



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO DEIMĖS G. 25 / PRIEGLIAUS G. 3, KLAIPĖDOJE,
DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2010 m. lapkričio 25 d. Nr. AD1- 2100
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 12 punktu, 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 savivaldybės administracijai tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2010 m. lapkričio 11 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2591 ir

2010-11-12 prašymą:

1. Tvirtinu Žemės sklypo Deimės g. 25 / Priegliaus g. 3, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, infrastruktūros objektų, komunikacinių koridorių ir susisiekimo sistemų organizavimo brėžinys (pagrindiniai sprendiniai) ir aiškinamasis raštas).

2. Nustatau, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Klaipėdos miesto bendruoju planu.
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema.
- 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 pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, numatant mažaaukščio gyvenamojo namo statybą (tp6, G1), spręsti eismo organizavimo ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo klausimus, 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)).

2. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

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

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:

- 2 m – ryšių linijų apsaugos zonos (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

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, komercinės paskirties objekto rekonstrukcija arba nauja statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išinančius už planuojamos teritorijos ribų.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai 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. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

3. Teritorijos statybų programa

Detalioju planuojama numatoma pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, numatant mažaaukščio blokuoto (4 butų- bloku) gyvenamojo namo statybą; spręsti eismo organizavimo ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo klausimus, derinant su gretimybėmis.

Detalioju planu numatoma pakeisti anksčiau parengtu „Teritorijos tarp Minijos g., Statybininkų pr. ir Rambyno g., Klaipėdoje detalioju planu“, patvirtintu 2002 12 05 d. Klaipėdos miesto valdybos sprendimu Nr.632 detalioju planu nustatytus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus: sklypo užstatymo tankumo indeksas – 0.30, užstatymo intensyvumo indeksas – 0.90, statinių aukštų skaičius – 2 aukštai su mansarda, statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 10.50 m. Žemės sklype Deimės g.25/Priegliaus g.3, vietoje vienbučio gyvenamojo namo numatyti mažaaukštį blokuotą (4 butų – bloku) gyvenamąjį namą (sutinkamai STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 4.14 punktu).

Pastatas numatomas 2 aukštų su mansarda, maksimalus pastato aukštis 10.50 m iki kraigo (aukštingumas lieka toks pats koks buvo anksčiau patvirtintame detaliojame plane). Užstatymo tankumo indeksas – 0.40, o intensyvumo – 1.00 (pakeičiamas sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas). Statybos zona lieka tokia pati bei išlaikomi tokie pat normuojami atstumai nuo sklypų ribų, kokie buvo numatyti anksčiau parengtame detaliojame plane. Iš to seka išvada, kad naujų reglamentų nustatymas neįtakos gretimybės bei nebus pakeistos gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygos.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos 2009-12-11 d. rašto Nr.(13-4)-D8-10879 dėl reglamento nuostatų išaiškinimu detalioju planu vaikų žaidimų aikštelių vietos nenumatomos. Vaikų žaidimų aikštelės numatomos rengiant statinio projektą, kadangi pagal STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“ 8 priedo 6 punktą vaikų žaidimo aikštelė yra sklypo sutvarkymo (sklypo plano) dalies objektas. Vaikų žaidimo vietos (aikštelės) sprendžiamos individualiai kiekvieno bloko priegose iš vidinės sklypo pusės.

Architektūriniai reikalavimai:

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

Užsakovas savo lėšomis įsipareigoja: nusitiesti inžinerinius tinklus bei sutvarkyti Deimės gatvės atkarpą ties planuojamu sklypu.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Deimės ir Priegliaus gatvėse.

Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* vandens tiekimas numatomas iš 2007 m. D. Binkauskos projektavimo firmos „DOBI“ parengtu „Daugiabučio gyvenamojo namo su prekybinėmis – administracinėmis patalpomis statyba Minijos g.159/Statybininkų pr.88 Klaipėdoje“ techniniu projektu suprojektuotų vandentiekio tinklų Deimės gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* nuotekas numatoma nuvesti 2007 m. D. Binkauskos projektavimo firmos „DOBI“ parengtu „Daugiabučio gyvenamojo namo su prekybinėmis – administracinėmis patalpomis statyba Minijos g.159/Statybininkų pr.88 Klaipėdoje“ techniniu projektu suprojektuotus nuotekų tinklus Deimės gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti 2007 m. D. Binkauskos projektavimo firmos „DOBI“ parengtu „Daugiabučio gyvenamojo namo su prekybinėmis – administracinėmis patalpomis statyba Minijos g.159/Statybininkų pr.88 Klaipėdoje“

techniniu projektu suprojektuotus lietaus nuotekų tinklus Deimės gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- *Šildymas*: iš esamų artimiausių šilumos tinklų. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai*: patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus vietoje išskirtos žemės zonos inžineriniam komunikaciniam koridoriui ir numatyti reikiami servitutai 0,4 kV elektros kabelių linijos tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo statomos 10/0,4 kV sekcinės modulinės tranzitinės transformatorinės (MTT) (pagal 2007 m. uždaros akcinės bendrovės „Klaipėdos jūrų karavanas“ projektą – 20 aukštų gyvenamasis namas su komercinėmis patalpomis Minijos/Statybininkų g. 159/88, Klaipėdoje „Aukštoji Smeltė“, projekto vadovas E.Andrijauskas) 0,4 kV skirstyklos į numatomą 0,4 kV įvadinę apskaitos skirstomąją spintą. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai esamiems į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros tinklams ir įrenginiams ir esant reikalui elektros tinklams ir įrenginiams, kurie bus perkeliama iš planuojamos teritorijos, tiesimo (statybos) ir eksploatavimo. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliama elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšių tinklai*: inžinerinių tinklų koridoriuje numatyta vieta ryšių tinklams. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekio tinklai*: inžinerinių tinklų koridoriuje numatyta vieta dujotiekio tinklams. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

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

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama); - 2 m
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama); - 5 m
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius)(planuojama) - 5 m

Pastaba: sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Atliekos

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste, šalia esamos Priegliaus ir suplanuotos Deimės gatvių. Privažiavimas į sklypą numatomas iš Deimės gatvės, kuriuos atkarpą ties planuojamo sklypo riba, įsipareigoja sutvarkyti planavimo organizatorius savo lėšomis ar susikooperavęs su kaimynių žemės sklypų savininkais. Įrengiamos Deimės gatvės atkarpos dalis yra pažymėta teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinyje (žiūrėti bylos sudėtyje). Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ mažaaukščio blokuoto (4 butų – bloku) gyvenamojo namo aptarnavimui reikalingos automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo 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 S. Racevičiūtė