



TVIRTINA

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

2014 m. 07-10 d. įsakymu Nr. AD1-1763

Detaliojo plano iniciatoriai

Gintaras Jasponis

Lina Jasponė

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 detalioju 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.

Anksčiau parengtame detaliojame plane, buvo išsaugomas esamas pastatas taip pat numatoma nauja neracionaliai išdėstytų pastatų statyba. Šiai dienai esamas gyvenamasis namas yra nugriautas, nauji pastatai nepradėti statyti (žiūr. toponuotrauką). Sklype likęs esamas pastatas/sandėlis, kurį taip pat numatoma nugriauti. Naujai suplanuotas užstatymas yra sprendžiamas racionaliai, pastatai išdėstomi pagal gatvės liniją, ne padrikai. Sklypuose planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija. Sklypuose Nr.02 ir Nr.03 numatoma blokuotų vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų (kotedžų) statyba, todėl užstatymo zona numatoma ties Nr.02 ir Nr.03 sklypų riba. Šiuose sklypuose, projektuojant pastatus atlikti gaisrinius skaičiavimus, nustatant ar pastatai taps vienu ar atskirais gaisriniais vienetais. Jei gaisriniai skaičiavimai viršys leistinus rodiklius tarp pastatų suprojektuoti ugniasienę (ugniasienės techniniai rodikliai sprendžiami techninio projekto rengimo metu). Sklypuose Nr. 01 ir Nr. 02 išskirta kito režimo zona Serviso gatvės atkarpos plėtrai iki 5 m pločio, kadangi vienoje vietoje gatvė susiaureja iki 3.5 m. Ankstesniu detalioju planu ši plėtra nebuvo numatyta, todėl galima teigti, kad bus geriamas automobilių prasilenkimas ir išvažiavimas iš sklypų. Sklypų užstatymo tipas vienbutis ir dvibutis užstatymas parinktas atsižvelgiant į LR AM ministro 2013-12-31 d. įsakymu Nr.D1-1009 teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijas bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8.

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 vienučių ir dvibučių namų statybai (GV)/ inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – vienučių 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 – 419 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienučių ir dvibučių namų statybai (GV)/ inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienučių 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 – 455 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienučių ir dvibučių namų statybai (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienučių 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 - 39 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.78.

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 bendroju planu ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede.

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 eksploatavimo 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.

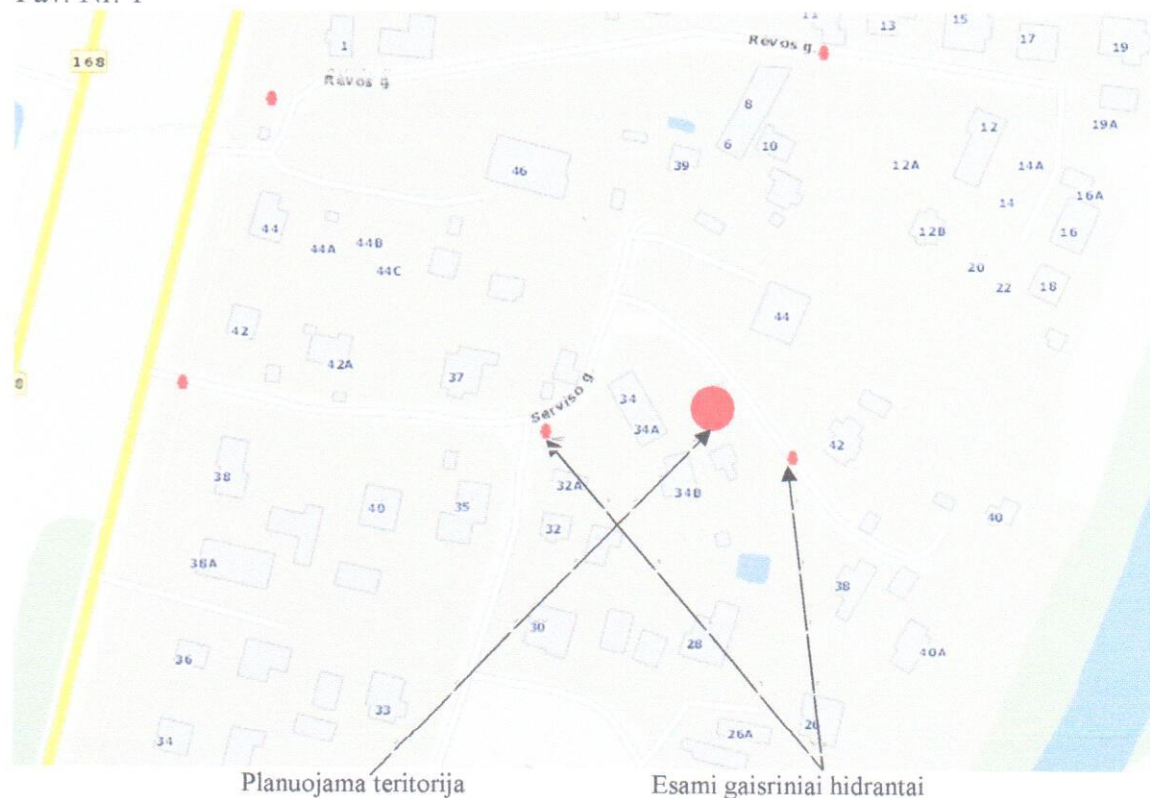
Gretimybės poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

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. Viešo svarstymo metu informuoti kaimyninių sklypų savininkai, kurie dėl koreguojamo teritorijų planavimo dokumento pastatų nepateikė.

Gaisrinės sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumu tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Sklypuose Nr.02 ir Nr.03, kuriuose planuojami kotedžų tipo namai, projektuojant pastatus atlikti gaisrinius skaičiavimus, nustatant ar pastatai taps vienu ar atskirais gaisriniais vienetais. Jei gaisriniai skaičiavimai viršys leistinus rodiklius tarp pastatų suprojektuoti ugniasienę. (Ugniasienės techniniai rodikliai sprendžiami techninio projekto rengimo metu). 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. Tiksliai pasijungimo vieta bus sprendžiama techninio projekto pasijungimo metu.

- **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):

Škiypas Nr. 01

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

Škiypas 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) - 26 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 12 m²

Servitutai:

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinami sklypams nustatytų ir įregistruotų esamų servitutų plotai, kadangi buvę servitutai buvo numatyti apie buvusį pastatą, kuris yra nugriautas (žiūrėti topo nuotrauką).

Sklypas Nr. 01:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215) – 26 m²;

Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 207) - 161 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 206) - 161 m²;

Sklypas Nr. 02:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215) – 19 m²;

Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 207) - 92 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 206) - 92 m²;

Sklypas Nr. 03:

Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 207) - 46 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 206) - 46 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 – D3, kelio danga – žvyras). Sklypuose Nr. 01 ir Nr. 02 išskirta kito režimo zona Serviso gatvės atkarpos plėtrai iki 5 m pločio, kadangi vienoje vietoje gatvė susiaurėja iki 3.5 m. Ankstesniu detaliuoju planu ši plėtra nebuvo numatyta, todėl galima teigti, kad bus geriamas automobilių prasilenkimas ir išvažiavimas iš sklypų. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

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

Automobilių stovėjimo skaičius sklypuose paskaičiuotas vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 1 lentelė: Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nurodo, kad „pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniam kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Sklypuose Nr.01 - 02 numatomos po 3 parkavimo vietas sklype, o sklype Nr.03 - 4 parkavimo vietos.

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

