

ŽEMĖS SKLYPŲ MEDELYNO G. 68, 68A, 70, 72A DETALIOJO PLANO KEITIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų Medelyno g. 68, 68a, 70, 72a detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. spalio 6 d. įsakymu Nr. AD1-1910 „Dėl žemės sklypų Medelyno g. 68, 68a, 70, 72a detaliojo plano patvirtinimo“, keitimas.

Planuojamos teritorijos adresas: Medelyno g. 68, Klaipėda. Planuojamos teritorijos plotas – apie 3536 ha.

Detaliojo plano rengimo tikslai: pakeisti žemės sklypo Medelyno g. 68 teritorijos naudojimo reglamentų reikalavimus (keičiant naudojimo būdą), neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Detaliojo plano rengimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

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

Detaliojo plano rengėjas: Albino Giriūno IĮ, Artojo g. 7E, LT-92105, Klaipėda., el. p. ag.architektura@gmail.lt, tel. Nr. (8 610) 35139.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 25 d. įsakymas Nr. AD1-537 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento keitimo rengimo tikslų“, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gegužės 2 d. įsakymu Nr. AD1-592 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ patvirtinta planavimo darbų programa.

Planavimo procesas: Urbanizuotos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas. Detalusis planas – vietovės lygmens. Rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene bendrąja tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2022–2023 m.

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

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260758;
2. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260590;
3. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-01-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259435;
4. VĮ Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2023-01-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258976;
5. AB Klaipėdos autobusų parkas 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260794;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-01-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258619;
7. AB „Klaipėdos vanduo“ 2023-01-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259892;
8. Telia Lietuva, AB 2023-01-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260148;
9. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259400;
10. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259130;

II ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir

kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

Vietovės urbanistinė struktūra ir kraštovaizdis

Esamo užstatymo tipas. Planuojamoje teritorijoje yra esamas užstatymas.

Kultūros vertybės

Dalis planuojamos teritorijos patenka į Purmalių piliakalnio su gyvenviete vizualinės apsaugos pozonį.

Saugomos teritorijos

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

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo sistema esama – į planuojamą teritoriją patenkama iš esamo krašto kelio Nr. 168 (Medelyno gatvė) esamu privažiuoju.

Inžinerinė infrastruktūra

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

Elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra elektros tinklai.

Telekomunikacijų ryšiai. Šalia planuojamos yra teritorijos 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

3.1. Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

Planavimo tikslai - pakeisti žemės sklypo Medelyno g. 68 teritorijos naudojimo reglamentų reikalavimus (keičiant naudojimo būdą), neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planavimo uždaviniai - numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

3.2. Teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1

Plotas - 0.3537 ha;

Naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

Leistinas pastatų aukštis - iki 10 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės;

Aukštų skaičius - 1-3, mansarda;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 45%;

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.6;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas;

Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

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

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

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

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

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Pastaba: Kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Nustačius kitą detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytą žemės naudojimo būdą (K), sklype galimas didžiausias vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 100m².

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos turi būti tikslinamos rengiant kadastrinius matavimus, įstatymų nustatyta tvarka.

3.3. Plotų neatitikimo išaiškinimas

Detaliojo plano rengimui naudojama VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėto žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:895 riba, kurios plotas, perskaičiuojant sklypo koordinates iš vietinės koordinatų sistemos į LKS-94 koordinatų sistemą, neatitinka nekilnojamojo turto registro išraše Nr. 44/536943 įrašyto žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:895 juridinio ploto.

VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėto detaliojo planu planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:895 plotas – 0.3537 ha.

Nekilnojamojo turto registro išraše Nr. 44/536943 ir 2005 m. G. Mačiulskio paslaugų įmonės parengtame žemės sklypo kad. Nr. 2101/0002:895 plane detalioju planu planuojamo žemės sklypo plotas – 0.3537 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 valstybinio geodezinio pagrindu susietų kitų globalinės padėties nustatymo sistemos nuolatinių stočių tinklo, žemės sklypo plotas negali skirtis nuo anksčiau geodeziniais prietaisais sąlyginėse ir vietinėse koordinatų sistemose nustatyto žemės sklypo ploto daugiau nei kadastriniams matavimams leidžiama ploto santykinė paklaida 1/1000.“

VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtas žemės sklypo plotas yra 1 m² didesnis už Nekilnojamojo turto registro išraše Nr. 44/536943 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 3 m².

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

Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos – socialinei infrastruktūrai reikalingos teritorijos neplanuojamos. Inžineriniai tinklai atvedami nuo esamų planuojamoje teritorijoje bei šalia planuojamos teritorijos esančių tinklų. Inžinerinių komunikacijų koridorių ribos nustatomos gatvės raudonųjų linijų ribose.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys –Atskirųjų želdinių teritorijos neplanuojamos. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintam aprašui. Priklausomųjų želdynų vieta, rūšys ir kiekiai nustatomi techninio projekto rengimo metu.

Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 patvirtinto STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1.1 punktu, kuris numato, kad atstumai nuo visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

3.4. Papildomai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Detalioju planu žemės sklype Nr. 1 paliekami esami servitutai:

S1-207 - Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);

Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

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 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 (rūšiuojant) 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 – planuojamo sklypo dalis patenka į registruotas kultūros vertybės Purmalių piliakalnis su gyvenvieta (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 23773) vizualinės apsaugos pozonį. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsnio 6 dalies 2 punktu, vizualinės apsaugos pozonyje draudžiama veikla, galinti trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.

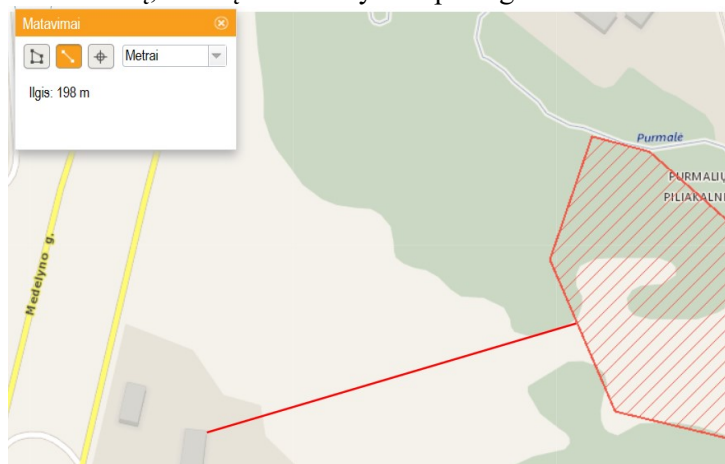
Būtina laikytis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 str. 3 p. nustatytų reikalavimų: „Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama:

1) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei jų vertingąsias savybes*, registruotas Kultūros vertybių registre;

2) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose:

a) statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamasias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti;

b) naikinti ar kitaip žaloti paminklines lentas, nekilnojamosios kultūros vertybės informacinius standus arba kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos riboženklis ir kitus statinius ir (ar) daiktus, skirtus vertingosioms savybėms* pažymėti ar parodančius, kad teritorija yra saugoma kaip nekilnojamoji kultūros vertybė. Šie statiniai ir (ar) daiktai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui ar numatomai veiklai Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka“. Dalis planuojamo užstatymo patenka į vizualinės apsaugos pozonį. Užstatymas atsitraukęs nuo registruotos kultūros vertybės beveik 200 metrų, todėl įtakos vertybės apžvelgiamumui neturės



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 – planuojamame žemės sklype siūloma ramaus poilsio aikštelių zona, kurios vieta, poreikis turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal sklype planuojamų pastatų paskirtis. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo ribose, galimas požeminis automobilių statymo būdas.

Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas – planuojami objektai bus jungiami prie esamų centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklų, ryšių tinklų bei elektros kabelių linijų pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas. Detalioju planu numatomi principiniai inžinerinių tinklų vystymo sprendiniai, kurie turi būti tikslinami rengiant techninius projektus pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti.

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

- Vandentiekio tinklai: prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, nutiestų privažiavime nuo Medelyno gatvės (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- Buitinių nuotekų tinklai: prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, nutiestų privažiavime nuo Medelyno gatvės (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- Lietaus nuotekų tinklai: prisijungimas numatomas iš esamų lietaus nuotekų tinklų, esančių planuojamame sklype (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- Elektros tinklai: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- Ryšių tinklai: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- Dujų tinklai: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- Šildymas: numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

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

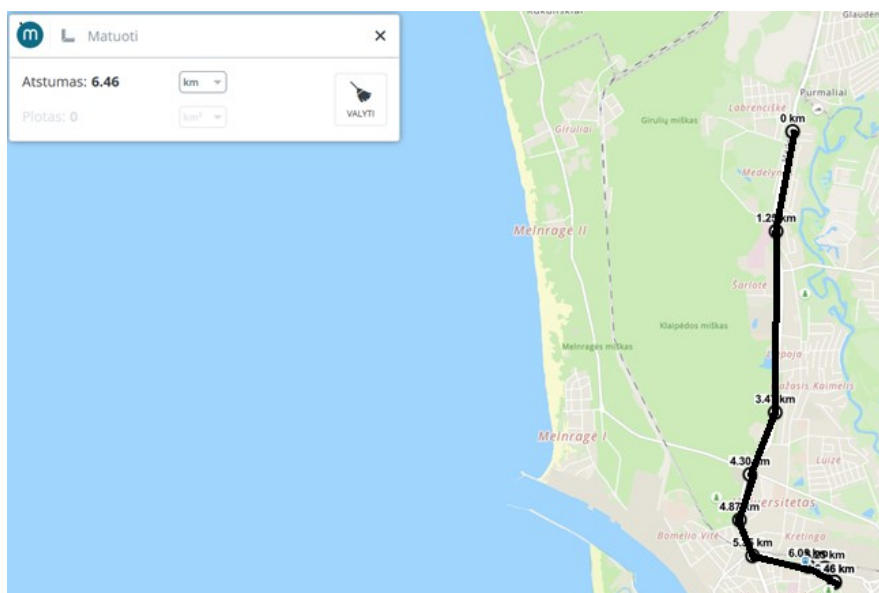
Aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymas – aptarnaujančios gatvės neplanuojamos. Detaliojo plano susisiekiimo sistemos sprendiniai rengiami atsižvelgiant į esamą gatvių tinklą. Į planuojamus žemės sklypus patenkama iš privažiavimo nuo Medelyno gatvės. Susisiekiimo sistemos sprendiniai detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į krašto kelio Nr. 168 Klaipėda-Kretinga apsaugos zoną. Vadovaujantis Pritarimo projektui ar numatamai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo (toliau – Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekiimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353 4.3. punktu, rekonstruoti pastatus, kurie nesuję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, nenumatant jų plėtos kelio atžvilgiu; rekonstruoti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) keičiant jų išorės matmenis ir įrengti minėtos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose (atitinkamai keičiant patalpų paskirtį) leidžiama tik įvertinus kelių eismo sukeltą triukšmą (pagal prognozinčius 30 metų laikotarpio eismo duomenis) minėtuose pastatuose bei šių pastatų aplinkoje ir statytojui numčius priemones, užtikrinančias, kad nebus viršyti leistini kelių eismo sukeltą triukšmą ribiniai dydžiai (nustatyti Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“). Vadovaujantis Aprašo 6 punktu, Išimtyms dėl pastatų ir statinių plėtos kelio atžvilgiu taikomos tuo atveju, jeigu esamus pastatus ir statinius numatoma tik apšiltinti, atnaujinti pastatų fasadą ar atlikti kitus darbus, dėl kurių atstumas nuo kelio briaunos iki šių pastatų ir statinių sumažėja ne daugiau kaip 0,5 metro. Tokiu atveju užtenka informuoti kelio savininką ar valdytoją apie planuojamas veiklas. Į krašto kelio apsaugos zoną patenka esamas užstatymas, kuriam 2006

metais išduotas statybos leidimas (pagal VI Registrų centras duomenis, registro išrašas pridedamas).

Ypatingu 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 I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 6 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. vandentiekio tinklai bus prijungiami prie privažiavime nuo Medelyno gatvės esančių vandentiekio tinklų. Gesinimas iš esamo hidranto, esančio Kranto g.. Atstumas iki planuojamos teritorijos apie 180 metrų.



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilšančių 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 I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 6 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

3.5. Kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

Urbanistiniai ir architektūriniai apribojimai – pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje. Rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

3.6. 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

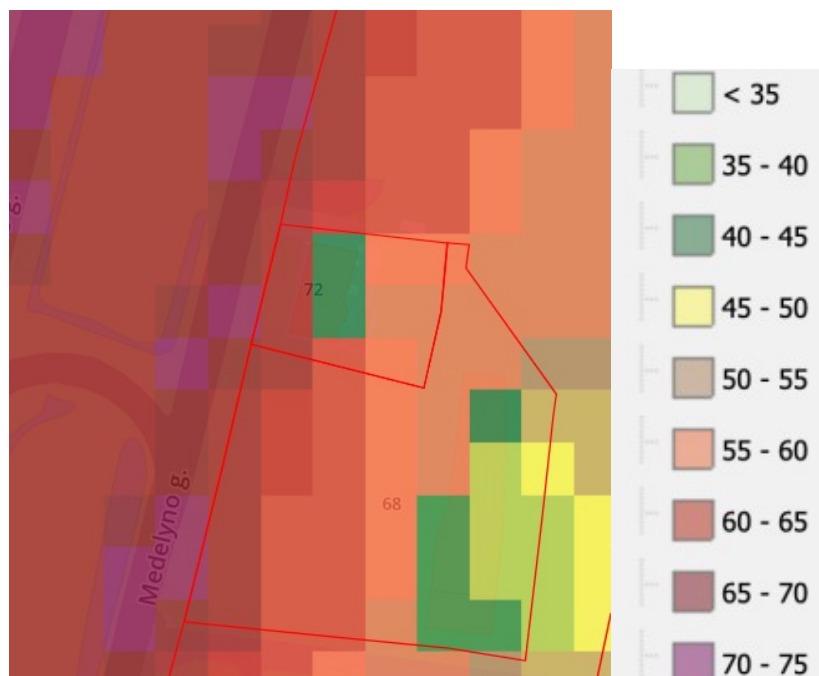
4.1. Pirminis vykdomos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo.

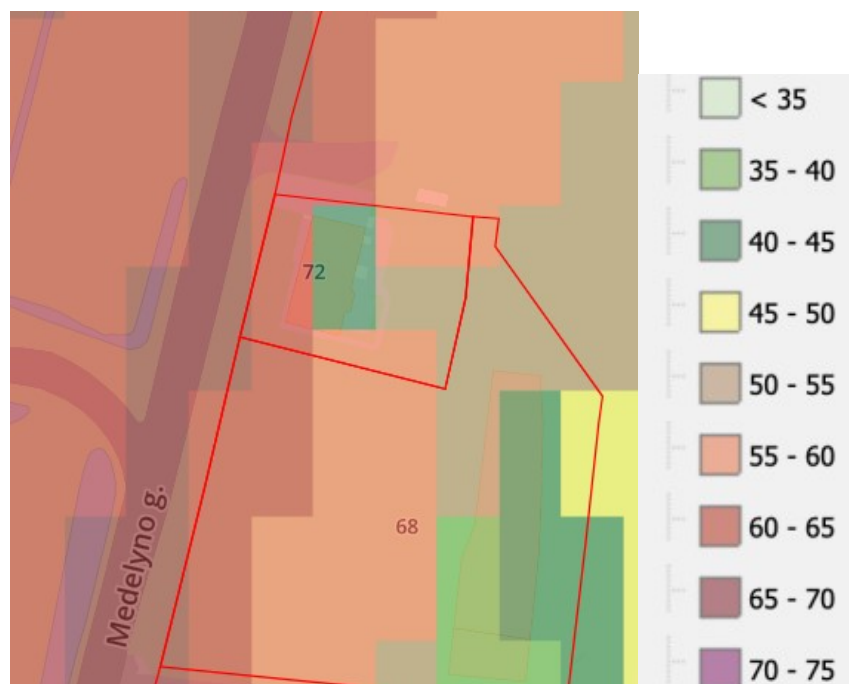
Planuojama ūkinė veikla – detalioju planu suformuojami visuomeninės paskirties pastatų statybai skirti sklypai.

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

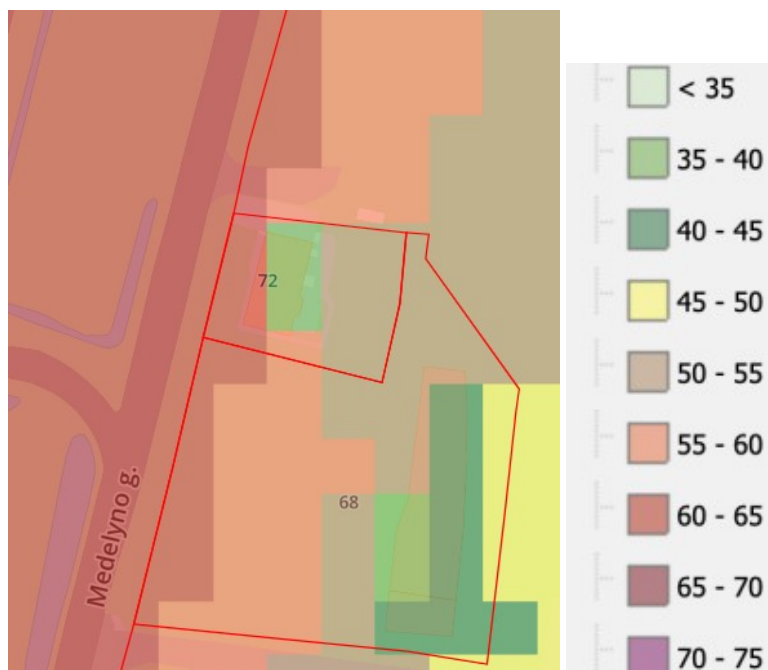
Vakaruose planuojama teritorija ribojasi su C kat. gatve – Medelyno gatve. Remiantis triukšmo žemėlapiu duomenimis, didžiausia triukšmo koncentracija yra juostoje palei gatvę. Šioje zonoje pastatų statyba numatoma atsitraukiant 50 m nuo sklypo ribos, taip pat šalia Medelyno gatvės planuojama bendro naudojimo teritorija, kurioje planuojami naujai sodinami želdiniai, padėsiantys sumažinti triukšmo bei oro taršos lygį planuojamoje teritorijoje.



Vertinant Ldienos triukšmą, žemės sklypo dalis, kurioje numatomas užstatymas patenka į 40-50 dBA triukšmo zoną. Arčiau Medelyno gatvės teritorija patenka į 50-55 dBA zonos ribas, o šalia kelio – į 60-70 dBA triukšmo zonos ribas.



Vertinant Lvakaro triukšmą, žemės sklypo dalis, kurioje numatomas užstatymas patenka į 45-55 dBA triukšmo zoną. Arčiau Medelyno gatvės teritorija patenka į 55-65 dBA zonos ribas.



Vertinant Lnakties triukšmą, žemės sklypo dalis, kurioje numatomas užstatymas patenka į 40-50 dBA triukšmo zoną. Arčiau Medelyno gatvės teritorija patenka į 55-60 dBA zonos ribas.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo strateginio k rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA	L_{dvn} , dBA	L_{dienes} , dBA	L_{vakaro} , dBA	L_{ni}
1	2	3	4	5	6	7	
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties)	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	

Vadovaujantis Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapių pateiktais duomenimis, triukšmas planuojamoje teritorijoje neviršija HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (toliau – HN 33:2011) 1 lentelėje nurodytų leidžiamų triukšmo ribinių dydžių reikalavimų. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 1 lentelėje nurodytais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais. Jei planuojamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant pastatų techninius projektus sklypų savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvės keliamą triukšmą. 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.

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. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo dalį numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

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

Galima nežymi aplinkos oro tarša: padidės automobilių transporto srautai. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kūrų deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kūrų deginančių įrenginių normas“. Įvertinant galimos statybos apimtis, 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, nes rengiant pastatų techninius projektus bus užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus gyvenamiesiems pastatams pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ bei LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kūrų deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kūrų deginančių įrenginių normas“. Cheminės taršos (oro) padidėjimas numatomas neviršijantis ribinių verčių pagal HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“. Cheminės taršos susidarymas (dirvožemio, vandens teršalų, nuosėdų) taip pat numatomas kadangi planuojamas inžinerinių tinklų pasijungimas į centralizuotus miesto tinklus (vandentiekio, lietaus, buitinių nuotekų). Poveikis gyvenamajai zonai ir visuomenės sveikatai dėl fizikinės, ir cheminės taršos – nenumatomas, kadangi dėl planuojamos ūkinės veiklos padidėjęs transporto keliamas triukšmas ir oro užterštumas norminių verčių neviršys.

Transportas organizuojamas esamomis asfalto dangos gatvėmis/pravažiomis iki planuojamos teritorijos, automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo 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 poįstatyminiais 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 įstatymas

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

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Projekto vadovas Albinas Giriūnas

