis pastatas yra prijungtas prie elektros tinklo.

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka statinių statybos zonas, 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) - 147 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 271 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir renginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 311 m²
- Kurortų apsaugos zonos (16 skyrius) - 1398 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) - 2 m²

Servitutai:

Sklypas Nr. 01:

Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas, kodas - 205) - 10 m²;

Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas, kodas - 205) - 12 m²;

Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas, kodas - 205) - 13 m².

Atliekos:

Atliekos būtų surenkamos sklype rengiant aikštelę buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti.

Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami atliekų švartynais.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija urbanizuotoje Klaipėdos miesto dalyje, I-ojoje Menragės. Vakariniame pusėje sklypas ribojasi su esama Molo gatve (asfalto danga), kuri pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano ir I-osios ir II-osios Melnragi detaliojo plano sprendinius yra suplanuota D1 kategorijos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ minimalus atstumas tarp D1 kategorijos gatvės raudonųjų linijų – 15 m. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dvišalią infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu 2015-10-20 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247, planuojama teritorija patenka ramaus eismo zonai, abipus Molo gatvės yra suplanuotos vietinės dvišalės takų trasos – 1.5 m pločio.

Želdiniai:

Planuojama teritorija gamtinio karkaso teritorijai nepatenka. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitais teisės aktais nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 sakymu Nr. D1-694 „D1 atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynai, skaitant vejas ir glynus, plotas daugiabuose gyvenamajam pastatui teritorijai sklype Nr. 01 - ne mažesnis kaip 30 % viso žemės sklypo ploto.

Veiklų planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymui ir eksploatavimui reglamentuojama:

- LR aplinkos apsaugos statymas;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 sakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 sakymas Nr. D1-999;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽEM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;

- LR teritorijų planavimo statymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendinius d l teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-8;
- LR žemės statymas;
- LR atliekų tvarkymo statymas;
- LR melioracijos statymas;
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadov S. Kazlauskienė

