

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus

2019.m.09.09.d. įsakymu Nr. ADS-444

## 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 naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti ir nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus žemės sklypui Šiaurės pr. 11, neprieštaraujančius planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui; numatyti automobilių stovėjimo vietas laisvoje valstybinėje žemėje, ties Šiaurės prospektu.

Planuojama ūkinė veikla – komercinės paskirties objektų statyba ir eksploatacija.

### *Sklypai:*

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

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 14064 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti 1-3 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 12 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 40 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.80 (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).

**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.

Šiuo metu sklype stovi prekybinės paskirties pastatas, kurio parametrai keisti nenumatomi. Vadovaujantis detaliojo plano "Dėl Kvartalo prie Kosmonautų g. tęsinio iki Pievų ir Rokiškio gatvių detaliojo plano", kuris patvirtintas 2000-06-01 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.32, planuojamam sklypui buvo nustatytas ne didesnis nei 50 proc. užstatymo tankumas, šiuo koreguojamu detaliojo planu atsižvelgiant į faktinę situaciją nustatomas 40proc. užstatymas. Tankumas ir aukštingumas nustatomas atsižvelgiant į esamą situaciją.

### *Architektūriniai reikalavimai:*

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- ▲ Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.

***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:***

- ▲ Nepabloginti esamos gatvės dangos kokybės statybos ir sklypų eksploatavimo metu.
- ▲ Pabloginus esamos gatvės dangos būklę, ją sutvarkyti iki buvusios kokybės.

***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 - daugiabučio namo su prekybos paskirties patalpomis statyba ir eksploatacija - nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

***Gretimybių poveikis formuojamai aplinkai:***

Vadovaujantis VĮ Registrų centras duomenimis, planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su esamomis gatvėmis bei gyvenamosios paskirties sklypais. 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 nuo planuojamų parkavimo aikštelių yra išlaikomi. Planuojamos parkavimo aikštelės yra suskaidytos į tris grupes po 7,8 vnt ir 2 vnt. Artimiausias gyvenamasis namas nuo esamo pastato yra nutolęs apie 28 m, rytų kryptimi (gretimybių registro centro išrašai pateikiami bylos sudėtyje). Greta sklypo yra parengtas detalusis planas Šiaurės per.13, kuriame numatomas daugiaaukštis gyvenamasis namas, kuris nutolęs nuo esamo pastato apie 70 metrų. Iki artimiausi gyvenamosios paskirties sklypo nuo planuojamų 2 vnt. parkavimo vietų išlaikomas 10 m atstumas.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai 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 planu vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

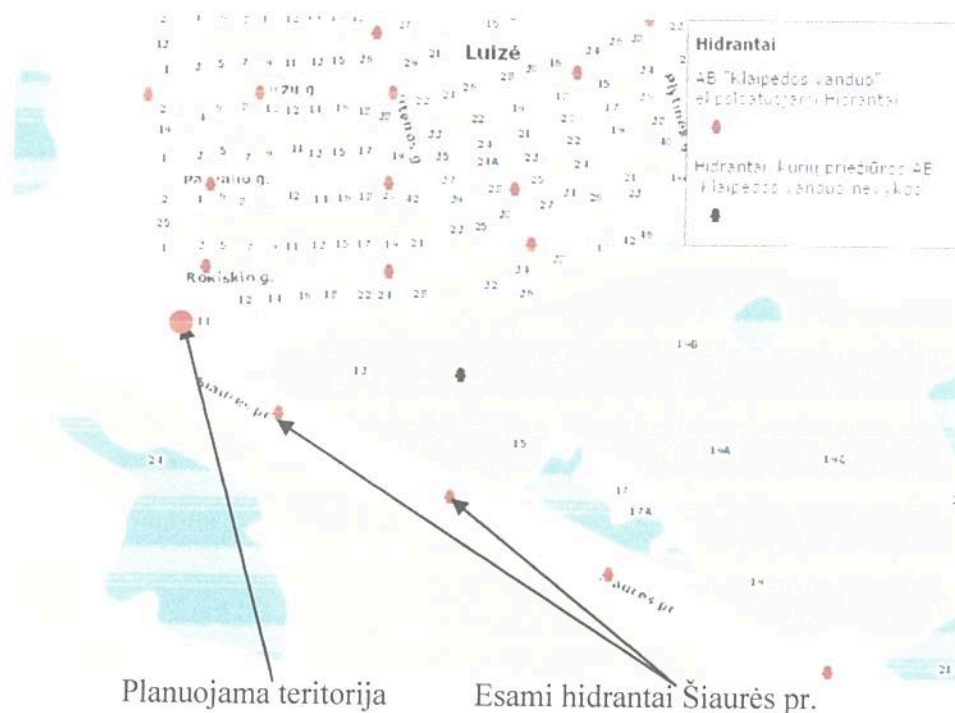
Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

***Gaisrinė sauga:***

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas pagal galiojančius teisės aktus, techninių projektų rengimo metu. Neišlaikant minimalių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų (kai leidžia teisės aktai), būtina užtikrinti gaisrinės saugos priemones, vadovautis galiojančiais teisės aktais.

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti 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. Į sklypą įrengtas įvažiavimas iš Pakruojo gatvės. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų ir projektuojamo gaisrinių hidrantų Šiaurės pr. (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 *naujų inžinerinių tinklų prisijungimas nesprendžiamas*, nes visi inžineriniai tinklai į sklypą atvesti iš esamų centralizuotų inžinerinių tinklų nutiestų Rokiškio gatvėje ir Šiaurės pr. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

**Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių bei parkavimo aikštelių 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):*

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

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 105 m<sup>2</sup>
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) - 2093 m<sup>2</sup>
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) apsaugos zonos (20 skyrius) - 4064 m<sup>2</sup>

Pastaba: pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr.T2-17 patvirtintą Klaipėdos miesto pirmosios vandenvietės Liepų 49A sanitarinės apsaugos zonos specialųjį planą, žemės sklypas patenka į III-ią sanitarinę vandenvietės apsaugos (cheminės taršos apribojimo) zoną, todėl nustatoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) apsaugos zonos - 4064 m<sup>2</sup>.

#### **Servitutai:**

*Šiuo rengiamu detalioju planu tikslinami sklypui nustatyti ir įregistruoti esami servitutų plotai.*

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

Servitutas – teisė tiesti požemines komunikacijas (tarnaujantis) – 148 m<sup>2</sup>;

Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 148 m<sup>2</sup>.

#### **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 Šiaurės pr. 11, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas, pagal galiojančio 2000-06-01 d. Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto detaliojo plano sprendinius. Į planuojamą sklypą patenkama iš D2 kat. Pakruojo g. (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija bei patvirtintų, galiojančių teritorijos planavimo dokumentų sprendinius).

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentele.

Už planuojamo sklypo ribos, ties Šiaurės pr. ir Pakruojo g., pagal Infrastruktūros sutartį bus tvarkoma teritorija (atskiru projektu). Pagal infrastruktūros sutartį, tvarkomoje teritorijoje numatytos 28 papildomos automobilių stovėjimo vietos: 7 vnt. prie Pakruojo g. ir 21 vnt. prie Šiaurės pr.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

Bendro naudojimo pėsčiųjų-dviračių takai lieka esami.

*Dviračių takai:* Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, šalia planuojamo sklypo, Šiaurės pr. yra esama 2 m pločio dviračių tako rajoninė trasa ir planuojama 2 m pločio dviračių tako rajoninė trasa, Pakruojo g. planuojama 2.5 m vietinė trasa.

### ***Želdiniai:***

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. 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 rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto. Planuojama želdinti sklypo zonas, kuriose nėra numatyta inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų. Ažūrinių trinkelinių apželdinamas plotas nėra įtrauktas į sklype nurodomą apželdinimo procentą.

### ***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. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

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

Projekto vadovė  
Sandra Kazlauskienė