

ŽEMĖS SKLYPO AKMENŲ G. 3, KLAIPĖDOJE, IR JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO
PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIAUS 2009 M. LIEPOS 15 D. ĮSAKYMU NR. AD1-1230, KEITIMO
(TPD Nr. K-VT-21-21-662)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 30 d. įsakymas Nr. AD1-1158 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento keitimo iniciatyvai“.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 3 d. įsakymas Nr. AD1-1276 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento keitimo rengimo tikslų“.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2021-12-07 Nr. J9-3101.

Detaliojo plano organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius: UAB „TELE2“

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė.

1. Planavimo tikslai:

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, pakeisti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (nustatant reglamentus inžinerinio statinio (ryšių bokšto iki 30 m) statybai), neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

2. Planavimo uždaviniai:

Detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti urbanizuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

3. Papildomi planavimo uždaviniai:

- 3.1. Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- 3.2. Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- 3.3. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- 3.4. Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Teritorijos vystymo koncepcija, kuriai pritarta 2023-07-12 „Pasitarimo dėl pateikto pritarimui detaliojo plano bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos)“ protokolas Nr. ADM1-216, buvo parengta planavimo organizatoriaus sprendimu - planavimo darbų programoje nurodyta - teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: rengti, nes planuojama urbanistiniu, kraštovaizdžio, visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų teritorija.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto šiaurės rytinėje dalyje, prie Akmenų gatvės (D kategorija), tarp Dvaro ir Pajūrio gatvių, Mažojo Tauralaukio Ddvaro I rajone (pagal Klaipėdos m. sav. bendrąjį planą). Nagrinėjama teritorija, nurodyta planavimo darbų programoje, apima Klaipėdos miesto bendruoju planu nustatyto Mažojo Tauralaukio Ddvaro I rajono teritoriją – teritorija tarp Tauralaukio, Pajūrio, Tauro 7-osios ir Tauro 8-osios gatvių, Debesų ir Vėjo bei Smelio gatvių dalys. Į teritoriją patenka Akmenų ir Dvaro gatvės.

Planuojama teritorija – sklypas Akmenų gatvė 3, ribojasi su Akmenų gatve, Pramonės ir

sandėliavimo objektų teritorijos sklypu Dvaro g. 6 (sklype yra negyvenamasis sandėliavimo paskirties pastatas), gyvenamosios teritorijos daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos sklypu Akmenų g. 1B (sklype pastatų nėra), komercinės paskirties objektų teritorijos sklypu Pajūrio g. 5A (5,5A,5B) (sklype yra negyvenamieji sandėliavimo ir prekybos paskirties pastatai) bei valstybine žeme, kurioje sklypai nesuformuoti (valstybinėje žemėje yra negyvenamieji sandėliavimo pastatai). Toliau už žemės sklypo Pajūrio g. 5A, Pajūrio g. 3 sklype yra blokuoti vienbučiai dvibučiai gyvenamieji pastatai. Už šios sklypo Pajūrio g. 2 sklypas - statybinės įmonės teritorija ir pastatas.



SITUACIJOS SCHEMA SU NAGRINĖJAMA TERITORIJA

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

(9.12 MAŽOJO TAURALAUKIO DVARO I RAJONAS) - 33,2 HA.....

PLANUOJAMA TERITORIJA - SKLYPAS AKMENŲ G. 3, KLAIPĖDA - 0,3630 HA...



Už Dvaro gatvės, tarp gatvės ir parko bei priešais planuojamą sklypą kitoje Akmenų gatvės pusėje iki parko bei iki Tauro 7- osios ir Tauro 8- osios gatvių - negyvenamoji teritorija, kurios sklypuose vykdoma gamybinė ar sandėliavimo veikla. Šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje yra parko sklypas. Vakarinėje kvartalo dalyje palei Tauralaukio gatvę iki Pajūrio gatvės blokuotų gyvenamųjų namų teritorija.

Planuojamas sklypas yra nepilnai užstatytoje, urbanistiškai nesusiformavusioje teritorijoje, didesnėje dalyje teritorijos tarp Dvaro, Akmenų ir Pajūrio gatvių, pastatų nėra. Užstatymas tankėja link Tauralaukio gatvės. Teritorijoje vyrauja 1 – 2 aukštų statiniai.

Planuojamai teritorijai galioja Žemės sklypo Akmenų g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. AD1-1230 „Dėl Žemės sklypo Akmenų g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių detaliojo plano patvirtinimo“. Detaliojo plano preordiniais buvo suformuotas vienas sklypas, nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo plotas - 3630 m².

Patvirtintu detaliuoju planu sklypui nustatyti reglamentai:

Užstatymo tankis – 60%;

Užstatymo intensyvumas – 1,2;
Aukštingumas – iki 2a/12 m

Detalioju planu nustatyti servitutai:

Servitutas: Teisė naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (kodai – 207, 208).

Detalioju planu nustatytos specialiosios žemėsa ir miško naudojimo sąlygos:

- elektros kabelių linijos apsaugos zona - 5,46 m²;
- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona – 167,46 m²;
- dujotiekio apsaugos zona – 30,85 m²;
- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (nebeeksploatuojami) – 297,15 m²

Planuojama teritorija – Žemės sklypo Akmenų g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. AD1-1230 „Dėl Žemės sklypo Akmenų g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliojo plano patvirtinimo“. Planuojamos teritorijos riba sutampa su detalioju planu suformuoto sklypo riba.

Duomenys apie žemės sklypus planuojamoje teritorijoje - Sklypas Nr. 1:

- **Adresas** – Akmenų g. 3, Klaipėda.
- **Kadastrinis Nr.** – 2101/0039:1172.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – komercinės paskirties objektų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0,3630 ha.
- **Nuosavybės teisė** – UAB Domus luxur“, nuoma, UAB „TELE2“, nuoma UAB „Dalis gintaras“
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos** (įregistruotos sklype Akmenų g. 3, Klaipėda):
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0672 ha;
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0168 ha
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0006 ha.
- **Sklype įregistruoti servitutai:**
 - Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0108 ha;
 - Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0108 ha.
- **Sklype esantys pastatai bei statiniai** - .
 - Pastatas – sanėlis, sandėliavimo paskirties, unikalus Nr. 2189-3000-1015;
 - Vandentiekio tinklai – vandentiekio įvadas, unikalus Nr. 4400-2041-1450;
 - Nuotekų šalinimo tinklai – buitinių nuotekų išvadas, unikalus Nr. 4400-2041-1430.

Duomenys apie besiribojančius su planuojamu sklypu nagrinėjamoje teritorijoje esančius sklypus pateikti brėžinyje „Esamos padėties planas“.

Esami inžineriniai tinklai.

Teritorija inžineriškai aprūpinta. Pastatas prijungtas prie vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio, elektros tinklų, esančių Akmenų gatvėje. Lietaus vanduo surenkamas į lietaus nuotekų tinklus Akmenų gatvėje. Dalis Akmenų gatvės inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių nuotekų ir dujotiekio) patenka į planuojamą sklypą (nustatyti servitutai).

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu.

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip

atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra. Į nagrinėjamą teritoriją patenka Mažojo Tauralaukio dvaro sodybos fragmentų teritorija, unikalus objekto kodas 34170, objekto reikmingumo lygmuo – vietinis. Atstumas nuo planuojamo sklypo iki kultūros paveldo objekto teritorijos ~ 240 m.

Kraštovaizdis.

Planuojamoje teritorijoje yra keletas želdinių (spygliuočiai medžiai - pušys). Sklypas nėra Klaipėdos miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas.

Į planuojamą teritoriją įvažiuojama iš Akmenų gatvės (D kategorija), įvažiavimas esamas, pagal patvirtintą detalųjį planą. Automobilių parkavimas sklypo ribose.

Teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamai teritorijai taikomi bendrieji planai:

TPD reg. Nr. T00086840

Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 planuojamai teritorijai taikomi reglamentai:

Miesto centro dalies zona, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI – 1,2. Teritorijos plėtojimo būdas – konversija. Speciallusis reikalavimas Nr. 2 – taškinių aukštybinių pastatų zona iki 25 m

Ištrauka iš Klaipėdos m. bendrojo plano pagrindinio brėžinio:



Planuojamai teritorijai taikomi specialieji planai:

1. TPD reg. Nr. T00077194, patvirtintas 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247 Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas

2. TPD reg. Nr. T00077710, patvirtintas 2015-12-03 įsakymu Nr. AD1-3561 Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiško kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas

Nagrinėjamoje teritorijoje parengti detalieji planai (pagal TPDR duomenis):

1. TPD reg. Nr. T00028780 - Tauralaukio centrinės dalies detalusis planas, patvirtintas 2006-07-27 sprendimu Nr. T2-232.

2. TPD reg. Nr. T00076143 - Žemės sklypo, kad. Nr. 2101/0039:1105, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas 2015-06-09 įsakymu Nr. AD1-1503.

3.TPD reg. Nr. T00027974 - Žemės sklypų Nr. 30-1 ir Nr. 30-2 Tauralaukyje detalusis planas, patvirtintas 2004-07-29, sprendimu Nr. 1-286.

4.TPD reg. Nr. T00027922 - Žemės sklypo Dvaro g. 3, detalusis planas, patvirtintas 2022-02-14 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 67

5.TPD reg. Nr. T00028610 - Žemės sklypo Dvaro g. 6, detalusis planas, patvirtintas 2000-03-13 Klaipėdos miesto valdybos sprendimu Nr. 430.

6.TPD reg. Nr. T00028480 - Teritorijos Tauralaukyje, tarp Akmenų gatvės, Tauralaukio gatvės būsimosios ir sodininkų bendrijos „Tauras“ detalusis planas, patvirtintas 2008-07-31 sprendimu Nr. T2-303.

7.TPD reg. Nr. T00029223 - Žemės sklypo Tauralaukio g. 26 ir Tauralaukio g. 28, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas 2009-04-30 įsakymu Nr. AD1-745.

8.TPD reg. Nr. T00028779 - Žemės sklypo Tauralaukio g.4, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas 2006 m.

9.TPD reg. Nr. T00072838 - Žemės sklypo Tauralaukio g.6, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas 2014-08-12 įsakymu Nr. AD1-2412.

10.TPD reg. Nr. T00027493 - Žemės sklypo (kadastr. Nr. 2101/00039:380) Smėlio g., detalusis planas, patvirtintas 2003-07-24 įsakymu Nr. 1-263.

11.TPD reg. Nr. T00065893 - Žemės sklypo Akmenų g. 2, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas 2013-08-16 įsakymu Nr. AD1-2013.

Nagrinėjamoje teritorijoje parengti žemės sklypo planai, prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (pagal TPDR duomenis):

1.TPD reg. Nr. T00065178

Žemės sklypo, Klaipėdoje, Akmenų g. 8, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas 2011-07-18, įsakymu Nr. AD1-1330.

2.TPD reg. Nr. T00000887

Žemės sklypo, Klaipėdoje, Dvaro g. 5, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas 2011-01-28, įsakymu Nr. AD1-2507.

3.TPD reg. Nr. T00065790

Žemės sklypo, Klaipėdoje, Akmenų g. 12, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas 2013-07-08 įsakymu Nr. AD1-1721

4.TPD reg. Nr. T00065178

Žemės sklypo, Klaipėdoje, Tauralaukio g. 8, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas 2013-03-18, įsakymu Nr. AD1-641.

5.TPD reg. Nr. T00065470

Žemės sklypo, Klaipėdoje, Smėlio g. 4, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas 2013-01-22, įsakymu Nr. AD1-202.

Detaliesiais planais nagrinėjamoje teritorijoje suformuoti komercinės (Akmenų g. 3, Dvaro g. 6, Pajūrio g. 5 (5A, 5B), Akmenų g. 1, Akmenų g. 1A, Akmenų g. 8, Dvaro g. 7, Dvaro g. 5A, Dvaro g. 3, 3A) visuomeninės teritorijos (Tauralaukio g. 30, sklypas teritorijoje tarp Akmenų g. 3, Dvaro g. 6 ir, Pajūrio g. 5) sklypai, prie Dvaro gatvės garažų teritorijai suformuotas Infrastruktūros teritorijos sklypas, Akmenų g. 12 – suformuotas pramonės ir sandėliavimo teritorijos sklypas, Akmenų g. 1B, Tauralaukio g. 4, 4A – daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, kitais TP suformuoti gyvenamosios vienbučių-dvibučių pastatų teritorijos sklypai. Ne visi sklypai nagrinėjamoje teritorijoje, suformuoti detaliesiais planais, įregistruoti. Pastatų aukštingumas, nustatytas detaliesiais planais svyruoja nuo mažesnio 1-2 aukštų iki daugiaukščio 15 - 20 m užstatymo.

Atlikus esamos padėties analizę, įvertinus planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje esamą užstatymą, urbanistinę ir socialinę infrastruktūrą, planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai parengtus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, daroma išvada, kad planuojama teritorija nėra reikšmingų urbanistinių ar kraštovaizdžio objektų teritorija. Planuojamas sklypas yra nepilnai

užstatytoje, urbanistiškai nesusiformavusioje teritorijoje, didesnėje dalyje teritorijos tarp Dvaro, Akmenų ir Pajūrio gatvių, pastatų nėra. Užstatymas tankėja link Tauralaukio gatvės. Teritorijoje vyrauja 1 – 2 aukštų statiniai. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra. Atstumas nuo planuojamo sklypo iki kultūros paveldo objekto - Mažojo Tauralaukio dvaro sodybos fragmentų teritorijos ~ 240 m. Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų vertingų želdinių. Sklypas nėra Klaipėdos miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai

[vertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, vadovaujantis Teritorijos vystymo koncepcija, kuriai pritarta 2023-07-12 „Pasitarimo dėl pateikto pritarimui detaliojo plano bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos)“ protokolas Nr. ADM1-216, parengtas Žemės sklypo Akmenų g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. AD1-1230, keitimas.

Planavimo tikslas - Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, pakeisti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus (nustatant reglamentus ryšių (telekomunikacijų) tinklų statinio (neypatingo statinio - ryšių bokšto iki 30 m) statybai), neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama teritorija - Žemės sklypo Akmenų g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. AD1-1230 „Dėl Žemės sklypo Akmenų g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių detaliojo plano patvirtinimo“.

Detaliojo plano keitimu suformuoti sklypai

Sklypas Nr. 01 — Akmenų g. 3, Klaipėda. Paskirtis kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Užstatymo tankis iki 60%, užstatymo intensyvumas iki 1,2. Sklypo plotas 3630 m² (detaliojo plano keitimu žemės sklypo žemės paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami, statybos reglamentai, nustatyti keičiamu detaliojo planu, nekeičiami, sklypo ribos bei plotas nekeičiami)

Pastatų aukštingumo rodikliai nekeičiami – iki 12 m

Sklype nustatomos dvi statybos zonos:

1. Statybos zona sz-1 bei statybos riba aplink ją nustatoma pagal keičiamą patvirtintą detalųjį planą (esamiems ir naujai statomiems statiniams).

2. Statybos zona sz-2 bei statybos riba aplink ją nustatoma < 30 m (iki 29,9 m) aukščio inžinerinio statinio, neturinčio stogo, statybai.

Detaliojo plano keitimu planuojamo žemės sklypo dalyje (plote 99 m²) nustatomi reglamentai inžinerinio statinio – ryšių (telekomunikacijų) tinklų statinio – ryšio bokšto, neturinčio stogo (neypatingasis statinys), statybai, kurio aukštis mažiau nei 30 m (29,9). Stogo neturinčiam inžineriniam statiniui, nenustatomas užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas, todėl detaliojo plano keitimu šie rodikliai nekeičiami.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 4 p. - 30 m aukščio ir aukštesnių ypatingųjų inžinerinių statinių, atsinaujinančių išteklių energetikos objektų statyba turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, išskyrus Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme numatytus atvejus. Detaliojo plano keitimu reglamentai nustatomi mažesniai nei 30 m (29,9 m) aukščio neypatingajam inžineriniam statiniui.

Klaipėdos miesto bendrajame plane planuojami teritorijai taikomi aukštingumo reglamentai:

Didžiausias leistinas **pastatų** aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 m, specialusis reikalavimas Nr. 2 – taškinių aukštybinių **pastatų** zona iki 25 m.

Bendrajame plane aukštingumo rodikliai nustatyti pastatų aukštingumui, detaliojo plano keitimu nustatomi reglamentai inžinerinio statinio, neturinčio stogo, statybai, todėl daroma išvada, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Sprendiniai susisiekimui, infrastruktūrai

[važiavimas į sklypą vienas iš Akmenų gatvės (D kategorija). Automobilių parkavimas sklypo ribose esamose ir planuojamose įrengti kiemo aikštelėse (pagrindinės parkavimo vietos pažymėtos sprendinių brėžinyje).

Brėžinyje parodytos Akmenų gatvės (D kategorija) raudonosios linijos, perspektyvinis gatvių tinklas bei pėsčiųjų – dviračių takas palei Akmenų gatvę (šie sprendimai už planuojamos teritorijos ribų nėra detaliojo plano sprendiniai, pateikiami kaip pasiūlymai).

Detaliojo plano keitimo sprendiniai nepanaikina patvirtintame detalajame plane aiškinamajame rašte nurodytą infrastruktūros ties planuojama teritorija sutvarkymo įsipareigojimų.

Apželdinimas, kraštovaizdis

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija) patvirtintą „Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos“ komercinės paskirties sklypuose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc. 10%.

Planuojamame sklype išlaikomas ne mažesnis nei norminis priklausomųjų želdynų plotas.

Pateikiama želdinių inventorizacija planuojamame sklype (atskirame topografinio plano brėžinyje ir lentelėje). Į planuojamą statybos zoną, kurioje numatoma statyti inžinerinį statinį (radijo bokštą), esami želdiniai (medžiai) nepatenka. Detaliojo plano keitimo sprendiniais želdinių mažinimas nenumatomas. Sklype įrengtos želdynų juostos, tame tarpe daugiapakopių želdynų 4 m pločio juosta atkarpoje arčiau nei 50 m iki daugiabučių pastatų teritorijos sklypo (gali būti formuojama, papildant želdynais).

Detaliojo plano keitimo sprendiniuose įvertinti Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio sprendiniai – brėžinyje parodytos perspektyvinės žaliosios jungtys (palei Akmenų gatvę) bei jas papildantys sklype pažymėti priklausomųjų želdynų plotai.

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamo priešgaisrinio hidranto Akmenų gatvėje šalia planuojamo sklypo ribos. Atstumas nuo esamų priešgaisrinių hidrantų iki tolimiausio užstatymo suformuotame sklype ne didesnis kaip 200 m (~96 m).

Planiniai detaliojo plano keitimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Detaliojo plano keitimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklą skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Priešgaisrinių užtvary įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Trečiųjų šalių interesai

Projektuojamas inžinerinis statinys (radijo bokštas), neturintis stogo, kurio aukštis iki 30 m.

Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedas „Besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų privalomumo atvejai“. Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi: 3. Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos.

Trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami, nes nuo planuojamos statybos zonos, kurioje numatoma statyti inžinerinį statinį (radijo bokštą), iki gretimo sklypo ribos išlaikomas 2 m atstumas.

Vadovaujantis „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu“ (patvirtintas 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166) 11-asis skirsnis 45 straipsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonų dydis 3 p. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.

Trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami, nes nuo planuojamos statybos zonos, kurioje numatoma statyti inžinerinį statinį (radijo bokštą), iki gretimo sklypo ribos išlaikomas 2 m atstumas t. y. numatomo statyti elektroninių ryšių infrastruktūros objekto apsaugos zona nepatenka į gretimus sklypus.

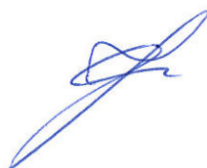
Visuomenės (viešasis) interesas detaliojo plano keitimo rengimo metu užtikrinamas vykdant teritorijų planavimo dokumento viešinimo ir pristatymo visuomenei (TPD viešinimo procedūrų metu) procedūras.

Detaliojo plano keitimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Planuojamas statyti neypatingas inžinerinis ryšių (telekomunikacijų) tinklų statinys 29,9 m aukščio, monopolio tipo, ryšio bokštas nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantis objektas. Visos detaliojo plano keitimo sprendiniuose numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė



Sigita Janušauskienė