



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO**

2020 m. gegužei 5 d. Nr. AD1-598
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2020 m. kovo 26 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG136145 bei 2020 m. balandžio 24 d. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartį Nr. J9-1300:

1. Tvirtinu žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo d. įsakymu Nr. AD1-1380 „Dėl žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Svajonės g. 40 (koreguojamame detaliojame plane pažymėtas Nr. 1) (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso – 10 lapų).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamos detaliojo plano korektūros sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo d. įsakymu Nr. AD1-1380 „Dėl žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano korektūros sprendiniai;

2.2. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jos įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

3. Į p a r e i g o j u Urbanistikos ir architektūros skyrių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Gintaras Neniškis

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-05-05 Nr. AD1-598
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintaras Neniškis, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Sertifikatas išduotas	GINTARAS NENIŠKIS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-05-05 09:55:41 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-05-05 09:55:43 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-24 11:19:56 – 2022-05-23 11:19:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avily, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k.188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2018-12-27 13:29:47 iki 2021-12-26 13:29:47
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avily, versija 3.4.71
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2020-05-05 10:26:46)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2020-05-05 10:26:47 Dokumentų valdymo sistema Avily

Žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. AD1-1380, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Svajonės g. 40 (koreguojamame detalijame plane pažymėtas Nr. 1). Sprendinių konkretizavimas.

**ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 83 DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS
2004 M. RUGSĖJO 13 D. ĮSAKYMU NR. AD-1380, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS
TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS SKLYPE SVAJONĖS G. 40
(KOREGUOJAMAME DETALIAJAME PLANE PAŽYMĖTAS NR. 1)
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. AD1-1380, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Svajonės g. 40 (koreguojamame detalijame plane pažymėtas Nr. 1).

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0007:115) Svajonės g. 40, Klaipėdos m. Planuojamos teritorijos plotas – apie 3.5325 ha.

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai: nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, padalyti žemės sklypą, nustatyti naujai suformuotų sklypų teritorijos naudojimo reglamentus, neprieštaraujančius planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detalijam planui; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, jei jie nenustatyti.

Detaliojo planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, Klaipėda, el. paštas info@klaipeda.lt. Savivaldybės interneto tinklalapis www.klaipeda.lt.

Detaliojo plano rengėjas: UAB "Ekotektonika", Taikos pr. 24A-205, Klaipėda; info.ekotektonika@gmail.com, tel. Nr. 868737992. **Projekto vadovas:** Arūnas Kilišauskas, atestato Nr. A964;

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. sausio 30 d. įsakymas Nr. AD1-217 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. vasario 1 d. įsakymas Nr. AD1-226 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“

Planavimo procesas: Urbanizuotos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas. Detalusis planas – vietovės lygmens. Rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene supaprastinta tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2019-2020 m.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis. Detalusis planas rengiamas bei viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: atlikti nebūtina.

SPAV atlikimas: SPAV atliekamas, jeigu planuojamos ūkinės veiklos vertinimą numato įstatymai.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: neprivaloma.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: koncepcijos rengimas nebūtinai.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: nebūtinai, gali būti atliekamas planavimo iniciatoriaus sprendimu.

II ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Vietovės urbanistinė struktūra ir kraštovaizdis

Esamo užstatymo tipas. Laisvo planavimo.

Esamos teritorijos užstatymas. Planuojama teritorija užstatyta.

Esamų statinių statybos zona, tankumas ir intensyvumas. Planuojamos teritorijos ribose apie statinius yra suformuoti ir nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas.

Esamas pastatų aukštis. Esamas pastatų aukštis – iki 4 aukštų.

Esami servitutai. Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kad. Nr. 2101/0007:115 įregistruotų servitutų nėra.

Kultūros vertybės

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių teritoriją ar į jų apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį bei vizualinės apsaugos pozonį.

Saugomos teritorijos

Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar „*Natūra 2000*“ teritorijomis.

Želdiniai

Pagal VI „Registrų centras“ duomenis, planuojamoje teritorijoje registruotų saugotinių medžių ir krūmų želdinių, augančių ne miško žemėje, nėra. Esamų želdinių būklė yra patenkinama arba gera.

Susisiekimo infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas yra suformuotas. Teritorija yra šalia Šilutės plento ir Svajonės gatvės. Gatvių pralaidumas pakankamas, nuolatinių automobilių spūsčių nėra.

Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (akustinių sienučių) įrengta nėra.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – po 5,0 metrus į abi puses nuo vamzdinių ašies;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kV;

Viešųjų ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trasos;

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – po 2,0 metrus nuo vamzdinių ašies.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis) – žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdinio) kraštų, kameros išorinės sienos.

Vandentiekio ir nuotėkų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, nuotekų bei lietaus nuotekų tinklai.

Šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti šildymo tinklai.

Elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra elektros tinklai.

Telekomunikacijų ryšiai. Šalia planuojamos teritorijos yra telekomunikacijų tinklai.

Dujotiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra dujotiekio tinklai.

Buitinės atliekos. Planuojamoje teritorijoje komunalinių ir rūšiuojamų atliekų šalinimui naudojami antžeminiai konteineriai.

III. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Vadovaujantis patvirtintomis sąlygomis detalijam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams bei kitiems planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

3.1. Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, padalyti žemės sklypą, nustatyti naujai suformuotų sklypų teritorijos naudojimo reglamentus, neprieštaraujančius planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detalijam planui; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, jei jie nenustatyti.

Žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. AD1-1380, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Svajonės g. 40 (koreguojamame detalijame plane pažymėtas Nr. 1). Sprendinių konkretizavimas.

3.2. Teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1

Plotas – 2.9490 ha;

Naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis - iki 16 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės;

Aukštų skaičius – iki 5 aukštų, rūšys;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 60%;

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 2;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo;

Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis).

Detalioju planu patekimui į planuojamus sklypus naudojami esami įvažiavimai. Sklypai padalinti vadovaujantis VI "Registru centras" Nekilnojamojo turto registro išraše Nr. 44/379392 nurodyta nuomos teisės valdomų žemės sklypo dalių riba. Tokiu būdu dalis žemės sklype Nr. 2 esančių pastatų patenka ant formuojamų žemės sklypų ribos. Esamoje situacijoje šioje pastatų dalyje yra esami patekimai į pastatus, prie kurių galima privažiuoti tik sklype Nr. 1 suformavus kelio servitutą privažiavimui. Žemės sklype nustatomi servitutai:

S1- – 205 – Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 2).

S2- – 203 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 2).

Sklypas Nr. 2

Plotas – 0.5847 ha;

Naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis - iki 15 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės;

Aukštų skaičius – iki 5 aukštų, rūšys;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 70%;

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 2;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo;

Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis).

Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingu teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos – socialinei infrastruktūrai reikalingos teritorijos neplanuojamos. Inžineriniai tinklai atvedami nuo esamų esančių tinklų. Inžinerinių komunikacijų koridorių ribos nustatomos gatvių raudonųjų linijų ribose.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – Atskirųjų želdynų plotai neplanuojami. Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu, komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau 10%.

Planuojamoje teritorijoje yra želdinių, kurie pagal saugotinių medžių ir krūmų kriterijus priskiriami saugotiniams (žr. Medžių taksacijos lentelė pagrindiniame brėžinyje). Detaliuoju planu medžių šalinti nesiūloma, nes į planuojamą užstatymo zoną medžiai nepatenka. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (LR aplinkos ministro 2016-08-24 įsakymo Nr. D1-565 redakcija) 5.2. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Detaliuoju planu numatyta priklausomųjų želdynų vieta gali būti tikslinama techninių projektų rengimo metu.

3.3. Papildomai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas – susidariusios atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. įsakymu Nr. 722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais. Planuojamoje komercinėje teritorijoje susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis. Atliekų surinkimo vietų (rūšiujant) aikštelių įrengimui turi būti rengiami supaprastinti statinio projektai, vadovaujantis galiojančių normatyvinių dokumentų, kurie reglamentuoja tokių aikštelių įrengimą reikalavimus, kad būtų išlaikyti visi normuojami atstumai iki pastatų.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai – Į įsteigtas ar potencialias "Natura2000" teritorijas žemės sklypas nepatenka.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu planuojama teritorija į kultūros vertybių teritorijas ir jų apsaugos zonas nepatenka.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

Sporto, poilsio, automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas – sporto ir poilsio aikštelės neplanuojamos. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriu)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriu)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriu)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
6.	Paslaugų paskirties statiniai	

Detaliuoju planu nėra nustatoma galima viena pastatų paskirtis – pastatų paskirtys, atitinkančios žemės naudojimo būdą, gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu. Skaičiuojant automobilių stovėjimo poreikį detaliojo plano rengimo metu, nustatoma, kad 40 procentų patalpų

galimai bus administracinės paskirties pastatai, 60 procentų patalpų sudarys ne maisto produktų parduotuvės.

Žemės sklype Nr. 1 planuojama apie 1200 kv.m. administracinės paskirties (apie 800 kv.m.pagrindinio ploto, reikalinga bus apie 32 automobilių stovėjimo vietos bei 1500 kv. m. ne maisto produktų parduotuvės (apie 1000 kv.m. prekybos salės ploto, reikalinga bus apie 33 automobilių stovėjimo vietos). Detaliuoju plane sklype numatytos 65 automobilių stovėjimo vietos. Žemės sklype Nr. 2 planuojama apie 6000 kv.m. administracinės paskirties (apie 4400 kv.m.pagrindinio ploto, reikalinga bus apie 176 automobilių stovėjimo vietos bei 5500 kv. m. ne maisto produktų parduotuvės (apie 3200 kv.m. prekybos salės ploto, reikalinga bus apie 107 automobilių stovėjimo vietos). Detaliuoju plane sklype numatytos 283 automobilių stovėjimo vietos.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas gali būti koreguojamas techninių projektų rengimo metu žinant konkrečias patalpų paskirtis, įvertinant STR 2.06.04:2014 nustatytus reikalavimus.

Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas – planuojami objektai bus jungiami prie miesto centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklų, ryšių tinklų bei elektros kabelių linijų pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas. Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninių projektų rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Užstatant pastatais laisvą plotą ar atliekant bet kokius darbus komunikacijų apsaugos zonoje, reikalinga ne tik išlaikyti atstumus iki sklypo ribos, bet ir numatyti gauti projektavimo sąlygas veikiančių komunikacijų išsaugojimui.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai – detaliuoju planu numatoma centralizuotų vandentiekio tinklų pajungimo galimybė į esamus tinklus. Numatoma buitinių nuotekų nuvedimo į planuojamoje teritorijoje esančius tinklus galimybė. Lietaus nuotekų tinklų nuvedimas numatomas į centralizuotus tinklus esančius planuojamoje teritorijoje

Elektros energija - Detaliuoju planu numatoma elektros kabelių linijų tiesimo galimybė nuo esamų elektros tinklų.

Dujotiekio tinklai – planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Esant poreikiui dujotiekio tinklų atvedimas iki planuojamų statinių sprendžiamas techninio projekto metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Telekomunikacijų ryšiai – planuojamoje teritorijoje yra paklotos ryšių kabelių linijos. Planuojami pastatai prijungiami prie artimiausių telekomunikacijų tinklų. Statinių statybos atveju jungiamasi prie esamos bendros sistemos.

Šildymas - detaliuoju planu šildymas numatomas prisijungimas prie planuojamoje teritorijoje esančių centralizuotų šildymo tinklų.

Klojant naujus inžinerinius tinklus, nepažeisti esamų tinklų, o pažeidus – atstatyti. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymas – aptarnaujančios gatvės neplanuojamos. Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai rengiami atsižvelgiant į esamą gatvių tinklą. Į planuojamus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 patenkama iš šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje esančios D kategorijos Svajonės gatvės, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų - 15.00 m, danga - asfaltas, važiuojamosios dalies plotis - 6.00 m. Susisiekimo sistemos sprendiniai detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Ypatingų inžinerinių statinių išdėstymas – ypatingi inžineriniai statiniai neplanuojami.

Priešgaisriniai reikalavimai – rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti ne mažesnis nei III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimuosius pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

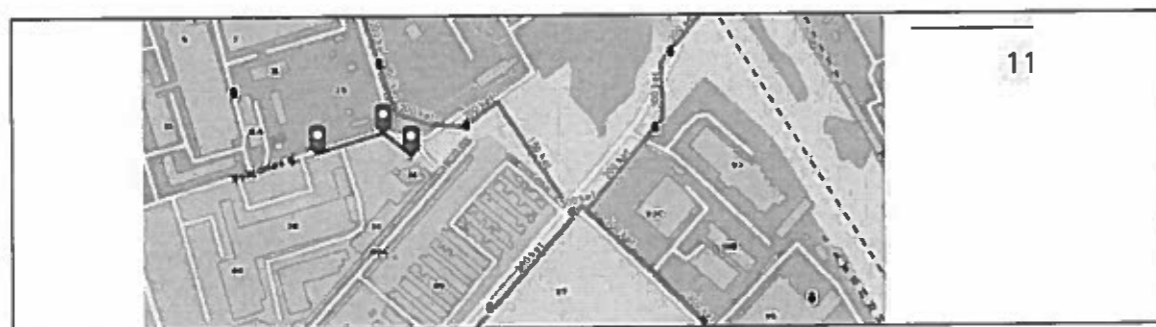
Žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. AD1-1380, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Svajonės g. 40 (koreguojamame detaliojame plane pažymėtas Nr. 1). Sprendinių konkretizavimas.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos II-osios komandos (Šilutės pl. 58) - apie 1.2 km.

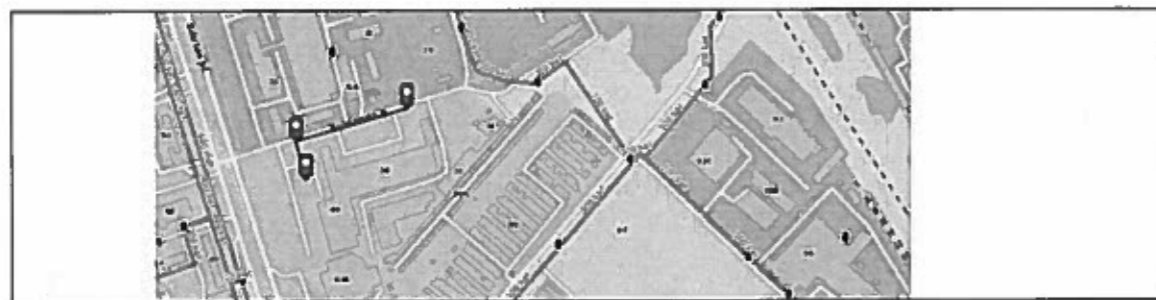
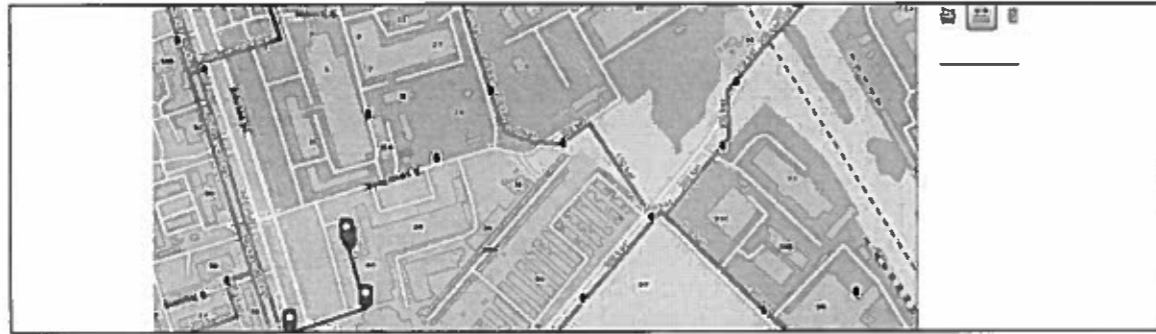


Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Centralizuoti vandentiekio tinklai yra pakloti Šilutės pl. ir Svajonės g. Pastatai bus aprūpinti vandentikiu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Gaisro atveju vanduo gesinimui paimamas iš priešgaisrinių hidrantų, esančių Šilutės plente ir Svajonės gatvėje (atstumas iki tolimiausio planuojamoje teritorijoje esančių pastatų taško ne daugiau nei 200 metrų).



Žemės sklypo Šilutės pl. 83 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. AD1-1380, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Svajonės g. 40 (koreguojamame detalijame plane pažymėtas Nr. 1). Sprendinių konkretizavimas.



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje numatomų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti ne mažesnis nei III. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos II-osios komandos (Šilutės pl. 58) - apie 1.2 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

3.4. Plotų neatitikimo išaiškinimas

Detaliojo plano rengimui naudojama VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėto žemės sklypo kad. Nr. 2101/0007:115 riba, kurios plotas, perskaičiuojant sklypo koordinates iš vietinės koordinatų sistemos į LKS-94 koordinatų sistemą, neatitinka nekilnojamojo turto registro išrašė Nr. 44/379392 įrašyto žemės sklypo kad. Nr. 2101/0007:115 juridinio ploto.

VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėto detaliojo planu planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0007:115 plotas – 3.5334 ha.

Nekilnojamojo turto registro išrašė Nr. 44/379392 ir 2005 m. G. Mačiulskio paslaugų įmonės parengtame žemės sklypo kad. Nr. 2101/0007:115 plane detaliojo planu planuojamo žemės sklypo plotas – 3.5325 ha.

Vadovaujantis 2002-04-15 LR Vyriausybės nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ aktualios redakcijos 21¹ punktu, „Kai žemės sklypo kadastriniai matavimai atlikti nuo valstybinio geodezinio pagrindo globalinės padėties

nustatymo sistemos (toliau vadinama – GPS) 1, 2 ir 3 klasių tinklų punktų ar Lietuvos Respublikos globalinės padėties nustatymo sistemos nuolatinių stočių tinklo (toliau vadinama – LitPOS) arba nuo su valstybiniu geodeziniu pagrindu susietų kitų globalinės padėties nustatymo sistemos nuolatinių stočių tinklo, žemės sklypo plotas negali skirtis nuo anksčiau geodeziniais prietaisais sąlyginėse ir vietinėse koordinacių sistemose nustatyto žemės sklypo ploto daugiau nei kadastriniams matavimams leidžiama ploto santykinė paklaida 1/1000.“

VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtas žemės sklypo plotas yra 12 m² didesnis už Nekilnojamojo turto registro išrašė Nr. 44/379392 ir G. Mačiulskio paslaugų įmonės parengtame žemės sklypo plane registruotą plotą. Apskaičiuota leidžiama ploto santykinė paklaida vadovaujantis 2002-04-15 LR Vyriausybės nutarimo Nr. 534, 21¹ punktu yra 35 m².

Sklypų plotai turi būti tikslinami po detaliojo plano patvirtinimo kadastrinių matavimų metu.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis „Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu“ (Žin. 1996, Nr. 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) ir LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 patvirtintu „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650; 2011, Nr. 50-2431) detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

4. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 8 straipsnio 1 punktu, visuomenės viešąjį interesą planuojant teritorijas sudaro visuomenės gyvenimo kokybė, pagrįsta objektyviais visuomenės poreikiais ir ištekliais, nuosavybės teisių apsaugos prioritetu, investicijų skatinimu, nustatyta teritorijų planavimo, želdynų normomis, visuomenės sveikatos saugos reglamentais, kitais teisės aktuose nustatytais reikalavimais. Detaliojo plano sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia – naujas užstatymas atitraukiamas nuo sklypų ribos, numatomos įstatymais reglamentuotas priklausomųjų želdinių plotas. Detaliojo plano sprendiniais pritarė žemės sklypuose esančios nuosavybės savininkai. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja visuomenės saugos normoms.

4.1. Pirminis vykdomos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo.

Planuojama ūkinė veikla – detalioju planu suformuojami komercinės paskirties pastatų statybai skirti sklypai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detalijame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatytos esamos ūkinės veiklos plėtra, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams.

4.2. Galimo vykdomos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Vadovaujantis saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų saugomų biologinių zonų nėra. Vykdam žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo dalį numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių.

4.3. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas:

Galima nežymi aplinkos oro tarša: padidės automobilių transporto srautai. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kurą deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kurą deginančių įrenginių normas“. Įvertinant galimos statybos apimtį, išmetamų į atmosferą teršalų kiekiai numatomi nedideli, neviršijantys atmosferos taršą reglamentuojančiais LR normatyvais nustatytų išmetamų į atmosferą teršalų didžiausių leidžiamų koncentracijų.

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos atitikimo nustatytoms normoms atžvilgiu) neprognozuojamas.

4.4. Poveikio biologinei įvairovei, ekosistemoms ir gamtos objektams įvertinimas:

Poveikis biologinei įvairovei nenumatomas.

Vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamos ūkinės veiklos teritorija į įsteigtas ar potencialias "Natura2000" teritorijas nepatenka.

4.5. Fizikinės ir cheminės taršos, įtakos gyvenamai zonai, transporto organizavimo bei parkavimo, normuojamų atstumų, sanitarinių apsaugos zonų išlaikymo, inžinerinio aprūpinimo, visuomenės sveikatos saugos aspektais:

Fizikinės taršos susidarymas - šiluma, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji (elektromagnetinė) spinduliuotė - nenumatomas. Fizikinės taršos susidarymas - triukšmo, vibracijos ir šviesos - numatomas dėl padidėjusio transporto srauto, tačiau neviršijantis ribinių verčių. Cheminės taršos susidarymas (dirvožemio, vandens teršalų, nuosėdų) taip pat nenumatomas kadangi planuojamas inžinerinių tinklų pasijungimas į centralizuotus miesto tinklus (vandentiekio, lietaus, buitinių nuotekų). Transportas organizuojamas esamomis asfalto dangos gatvėmis/pravažiavimais iki planuojamos teritorijos, automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypų ribose. Užstatymas planuojamas išlaikant norminius atstumus nuo sklypo ribos, inžinerinių tinklų, drenažo sistemos, išlaikant priešgaisrinius atstumus. Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos ir gretimuose sklypuose nėra nustatytos.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21-617, kitais įstatymais ir poįstatymiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalų planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalų planą derinančiomis institucijomis.

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992-01-21

LR saugomų teritorijų įstatymas Nr. I-301, 1993-11-09

LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1962, 2004-01-15

LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. I-1495, 1996-08-15

LR žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1983, 2004-01-27

LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. VIII-787

Projekto vadovas Arūnas Kilišauskas

