

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

20.....m.....d. įsakymu Nr.

UAB „Klaipėdos autocentras“

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.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra (vienam sklypui), kurios tikslai – 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, koreguoti esamos transformatorinės vietą sklype, nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus (jei jie nustatyti).

Planuojama ūkinė veikla – komercinės paskirties pastato statyba ir eksploatacija.

Sklypai:

Sklypas Nr. 01 (kad. Nr. 2101/0006:446) yra jau suformuotas. Sklypas registruotas Valstybės įmonėje Registrų centras. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas nekeičiami. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 2582 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA)/ techninės infrastruktūros teritorija (TI), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K)/ susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos (II). Sklype numatoma statyti 1-4 aukštų pastatus ne aukštesnius kaip 18 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 80 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 2.00 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu ir kitais teisės aktais). Sklype išskirta kito režimo zona Nr. 01B (217 m²) kitos paskirties, susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos, kurioje koreguojamu detaliuoju planu buvo nustatytas užstatymo tankumas ir intensyvumas, šiuo detaliuoju planu nekeičiamas: užstatymo tankis – 28 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.80.

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu). Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumenta padarinių šalinimas“ 7 priede.

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti Lietuvoje naudojamas medžiagas, atitinkančias pastato tipologiją.
- Statant pastatą išlaikyti gatvės užstatymo liniją

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:

- ▲ Planavimo iniciatoriai parengia savo lėšomis žemės sklypo Šilutės pl.48A, Klaipėdoje inžinerinių komunikacijų techninius projektus, vadovaujantis tinklus eksploatuojančių institucijų išduotomis sąlygomis, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų iki statybos leidimo išdavimo pradžios.
- ▲ Žemės sklypo Šilutės pl.48A, Klaipėdoje planavimo iniciatoriai savo lėšomis parengia pastatų statybos projektus, vadovaujantis Klaipėdos miesto sav. administracijos pateiktais Specialiaisiais architektūros reikalavimais ir kt. sąlygomis, pagal detaliojo plano korektūros sprendinius.
- ▲ Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais, numato savo lėšomis įrengti parkavimo vietas ties sklypo ribomis Šilutės pl.48A (žiūr. Pagrindinius sprendinius) iki pastatų statybos pradžios.
- ▲ Susikooperavus su kaimyniniais žemės sklypais vykdyti koreguojamo detaliojo plano metu numatytus sprendinius įrengiant lėtėjimo ir greitėjimo juostą iki planuojamo sklypo.
- ▲ Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Šioje teritorijoje bus sukuriamos papildomos darbo vietos.

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 VĮ Registrų centras duomenimis, planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su esamomis gatvėmis, komercinės paskirties sklypais bei atskirųjų želdynų teritorija, kuriuose gyvenamųjų namų nėra. Min 100 m atstumu nėra nei gyvenamosios nei visuomeninės paskirties pastatų. Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis atstumai yra išlaikomi. Planuojamos parkavimo aikštelės yra suskaidytos į dvi grupes po 11 vnt. Sklypo viduje planuojamos 9 automobilių stovėjimo vietos. Artimiausias gyvenamasis namas nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 180 m, vakarų kryptimi (gretimybės registro centro išrašai pateikiami bylos sudėtyje).

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybės poveikis formuojamai komercinei 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.

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

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės

planuojama iškelti gavus ESO iškėlimo sąlygas, kadangi esamas kompresorinės pastatas bus griaunamas.

- **Gatvių apšvietimas:** Pasijungimas sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojami. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.

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):

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamos sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir jų plotai.

Sklypas Nr. 01:

- | | |
|--|----------------------|
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) | - 275 m ² |
| • Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius) | - 69 m ² |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) | - 12 m ² |

Servitutai:

Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamas sklypui nustatyti ir įregistruoti esami servitutai.

Esamas tarnaujantis kelio servitutas pažymėtas sklypo plane S-148 kv.m. siūlomas naikinti, kadangi buvo nustatytas netikslingai ir nesant pastatų šis privažiavimas nėra reikalingas, nes į sklypą patenkama iš viešpataujančio servituto sklypo Šilutės pl.48.

Taip pat sklypui nenurodant ploto yra nustatytas teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas tarnaujantis servitutas. Jie siūlomi naikinti, nes sklype buvo nustatyti netikslingai ir detaliajame plane nebuvo nurodomi. Kadangi bus techniniu projektu koreguojama transformatorinės vieta, servitutus siūloma nustatyti su atitinkamu plotu notarine sutartimi.

Sklypas Nr. 01:

Kelio servitutas (viešpataujantis) (Sklype adresu Šilutės pl. 48).

Atliekos:

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

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Šilutės pl. 48A, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas, iš B1 kategorijos Šilutės pl. vedančio privažiavimo.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ automobilių parkavimas sprendžiamas: sklypo ribose numatomoje automobilių stovėjimo aikštelėje, už sklypo ribos ir B1 kat. Šilutės pl. raudonųjų linijų ribose izoliuotoje automobilių stovėjimo aikštelėje (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 11 lentelė).

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Dviračių takai: Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, netoli planuojamo sklypo, pietų pusėje, Šilutės pl. yra specialiuoju planu numatytos rekonstruoti 2,5 m pločio vietinė dviračių tako trasos.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Pagal LR Želdynų įstatymą Želdiniai – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai. Želdiniai sklypo 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 rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijos sklype ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklype ne mažesnis kaip 10 % 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;
- 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 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 2.02.02:2004 „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. sakymu Nr.D1-694 „D l atskir j rekreacin s paskirties eldyn plot norm ir priklausom j eldyn norm (plot) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Pv. S. Kazlauskienė
Projekto vadovė S. Kazlauskienė