



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 detaliojo plano koregavimu numatoma nekeičiant žemės sklypo 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.

Planuojamoje teritorijoje numatyta veikla – komercinės paskirties objektų statyba ir eksploatacija. Žemės sklypo plotas, ribos, paskirtis, naudojimo būdas (K1) lieka esamas, nekeičiami.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai:

- Planuojamų statyti pastatų aukštis – iki 20 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), 1-6 aukštų (anksčiau buvo numatytas aukštingumas - 2 aukštai, iki 9 m aukščio).
- Žemės sklypo užstatymo tankumas – 50 % (anksčiau buvo numatytas užstatymo tankumas – 45 %),
- Žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1.00 (anksčiau buvo numatytas užstatymo intensyvumas – 0.86).

Planuojamo pastato (-ų) vieta gali kisti techninio projekto metu, pagal užsakovo užduotį, išlaikant visus normuojamus atstumus sutinkamai STR 2.02.02:2004 3 priedo 1.1 punkto reikalavimais: *visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.*

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zona pažymėta vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Rengiamu detaliuoju planu įvertinamas esamos ir projektuojamos kiemo aikštelės, t.y. kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelė) privalo būti statomi detaliuoju planu nustatytoje statybos zonoje ir statybos riboje.

Dėl 2010-05-28 d. įsakymu Nr. AD1-1002 patvirtintu detaliuoju planu priimtų įsipareigojimų (sprendinių) vykdymo

- „Užsakovo lėšomis numatoma praplatinti Minijos g. atkarpą dviem eismo juostomis. Taip pat numatoma įrengti dviračių ir pėsčiųjų takus.“ Detaliojo plano iniciatorius įsipareigoja savo lėšomis planuojamos teritorijos ribose praplatinti Minijos g. atkarpą papildoma eismo juosta bei įrengti suprojektuotus dviračių ir pėsčiųjų takus, pagal Klaipėdos miesto savivaldybės užsakymu parengtus techninio projekto projektinius pasiūlymus (pridedami).
- *Automobilių parkavimui įrengiamos atviros automobilių stovėjimo aikštelės.* Sprendinys įvykdytas.

- *Įvažiavimas į planuojamą sklypą paliekamas esamas iš Minijos gatvės.* Įvertinus eismo saugumą, detaliojo plano iniciatorius įsipareigoja savo lėšomis, rengiamu projektu perkelti esamos nuovažos (išvažiavimo) vietą, tokiu būdu padidinti atstumą tarp įvažiavimo ir išvažiavimo iš teritorijos, taip pat panaikinti vieną kairinį posūkį.
- *Sutvarkyti planuojamos teritorijos ribose esančią žaliąją zoną.* Sprendinys įvykdytas, žalioji zona sutvarkyta.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano iniciatorius įsipareigoja savo lėšomis:

- planuojamos teritorijos ribose praplatinti Minijos g. atkarpą papildoma eismo juosta bei įrengti suprojektuotus dviračių ir pėsčiųjų takus, pagal Klaipėdos miesto savivaldybės užsakymu parengtus techninio projekto projektinius pasiūlymus (pridedami).
- Įvertinus eismo saugumą, rengiamu projektu perkelti esamos nuovažos (išvažiavimo) vietą, tokiu būdu padidinti atstumą tarp įvažiavimo ir išvažiavimo iš teritorijos, taip pat panaikinti vieną kairinį posūkį.

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 planuojamoje teritorijoje galioja specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Sanitarinės apsaugos zonos.

Vadovaujantis LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 patvirtintomis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių (Žin., 2004, Nr.134-4878) aktualia redakcija (Toliau SAZ taisyklės), planuojamoje teritorijoje planuojamai vykdyti veiklai - komercinės paskirties objektų – sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Žemės sklypo Minijos g.44B detalioju planu, patvirtintu 2010-05-28 d. įsakymu Nr.ADI-1002, suformuota autoserviso su parduotuve sanitarinė apsaugos zona – 50 m. Kadangi sutinkamai šiuo metu galiojančiomis SAZ taisyklėmis autoservisams sanitarinės apsaugos zonos nebuvenustatomos, todėl naikinama galiojančiame detaliojame plane numatyta specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga - XVI. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – 0.4288 ha.

Gretimųjų poveikis planuojamai veiklai

Planuojamas žemės sklypas patenka į esamos degalinės apsaugos zonas: suskystintų dujų degalinės apsaugos zona – 50 m, normatyvinę priešgaisrinę apsaugos zoną – 40 m. Esamos degalinės apsaugos zonos planuojamam komercinės paskirties pastatui neigiamos įtakos neturės.

Planuojama teritorija nepatenka į AB „Klaipėdos kartonas“ sanitarinę apsaugos zoną – 100 m.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

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 atstumus tarp pastatų išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos (greta esančiai degalinei nustatytos apsaugos zonos, išsamiau žiūr. sprendinių brėžinyje), 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 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, 3 priedu). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės

saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Numatyti keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių (ne siauresni nei 3.5 m), išsamiau žiūr. Siūlomą želdinių ir sklypo dangų planą.

Gaisro atveju vanduo imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto Minijos gatvėje.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti Klaipėdos miesto inžineriniai tinklai. Planuojamos teritorijos ribose išsaugomi esami inžineriniai tinklai. Planuojamam užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus iškelti techninio projekto rengimo, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės išduotas sąlygas. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: išsaugomi esami vandentiekio tinklai. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: išsaugomi esami buitinių nuotekų tinklai. Pastato techninio projekto rengimo metu būtina numatyti buitinių nuotekų kolektoriaus DN400 mm apsaugojimo priemones arba iškelti buitinių nuotekų kolektorių. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: išsaugomi esami lietaus nuotekų tinklai. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymo būdas*: planuojama teritorija patenka į necentralizuoto šilumos tiekimo zoną, kurioje prioritetas dujinis kuras. Šilumos tiekimo būdai gali būti: centralizuotas šilumos tiekimas, dujomis, elektra (pasirenka vartotojas).
- *Elektros tinklai*: išsaugomi esami elektros tinklai. Planuojamam užstatymui, automobilių stovėjimo vietose ir planuojamoje papildomojoje eismo juostoje esančius elektros tinklus numatoma iškelti techninio projekto rengimo metu, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės išduotas sąlygas. Servitutai ir/ ar specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Dujotiekis*: išsaugomi esami dujotiekio tinklai. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: išsaugomi esami ryšių tinklai. Techninio projekto rengimo metu įrengiant naujas dangas, ant esamų ryšių tinklų, būtina įrengti esamų ryšių tinklų apsaugos priemones (įrengti remontinį vamzdį). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

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

- | | |
|---|-----------------------|
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) | - 32 m ² |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (tikslinamas plotas) | - 101 m ² |
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) (tikslinamas plotas) | - 86 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) | - 904 m ² |
| • Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (16 skyrius) (naikinama) | - 4288 m ² |

Žemės sklypo Minijos g.44B detalioju planu, patvirtintu 2010-05-28 d. įsakymu Nr.AD1-1002, suformuota autoserviso su parduotuve sanitarinė apsaugos zona – 50 m. Kadangi sutinkamai šiuo metu galiojančiomis SAZ taisyklėmis autoservisams sanitarinės apsaugos zonos nebenustatomos, todėl naikinama galiojančiame detaliojame plane numatyta specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga - XVI. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – 0.4288 ha.

Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Atliekų konteinerių stovėjimo vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Minijos g.44B, Klaipėdoje.

Esamas pateikimas į sklypą yra iš B1 kat. Minijos g., kurios RL-40 m (4 eismo juostos, danga – asfaltas) esamų nuovažų.

Įvertinus eismo saugumą, rengiamu projektu perkeliama esamos nuovažos vieta, tokiu būdu padidinamas atstumas tarp įvažiavimo ir išvažiavimo iš teritorijos, taip pat panaikinamas vienas kairinis posūkis.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ automobilių parkavimas sprendžiamas: sklypo ribose numatomoje automobilių stovėjimo aikštelėje (-ėse) ir B1 kat. Minijos gatvės raudonųjų linijų ribose izoliuotoje automobilių stovėjimo aikštelėje (sutinkamai STR 2.06.04:2014 11 lentele).

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, kuris planuojamam komercinės paskirties objektui yra apie 63 automobilių stovėjimo vietos. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius sprendžiamas techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato (-ų) rodiklius. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekrengiant detaliojo plano sprendinių.

Servitutai

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). (2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr.1141). Žemės sklypui nebuvo nustatytas servituto plotas. Įvertinus esamų inžinerinių tinklų išdėstymą sklype ir aptarnavimo poreikį nustatytas servituto plotas – 0.0016 ha. (kodas – 207).
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). (2002-04-25 Apskritis viršininko įsakymas Nr.1141). Siūloma servitutą naikinti, kadangi pagal esamų inžinerinių tinklų išdėstymą sklype ir inžinerinių tinklų poreikį naujų inžinerinių tinklų tiesimas nereikalingas.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

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“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 10 % viso planuojamo 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 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, Žin., 2013-07-16, Nr.76-3824.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7.
- 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 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“
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 2005, Nr.84-3105).
- LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr.1467 patvirtintas „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė  A. Taurosevičienė