

## TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

\_\_\_\_\_ UAB „Klaip dos loftai“

### SPRENDINI KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai kinei veiklai ir jos takai aplinkai bei gretimuose žem s sklypuose vykdomai kinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas statym ir normini dokument s rašas.

#### ***Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:***

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglament lentel je.

Rengiama anks iau parengto detaliojo plano korekt ra (vienam sklypui), kurios tikslai – nekei iant žem s sklypo pagrindin s žem s naudojimo paskirties ir nepažeidžiant statym ir kit teis s akt reikalavim , aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorij planavimo dokument sprendini , pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštarujaniais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojan iam detaliajam planui (padidinti sklypo užstatymo tankum , mažinant užstatymo intensyvum ).

Planuojama kin veikla – komercin s paskirties pastato statyba ir eksploatacija.

#### ***Sklypas:***

Žem s sklypo plotas, ribos, paskirtis, naudojimo b das (K1) lieka esamas, nekei iami.

Rengiamu detalioju planu koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai:

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 3604 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – paslaug teritorija (PA), žem s naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo b das - komercin s paskirties objekt teritorijos (K1). Sklype numatoma statyti 1-4 aukšt pastatus, ne aukštesnius kaip 18 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukš iausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 45 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.10 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomenin s paskirties pastatai“, 2007-04-05 Klaip dos miesto savivaldyb s tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaip dos miesto bendruoju planu ir kitais teis s aktais).

Planuojamo pastato (- ) vieta gali kisti techninio projekto metu, pagal užsakovo užduot , išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis STR 2.02.02 :2004 3 priedo 1.1 punkto reikalavimais: *visuomenin s paskirties statini iki 8.5 m aukš io – ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems visuomenin s paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukš io metrui. Atstumas iki žem s sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirting aukšt turin ios visuomenin s paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali b ti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.*

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zona pažym ta vadovaujantis Teritorij planavimo statymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Rengiamu detalioju planu vertinamas esamos ir projektuojamos kiemo aikštel s, t. y. Kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštel s) privalo b ti statomi detalioju planu nustatytoje statybos zonoje ir statybos riboje.

***Statini statyba sklype galima tik išk lus esamus inžinerinius tinklus, patenkan ius statybos zon (sprendžiama techninio projekto metu).*** Pastat (priestat ) atstumai iki gretimo sklypo pastat (priestat ) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statyb leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarini šalinimas. Statybos pagal neteis tai išduot statyb leidžiant dokument padarini šalinimas“ 7 priede.

**Architektūriniai reikalavimai:**

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagas.
- ▲ Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

**Pateikiamos planuojamoms trijų vizualizacijos**



*1 pav. vaizdas nuo Birutis gatvės pietus*



*2 pav. vaizdas nuo Birutis gatvės šiaur*

***Žem s sklyp sisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priiimami sipareigojimai:***

- ▲ Nepabloginti esamos gatv s dangos kokyb s statybos ir sklypo eksploataavimo metu.
- ▲ Pabloginus esamos gatv s dangos b kl , j sutvarkyti iki buvusios kokyb s.

***Detaliojo plano iniciatoriaus priiimami sipareigojimai numatyti Žem s sklypo Birut s g. 6, Klaip doje, detalijame plane, patvirtintame Klaip dos miesto savivaldyb s administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 21 d. sakymu Nr. AD1-1696:***

- ▲ Planuojamo sklypo Nr. 01 savininko (nuomininko) l šomis atliekami visi esam inžinerini komunikacij rekonstrukcijos (išklimo) darbai, planuojam inžinerini komunikacij rengimo darbai bei visi aplinkotvarkos renovavimo ir atstatymo darbai po min t statybos darb tiek valstybinio fondo žem je, tiek esamuose gretimuose ar kituose sklypuose, kuriuose palies šios statybos.
- ▲ Sklypo Nr. 01 savininkas (nuomininkas) sipareigoja savo l šomis už planuojamo sklypo rib rengti apie 4011 kv. m. susisiekimo infrastrukt ros, Klaip dos miesto savivaldybei išsprendus žem s pa mim visuomen s poreikiams Špichuto skersgatvyje.
- ▲ Sklypo Nr. 01 savininkas (nuomininkas) sipareigoja savo l šomis rengti Špichuto skersgatvio važiuojam j dal ir šaligatvius abiejuose pus se iki sankryžos su Lelij gatve; rengti 19-a viet automobili stov jimui išilgai gatv s vakarin je Birut s gatv s pus je bei 18-a viet automobili stov jimui išilgai gatv s rytin je Birut s gatv s pus je; renovuoti Birut s gatv s važiuojamosios dalies dang , šaligatvius ir žaliasias juostas abiejuose pus se tarp Minijos – Bij n gatvi ; rengti dvira i tak palei vakarin Birut s gatv s pakrašt nuo Sausio 15-osios gatv s iki savo sklypo pietin s ribos; rengti šviesaforin reguliavim Birut s – Bij n gatvi sankryžoje; rengti papildomas eismo juostas Bij n – Minijos gatvi sankryžoje bei Birut s – Sausio 15-osios gatvi sankryžoje; rengti visus suplanuotus keli ženklus.

*Pastaba.* Ši sipareigojim gyvendinimas manomas tik teis s akt nustatyta tvarka – parengus gatvi rekonstrukcij (platinimo) projektus (detaliaisiais, techninius, darbo) pagal savivaldyb s ir kit suinteresuot institucij išduotas s lygas.

- ▲ Sklypo Nr. 01 savininkas (nuomininkas) sipareigoja prisid ti l šomis prie socialin s infrastrukt ros objekt statybos pagal susitarim su Klaip dos miesto savivaldybe.

***Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokyb s ir higienin s b kl s poži riu:***

Vadovaujantis LR Vyriausyb s 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo v lesn mis redakcijomis, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Aplinkos kokyb ir higienin b kl , gyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

***Gretimyb i poveikis planuojamai aplinkai:***

vertinus kin s veiklos pob d , gretim žem s sklyp ir teritorij paskirt bei juose esan i statini išd stym , planuojamos teritorijos inžinerin apr pinim , chemin , fizin , biologin tarš , psichogenin tak , daroma išvada, kad detaliojo plano gretimyb se vykdoma ir numatyta kin pl tra netur s neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Esam taršos šaltini , turin i savo SAZ ir galin i takoti neigiamai planuojam veikl n ra.

***Gaisrin sauga:***

Bendru atveju planuojam pastat minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastat (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žem s naudojimo s lygos, kei iamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastat . Statiniai sklype turi b ti išd stomi taip, kad neb t pažeisti gretim sklyp savinink ar naudotoj pagr sti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004, 3 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš esam priešgaisrin i vandens hidrant Bij n g ir Jurgin g. (vadovaujantis "Gaisrin s saugos

normos teritorij planavimo dokumentams rengti" (2014-02-10, Nr. 2014-01364) (sprendžiama  
techninio projekto rengimo metu).

#### ***Inžineriniai tinklai:***

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esam centralizuot Klaip dos miesto  
inžinerini tinkl , esan i Birut s gatv je. Inžinerini tinkl sprendiniai tikslinami techninio  
projekto rengimo metu. Planuojamam užstatymui trukdan ius inžinerinius tinklus iškelti techninio  
projekto rengimo metu, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojan ios mon s išduotas s lygas.  
Inžinerini tinkl tiesimo metu nepabloginti esam gatvi dangos kokyb s, pabloginus - atstatyti.  
Susisiekimo ir inžinerini tinkl koridori ribos sutampa su servitut galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** išsaugomi esami vandentiekio tinklai. Detalioju planu numatoma  
prisijungti prie esam centralizuot vandentiekio tinkl , esan i Birut s g. Prisijungimas  
sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines  
prisijungimo s lygas.
- **Nuotek tinklai:** dalis buitini nuotek tinkl , esan i sklype išsaugomi, dalis naikinama.  
Detalioju planu numatoma prisijungti prie esam centralizuot buitini nuotek tinkl ,  
esan i Birut s g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR  
nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Lietaus nuotek tinklai:** naikinami esami lietaus nuotek tinklai, esantys sklype. Detalioju  
planu numatoma prisijungti prie esam centralizuot lietaus nuotek tinkl , esan i  
Birut s g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka,  
gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Šildymas:** šilumos tiekimo b dai gali b ti: centralizuotas šilumos tiekimas, dujomis, elektra  
(pasirenka vartotojas). Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR  
nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Šilumotiekio tinklai:** detalioju planu numatoma prisijungti prie esam centralizuot  
šilumotiekio tinkl , esan i Birut s g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo  
metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo s lygas.
- **Elektros tinklai:** Servitutai ir/ ar specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos nustatomos  
statom / esam elektros tinkl ir ringini apsaugos zon ribose. Pasijungimas sprendžiamas  
techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo s lygas.
- **Dujotiekis:** išsaugomi esami dujotiekio tinklai. Prisijungimas sprendžiama techninio projekto  
rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo s lygas.
- **Ryši tinklai:** išsaugomi esami ryši tinklai. Techninio projekto rengimo metu rengiant naujas  
dangas ant esam ryši tinkl , b tina rengti esam ryši tinkl apsaugos priemonės.  
Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus  
technines s lygas.
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.

***Specialiosios žem s ir miško naudojimo s lygos (LR vyriausyb s nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir  
v lesn s redakcijos):***

***Šiuo rengiamu detalioju planu tikslinamos sklypams nustatytos specialij žem s ir miško  
naudojimo s lyg .***

#### **Sklypas Nr. 01:**

- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinkl apsaugos zonos (48 skyrius) - 359 m<sup>2</sup>
- Dujotieki apsaugos zonos (9 skyrius) - 366 m<sup>2</sup>
- Vandentiekio, lietaus ir fekalin s kanalizacijos tinkl ir ringini apsaugos  
zonos (49 skyrius) - 320 m<sup>2</sup>
- Ryši linij apsaugos zonos (1 skyrius) - 354 m<sup>2</sup>
- Elektros linij apsaugos zonos (6 skyrius) - 146 m<sup>2</sup>

***Servitutai:***

***Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamas sklypui nustatytas ir registruotas esamo servituto plotas.***

**Sklypas Nr. 01:**

Servitutas - teis tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2003-09-11 Apskritis viršininko sakymas Nr. 13.6-2697) - 128 m<sup>2</sup> (kodas - 206);

Servitutas - teis aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (2003-09-11 Apskritis viršininko sakymas Nr. 13.6-2697) - 128 m<sup>2</sup> (kodas - 207).

***Atliekos:***

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stoviniuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliek išvež jais ir išvežami atliek s vartyn . Tikslios atliek konteinerio (-i ) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

***Susisiekimas:***

Planuojama teritorija yra Birut s g. 6, Klaip dos mieste. Privažiavimas planuojam teritorij suplanuotas iš ankstesniu detaliuoju planu suplanuotos D2 kategorijos skersgatvio. sklyp suplanuoti du važiavimai.

Automobili parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobili stov jimo viet skai ius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatv s ir vietin s reikšm s keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė. Detaliuoju planu iš viso suplanuota 50 stov jimo vietos lengviesiems automobiliams.

Tikslus automobili stov jimo viet skai ius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.

***Dvira i takai:*** Vadovaujantis Klaip dos miesto dvira i infrastrukt ros pl tros specialiuoju planu, šalia planuojamo sklypo, ryt pus je, Birut s gatv je yra planuojamas 2,5 m plo io dvira i tako vietin trasa.

***Želdiniai:***

Planuojamoje teritorijoje saugom želdini n ra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kit teis s akt nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 sakymu Nr.D1-694 „D l Atskir j rekreacin paskirties želdyn plot norm ir Priklausom j želdyn norm (plot ) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdyn , skaitant vejas ir g lynus, plotas ne mažesnis kaip 10 % viso žem s sklypo ploto.

***Veikl planuojamoje teritorijoje, jos tvarkym ir eksploatavim reglamentuoja:***

- LR aplinkos apsaugos statymas;
- Teritorij planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Gaisrin s saugos norm teritorij planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 sakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorij planavimo s lyg išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 sakymas Nr. D1-999;
- Žem s naudojimo b d turinio aprašas, LR Ž M/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- LR teritorij planavimo statymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Teritorij planavimo normos, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-7;
- Visuomen s informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius d l teritorij planavimo nuostatai, LR Vyriausybs 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorij planavimo dokument rengimo taisykl s, LR AM 2014-01-02 sakymas Nr. D1-8;
- LR žem s 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 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
- 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“.
- LR AM 2007-12-21 d. sąkymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

PV. S. Kazlauskienė

