



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ BUVUSIAME TAURALAUKIO KAIME (KADASTRO NR. 2101/0039:838, NR. 2101/0039:573 IR NR. 2101/0039:479), KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2010 m. kovo 18 d. Nr. AD1-452

Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ bei atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo dokumento 2010 m. vasario 17 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-260 ir detaliojo plano organizatorių įgalioto asmens 2010-03-09 prašymą:

1. T v i r t i n u žemės sklypų buvusiame Tauralaukio kaime (kadastru Nr. 2101/0039:838, Nr. 2101/0039:573 ir Nr. 2101/0039:479), Klaipėdoje, detalų planą (pridedami teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys bei detaliojo plano aiškinamasis raštas).

2. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso detaliojo plano paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každailėvičius

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos
direktoriaus 2010 m. kovo 18 d. įsakymu Nr. AD1-452



IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Klaipėdos miesto bendruoju planu;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto šiaurinės dalies transporto schema.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridėdamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

4.1 Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties, gyvenamųjų mažaukščių gyvenamųjų namų statybai; esamų sklypų pagrindu suformuoti naujus žemės sklypus; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis. Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr. D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr. 45-1633).

4.2 Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys švietimo objektai yra Tauralaukio gyvenamajame rajone – jau yra numatyta ikimokyklinio ugdymo įstaigos lopšelis – darželio statyba Tauralaukyje, artimiausia bendrojo lavinimo įstaiga yra Tauralaukio pagrindinė mokykla, adresu Klaipėdos g. 31 (atstumas apie 850 m).

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 planuotoje teritorijoje galioja žemės naudojimo apribojimai ir apsaugos zonos:

- 3625 m²- vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos;
- 3625 m² - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

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, mažaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

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

Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu**Analizė.**

Greta planuojamos teritorijos yra Tauralaukio k. senosios kapinės, kurios Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip objektas, turintis kultūros paveldo objekto požymių.

Vadovaujantis Tauralaukio k. Senųjų kapinių kultūros vertybės pagrindiniu dosjė (L 162) (MC kodas 22064), Kultūros paveldo registro ir Kultūros paveldo centro duomenimis Tauralaukio k. Senosios kapinės turi istorinę vertę. Tauralaukio k. senųjų kapinių teritorijos plotas – 100 m². Teritorijos ribos sudaro keturkampį, kurio šiaurinės ir pietinės kraštinių ilgiai po 14,8, o rytinės ir vakarinės kraštinių ilgiai po 8,6 m. Kapinių būklė – bloga, netvarkomos. Kapinės – neaptvertos; yra išlikusių masyvių betoninių stulpų (buvusios tvoros ar vartų) fragmentai bei vieno antkapio statinio postamentas. Auga medžiai ir aukšta žolė. Kapinėse palaidoti Tauralaukio kaimo gyventojai. 1994-09-19 d. Klaipėdos rajono valdybos sprendimu Nr.536-V patvirtintu Tauralaukio k. Neveikiančių kapinių teritorijos, apsaugos, reguliuojamo užstatymo ir saugomo landšafto zonų nustatyto aktu nustatytas paminklo teritorijos ir apsaugos zonos plotas 400 m², t.y. apsaugos zonos riba nuo paminklo teritorijos ribos iš visų pusių yra nutolusi po 5 m. Paminklo teritorijoje ir apsaugos zonoje draudžiami žemės kasimo, arimo darbai, išskyrus aplinkos tvarkymą.

Tauralaukio k. senosios kapinės yra apie 50 m atstumu nutolusios nuo detalioju planu planuojamos teritorijos (žiūrėti schemą pateiktą priede).

Detalioju planu planuojamų žemės sklypų VĮ Registrų pažymėjimuose nėra įregistruotų nekilnojamojo kultūros vertybių teritorijos ir apsaugos zonos apribojimo.

Išvada ir sprendiniai.

Detalioju planu planuojama teritorija nepatenka į Tauralaukio k. senųjų kapinių teritoriją ir apsaugos zoną (nuo planuojamos teritorijos kapinės yra nutolusios apie 50 m atstumu), planuojama veikla neįtakos Tauralaukio k. senųjų kapinių. Sutinkamai aukščiau išdėstytiems argumentams planuojamai teritorijai paveldosauginiai sprendiniai nenustatomi..

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

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

Apie 150 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra Danės upė.

Apie 50 m atstumu pietų kryptimi yra senosios Tauralaukio k. kapinės (objekto identifikatorius MC kodas 22064). Sanitarinė apsaugos zona šioms kapinėms nesuformuota, VĮ „Registrų centras“ neįregistruota, todėl, vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, tretiesiems asmenims negalioja.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

4.3 Teritorijos statybų programa

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija.

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties gyvenamąją teritoriją mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Esamų 3 sklypų pagrindu, kurių bendras plotas – 3625 m², suformuoti 4 naujus žemės sklypus, kurių plotai: Nr.01 – 980 m², Nr.02 – 792 m², Nr.03 – 1104 m², Nr.04 – 749 m².

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda, mažaaukščius vienuobius gyvenamuosius namus su priklausiniais, kurių maksimalus aukštis 10 m iki kraigo. Statiniai sklype išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų interesai, išlaikomi normuojami atstumai sutinkamai STR 2.02.09:2005 8 priedo reikalavimams. T.y. statant 8,5 m aukščio pastatą išlaikomas 3 m atstumas iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui, bet pastatai negali būti aukštesni nei 10 m iki kraigo. Techninio projekto rengimo metu normuojamas atstumas nuo statinių iki sklypo ribos

gali būti mažinamas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai svyruoja nuo 0.30 iki 0.35, užstatymo intensyvumo indeksai svyruoja nuo 0.75 iki 0.88 nustatyta vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Detaliojo plano organizatoriai įsipareigoja sutvarkyti/ įrengti ties planuojama teritorija esančios gatvės atkarpos dalį: šaligatvius, želdinius.

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 arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto Skroblų gatvėje.

Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Planuojamiems sklypams eksploatuoti reikalingų inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutu galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* vandens tiekimas numatomas iš artimiausių esamų vandentiekio tinklų. Techninio projekto rengimo metu būtina gauti tinklų savininko sutikimą dėl prisijungimo prie tinklų. Preliminarus vandens kiekis – 3.2 m³/d, 1152 m³/metus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Nuotekų tinklai:* buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į artimiausius esamus buitinių nuotekų tinklus. Techninio projekto rengimo metu būtina gauti tinklų savininko sutikimą dėl prisijungimo prie tinklų. Preliminarus nuotekų kiekis – 3.2 m³/d, 1152 m³/metus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti į sklypuose įrengtus infiltracinius šulinius arba į artimiausius esamus lietaus nuotekų tinklus. Techninio projekto rengimo metu būtina gauti tinklų savininko sutikimą dėl prisijungimo prie tinklų. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Šildymas:* numatomas dujomis arba geoterminis. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Dujotiekis:* dujų tiekimas numatomas iš Apynių gatvėje esančių dujotiekių tinklų. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Elektros tinklai:* patogioje aptarnauti elektros tinklus ir įrenginius vietoje išskirta žemė dėl 0,4 kV kabelių tranzitinių apskaitų spintų pastatymo. Išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamų 0.4 kV elektros kabelių tranzitinių apskaitos spintų KS29-97 ir KS29-92 į numatomas 0.4 kV elektros kabelių tranzitines apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Ryšų tinklai:* numatoma prisijungti prie telekomunikacijų tinklų artimiausio šulinio. Nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės naudojimo apribojimai. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Melioracija:* vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovų lėšomis. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

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

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) -3625 m²
- Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29 skyrius) -3625 m²

Pastaba: sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Atliekos.

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra buvusiam Tauralaukio k., Klaipėdos mieste. Susisiekimo sistema esama. Privažiavimai į sklypus lieka esami iš Skroblų gatvės (šios gatvės tęsinys yra pažymėtas Klaipėdos miesto bendrajame plane). Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Servitutai. Nėra.

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“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė.....Danutė Zubavičienė