



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO VĖTROS G. 8, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2014 m. lapkričio 4 d. Nr. AD1-3329
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 6 dalimi, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 2 dalimi, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2014 m. spalio 22 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2238 ir UAB „CTLF“ 2014-10-22 raštą „Dėl detaliojo plano tvirtinimo“:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Vėtros g. 8, Klaipėdoje, detalųjį planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys (galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema) A3 formatu, 1 lapas, ir aiškinamasis raštas, 16 lapų).

2. P a k e i ė u žemės sklypo Vėtros g. 8, Klaipėdoje, žemės naudojimo būdą ir pobūdį iš infrastruktūros teritorijų, teritorijų inžinerinės infrastruktūros tinklams, objektams įrengti ir eksploatuoti į komercinės paskirties objektų teritoriją.

3. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorė



Judita Simonavičiūtė

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

1.1. Detaliojo teritorijų planavimo dokumento organizatorius: UAB „CTDF“, t.k. 302522384, AD1-3329, Antano Tumėno g. 4-34, Vilnius.

1.2. Detaliojo teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Almontus“ I. Kanto g. 22-2, LT-92237, Klaipėda. Tel. (+370 46) 381728. Mob. tel. (+370 607) 53665. Projekto vadovas: teritorijų detaliojo planavimo specialistas Andrius Armalis, atestato Nr. 31130.

1.3. Planuojama teritorija: Žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0001:460), plotas – 0,1357 ha, esantis Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Vėtros g. 8.

1.4. Detaliojo teritorijų planavimo objekto pavadinimas: Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2101/0001:460 Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. Vėtros g. 8 detalusis planas.

1.5. Detaliojo plano lygmuo: savivaldybės lygmens.

1.6. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: detalizuojant Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius, pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą bei pobūdį, numatant esamų pastatų rekonstrukciją; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

1.7. Detaliojo planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimas (esamos būklės analizė, koncepcijos nustatymas ir sprendinių konkretizavimas), sprendinių pasekmių vertinimas ir baigiamasis. Planavimo etapai sujungiami ir koncepcija atskirai nerengiama.

1.8. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka: bendroji tvarka.

1.9. Detaliojo teritorijų planavimo pagrindai: Detalusis planas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais ir šiais dokumentais:

1.9.1. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2013 m. gegužės 23 d. Nr. AD1-1272 dėl žemės sklypo Vėtros g. 8, Klaipėdoje, detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo.

1.9.2. Žemės sklypo Vėtros g. 8, Klaipėdoje, detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2013-06-05 sutartis Nr. J9-688;

1.9.3. Klaipėdos miesto savivaldybės vyr. architekto Almanto Mureikos patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas 2013-07-15 Nr. AR10-22:

- Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2013-07-05 planavimo sąlygos Nr. AR9-23;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2013-06-21 planavimo sąlygos Nr. E2-28;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos Klaipėdos regiono apsaugos departamento 2013-07-04 planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-1928;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyrius 2013-07-05 raštas Nr. 13PLS-(14.13.42.)-17;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2013-07-09 planavimo sąlygos Nr. 2013/S.6/3-920;
- AB LESTO Klaipėdos regiono tinklo plėtros skyrius 2013-06-25 planavimo sąlygos Nr. TS-43030-13-2331;
- UAB „Gatvių apšvietimas“ 2013-07-01 planavimo sąlygos Nr. 13.22/27;
- Miesto tvarkymo skyrius 2013-07-05 raštas Nr. VS-3614;
- Aplinkos kokybės skyrius 2013-07-05 raštas Nr. VS-3618;
- VŠĮ „Klaipėdos keičiamasis transportas“ 2013-07-03 raštas Nr. S5-344.

Taip pat detalusis planas rengiamas vadovaujantis planavimo užduotimi, UAB „Almontus“ įmonės 2013 m. atliktos skaitmeninės topo nuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinacių sistema LKS-94. Aukščių sistema - Baltijos.

Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, padarytos fonuotraukos.

1.10. Teritorijoje galioja šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

20.....m.....d. įsakymu Nr. AD1-

1) bendrųjų planų:

Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22;

2) specialiųjų planų:

Pajūrio juostos žemyninės dalies specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-07-28 įsakymu Nr. D1-601;

Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30;

Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15;

Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62;

Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74 (pakeitimas 2009-05-29 sprendimu Nr. T2-221), registro Nr. 05-7;

Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9, registro Nr. 09-9

3) detaliųjų planų: -

4) prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekiama komunikacijų reikalavimai:

Pagal planavimo sąlygas.

5) ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai: -

1.11. Rengiamo detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais: pagal LR Vyriausybės patvirtintą Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo aprašą.

1.12. Teritorijos strateginis vertinimas: Detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) atranka neatliekama, nes vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (toliau Aprašas) III skyriaus, 7 punktu, planuojama teritorija ir ūkinė veikla nepatenka į vertinimo objektų sąrašą, todėl nėra kriterijų atliktį SPAV.

Detaliojo planavimo specialistas



Andrius Armalis

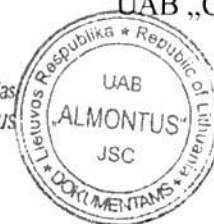
Planavimo organizatorius

Igaliojtas asmuo

Direktorius pavaduotojas
Artūras Simonavičius



UAB „CTLF“



II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją: Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0001:460), plotas – 0,1357 ha, esantis Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Vėtros g. 8, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, nuomos sutarties pagrindu valdo UAB „CTLF“.

Žemės naudojimo tipas: žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas ir pobūdis – infrastruktūros teritorijos, teritorijos inžinerinės infrastruktūros tinklams, objektams įrengti ir eksploatuoti. Žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0001:460) žemės ūkio naudmenų našumo balas 40.0.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas – 0,0019 ha;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas – 0,0023 ha;
- XVI. Kurortų apsaugos zonos, plotas – 0,1367 ha.

Esami servitutai: nėra.

Užstatymas: Žemės sklype yra pastatas - radiotechninis postas (Unikalus Nr. 2197-7007-2011), pagrindinė naudojimo paskirtis – specialioji; pastatas – sandėlis (Unikalus Nr. 2197-7007-2022), pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinio ūkio; kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai (lauko tualetas, kiemo aikštelė, tvora, stebėjimo bokštas), paskirtis – kiti inžineriniai statiniai.

Inžineriniai tinklai: planuojamoje teritorijoje yra ryšių ir elektros tinklai.

Želdiniai: planuojamoje teritorijoje, remiantis nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, miško naudmenų bei kitų želdinių nėra.

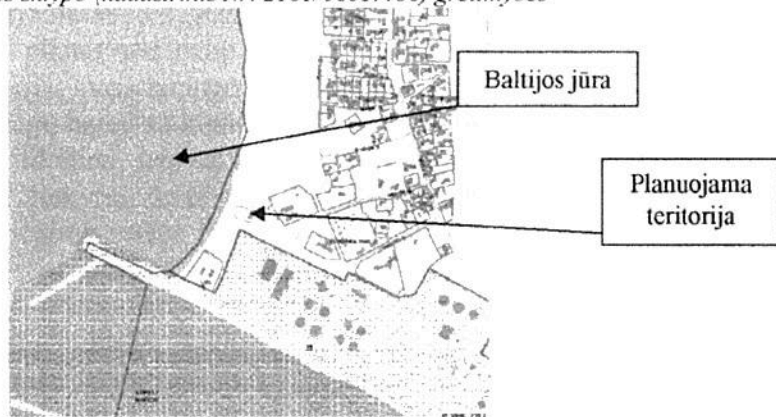
Susisiekimas, transporto srutai: Į planuojamą sklypą patenkama iš esamos Vėtros gatvės (D2-2 kat.), kuri užsibaigia prie planuojamos teritorijos įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės. Šalia planuojamos teritorijos yra esami ir įrengti pėsčiųjų bei dviračių takai.

Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0001:460) fotofiksacija



2.2. Sklypo gretimybės, jų galima įtaka būsimiems detaliojo plano sprendiniams:

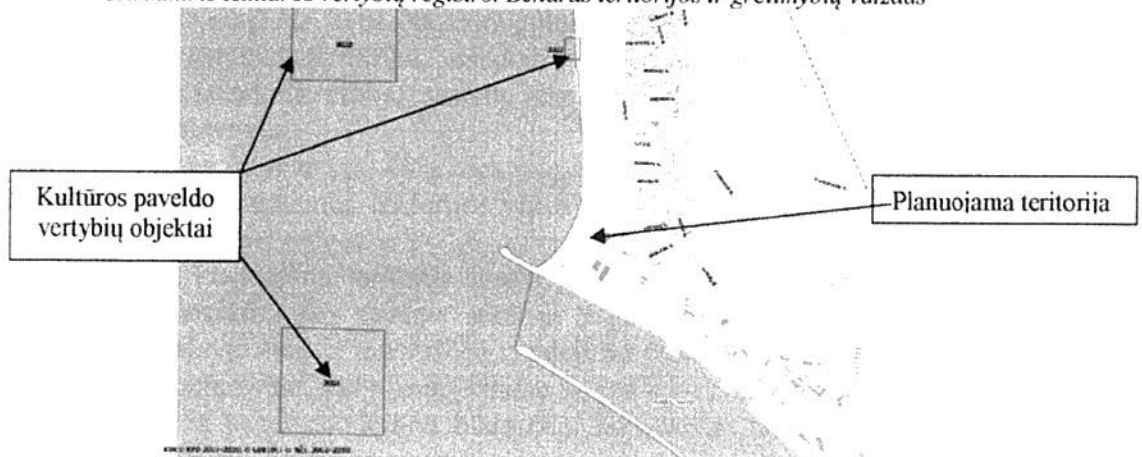
Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0001:460) gretimybės



Aplink planuojamą sklypą yra valstybinė žemė. Planuojamas sklypas nuo Baltijos jūros nutolęs apie 53 metrus, nuo Kuršių marių bei uosto vartų (Molo) nutolęs apie 285 metrus. Planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurės vakarų dalyje ir patenka į Pajūrio juostos teritoriją. Klaipėdos pilies uostas nuo planuojamos teritorijos nutolęs į pietryčius apie 3,73 km.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Gamtos ar kultūros paveldo vertybių objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimybių vaizdas



Artimiausi kultūros paveldo vertybių objektai yra:

- Baltijos jūroje nuskendusio laivo vieta (unikalus objekto kodas 30313), esanti Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. Statusas – Valstybės saugomas, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip pavienis objektas. Teritorijos plotas – 8080 m², vertingųjų savybių pobūdis – Povandeninis (lemiantis reikšmingumą, svarbus). Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi apie 0,91 km į šiaurę.
- Nuskendusią laivų vieta Baltijos jūroje (unikalus objekto kodas 30316), esanti Klaipėdos r. sav. Statusas – Valstybės saugomas, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip kompleksas, kompleksą sudaro: vieta (30317; 1); vieta (30318; 2). Teritorijos plotas – 250000 m². Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi apie 1,2 km į pietvakarius.
- Baltijos jūroje nuskendusią laivų vieta II (unikalus objekto kodas 30319), esanti Klaipėdos r. sav. Statusas – Valstybės saugomas, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip kompleksas, kompleksą sudaro: vieta (30320; 1); vieta (30321; 2). Teritorijos plotas – 250000 m². Ši Valstybės saugoma teritorija nuo planuojamo sklypo yra nutolusi apie 1,36 km į šiaurės vakarus.

Planuojamas sklypas nėra kultūros paveldo vertybių teritorijoje ir su ja nesiriboja, todėl ir apribojimai bei reikalavimai, susiję su kultūros vertybių saugojimu, planuojamai teritorijai netaikomi.

2.3. Teritorijos plėtros tendencijos: Bendrasis planas planuojamoje teritorijoje numato vystyti komercinę veiklą, kuri yra ribojama dėl Pajūrio juostos. Aplink planuojamą teritoriją nėra suformuotų sklypų ir bendrasis planas nenumato jokios ūkinės veiklos, šalia šios teritorijos. Netoli yra Klaipėdos jūrų uosto teritorija, kurią numatoma plėsti link planuojamos teritorijos. Toliau nuo jūros yra suformuotas gyvenamųjų namų su komerciniais objektais kvartalas, kuris link jūros nebus plečiamas. Atsižvelgiant į tai tikėtina, kad aplink planuojamą teritoriją nebevyks urbanizacijos procesai ir jokia kita veikla, išskyrus žmonių fizinį poilsį prie jūros, nebus vystoma, todėl planuojamoje teritorijoje planuojama veikla turi būti susieta su žmoniškųjų rekreacinių poreikių tenkinimu.

2.4. Probleminės situacijos: Planuojama teritorija nėra inžineriškai parengta, joje nėra vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklų, šios problemos sprendžiamos detaliojo plano rengimo metu. Planuojamas žemės sklypas patenka į Pajūrio juostą, todėl yra numatyti apribojimai užstatymo programai, ūkinei veiklai.

Detaliojo planavimo specialistas

Planavimo organizatorius

Igaliotas asmuo

Direktorius /
Artūras Šimonavičius

 Andrius Armalis

UAB „CTLF“

III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Detaliuoju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0001:460, plotas 0,1357 ha) naudojimo paskirties, nustatyti naudojimo būdą - komercinės teritorijos, naudojimo pobūdį - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos, numatant tik esamų pastatų rekonstrukciją, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurės vakarų dalyje ir patenka į Pajūrio juostos teritoriją. Šalia planuojamos teritorijos yra Šiaurinis molas, tai populiarī žūklavietė tarp uostamiesčio meškeriojų bei mėgiama poilsio zona (vieta) Klaipėdos miesto ir rajono gyventojų tiek vasarą, tiek žiemą. Planuojama teritorija nors ir yra užstatyta, bet yra apleista, nenaudojama ir nepatraukli estetiniu požiūriu, nes esantys statiniai pagal paskirtį nebegali būti naudojami, o pastatams atnaujinti, rekonstruoti ir pakeisti jų naudojimo paskirtį būtina parengti detalųjį planą. Pagal šį detalųjį planą numatoma, kad planuojamame sklype bus rekonstruojamas esamas pastatas ir ūkinė veikla bus galima pagal naudojimo būdą (K), kuri labiau bus orientuota į rekreaciją ir turizmą, pramogų ir poilsio paslaugų teikimą, numatant pastato rekonstravimo galimybę į viešbučių, motelių, poilsio namų, kempingų, parodų kompleksus bei kitų paslaugų įmonių statinių, universalių (daugiafunkcinių) sporto ar pramogų kompleksus.

Įgyvendinus šio detaliojo plano sprendinius teritorija bus sutvarkyta bei patraukli estetiniu požiūriu, planuojamoje teritorijoje bus vykdoma ūkinė veikla skirta pramoginiam poilsiavimui, turizmui.

3.2. Planuojamos ūkinės veiklos, jų reglamentavimas:

Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų rekonstrukcija ir eksploatacija bei komercinė veikla, susijusi su pramogų, paslaugų teikimu bei mažmenine prekyba.

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

Sekcija	Skyrus	Grupė	Klasė	Poklasis	Pavadinimas
F					Statyba
	41				Pastatų statyba
		41.2	41.20		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba

3.3. Teritorijos padalinimas, atskirų teritorijos tvarkymo režimų nustatymas: Planuojamas sklypas nebus dalinamas, vieningas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas bus nustatomas visame sklype.

3.4. Statybų programa: Numatomų pastatų statyba: Planuojamame sklype naujų pastatų nebus statoma, o bus rekonstruojami esami keičiant jų paskirtį ir pritaikant komercinei veiklai. Rekonstruojant pastatą būtina griežtai laikytis Statybos įstatymo. Pastato ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio aplinkinėms teritorijoms. Statybų metu būtina visapusiškai saugoti gatves, kelius nuo sunkiojo transporto poveikio.

3.4.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais): Leistinas pastatų aukštis nustatomas metrais, t.y. aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Leistinas pastatų aukštis nurodytas grafiniuose sprendiniuose (paliekamas esamas 12,25 m). Brėžinyje nurodyta statinio rekonstrukcijos zona (statybos riba) gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" 3 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis bus iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Jei planuojamoje teritorijoje rekonstruojamo pastato aukštis bus išlaikomas esamas iki 12,25 m - tai jis gali būti rekonstruojamas 5.00 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos. Brėžinyje pažymėtas 4.00 metrų atstumas nuo sklypo ribos reiškia, kad tokiu atstumu pastatas gali būti rekonstruojamas iki 10,5 metrų aukščio.

3.4.2. Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – tai pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas nurodytas grafiniuose sprendiniuose.

3.4.3. Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – tai visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nurodytas grafiniuose sprendiniuose.

3.4.4. Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija: Statinių statybos vieta (zona) – tai žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius). Statybos riba – tai linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba. Statybos linija – tai linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus. Statybos linija nenustatoma, o statybos riba ir zona pavaizduoti grafiniuose sprendiniuose. Brėžinyje nurodyta statinių rekonstrukcijos zona (statybos riba) yra sąlyginė, kuri gali kisti jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. 3 metrų atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti priešgaisriniai atstumai, gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, atstumas iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1.0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu; sklypo aptvarų, priskiriamų nesudėtingiems statiniams, taip pat ir kito tipo aptvarų – pagal STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ reikalavimus tvoroms.

3.4.5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis:

Vandentiekio tinklai: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio tinklų priklausančių AB „Klaipėdos vanduo“.

Nuotekų tinklai: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto buitinių nuotekų tinklų priklausančių AB „Klaipėdos vanduo“.

Lietaus nuotekų tinklai: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto lietaus nuotekų tinklų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamosi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

Elektros tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Norint padidinti elektros poreikį, elektros pajungimo sąlygos tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Elektros įrenginių pajungimui būtina gauti projektavimo technines sąlygas teisės aktuose numatyta tvarka.

Teritorijos apšvietimas: apšvietimo įrengimas šalia planuojamos teritorijos ir planuojamo sklypo ribose sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Šildymas: Patalpų apšildymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“.

Dujotiekis: Konkretūs dujofikavimo sprendiniai bus rengiami techninio projekto metu.

Ryšių tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai.

Melioracija: planuojamas žemės sklypas yra nemelioruotas.

Atliekos: Atliekų tvarkymas bus atliekamas pagal Atliekų tvarkymo taisykles, patvirtintas LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217, bei galiojančiais šių taisyklių pakeitimais. Planuojamoje teritorijoje įgyvendinimo (statybos) metu susidarys statybinės atliekos (17), o ūkinės veiklos eksploatacijos metu susidarys buitinės nuotekos (19). Taip pat susidarys ir komunalinės atliekos (20), kurios bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis įmonėmis, atliekų kiekiai minimalūs. Atsižvelgiant į Pajūrio juostos žemyninės dalies specialiojo plano sprendinius „Surinktos atliekos saugojamos ir tvarkomos už pajūrio juostos ribų“.

3.4.6. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Kadangi teritorija patenka į Pajūrio juostą ir yra svarbi kraštovaizdžio apsaugos, urbanistiniu ir architektūriniu požiūriu, todėl statinio techninio projekto rengimo metu įvertinti tai ir parinkti sprendimą, kuris labiausiai tiktų pajūrio panoramoje.

Formuojant architektūrinę aplinką, naudoti natūralias, tradicines šiam regionui būdingas gamtos spalvas; apdailai naudojamos natūralios medžiagos, pvz.: medis, akmuo, architektūrinis betonas, stiklas; tūriai turi būti formuojami landšaftiniu principu, nežymiai keičiant esamą vietovės siluetą.

Vadovautis Pajūrio juostos žemyninės dalies specialiojo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-07-28 įsakymu Nr. D1-601, X skyriaus (Statybų reglamentavimas) 101.3. punktu „*planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio*“.

3.5. Gaisrinė sauga: Gaisro gesinimui vanduo bus paaimamas iš vandens hidranto, kuris bus suprojektuotas vandentiekio techninio projekto rengimo metu. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas nuo I iki II, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338, 13 skyriaus 6 lentelė, kurioje nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

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

Jei pastate yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos: priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas).

3.6. Želdiniai: Žemės sklypo apželdinimas – tai sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta. Sklype išskiriamos zonos želdiniam pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Siekiant užtikrinti pajūrio kraštovaizdžio stabilumą, aplinkos kokybę, biologinės įvairovės išsaugojimą mažiausias želdynų plotas komercinėje teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 15 % želdinių nuo sklypo ploto. Atsižvelgiant į rengiamo detaliojo plano koncepcijos nuo Audros gatvės tęsinio iki jūros, prie buvusių karinių objektų (Antrojo pasaulinio karo Vokiečių baterijos) Melnragės pajūryje iki Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos prie šiaurinio molo sprendinius „*Želdynai formuojami šalinant savaiminius, vietovei nebūdingus augalus, sutvarkant ir puoselėjant vietovei būdingą augmeniją. Atsižvelgiant į pėsčiųjų takų tinklą ir poilsio zonas, suformuojami akcentiniai būdingos augmenijos želdynai.*“ Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" bei derinant su atsakingomis institucijomis.

3.7. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga: Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai – tai saugomas teritorijas reglamentuojančių teisės aktų specialūs reikalavimai. Gamtos ar

kultūros paveldo vertybių objektų planuojamoje teritorijoje nėra, todėl apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

3.8. Susisiekimas: susisiekimas: patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Vėtros gatvės (D2-2 kat.), kuri užsibaigia prie planuojamos teritorijos įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės. Šalia planuojamos teritorijos yra esami ir įrengti pėsčiųjų bei dviračių takai. Planavimo organizatorius įvažiavimą iš Vėtros gatvės į planuojamą teritoriją įrengia savo lėšomis. Pagal Pajūrio juostos žemyninės dalies specialiojo plano sprendinius „*Siekiant išspręsti transporto parkavimo problemas pajūrio ruože, už pajūrio juostos ribų, rengiami automobilių parkavimo aikštelių išdėstymo specialieji planai.*“ Šalia planuojamos teritorijos jau yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, todėl šiuo detaliuoju planu automobilių parkavimas numatomas šalia planuojamos teritorijos, esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje (kompensacija už naudojimąsi savivaldybės įrengta automobilių stovėjimo aikštele bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, įvertinus tikslų automobilių stovėjimo aikštelių poreikį, pasirašant sutartį su savivaldybe bei įstatymu nustatyta tvarka), taip pat numatomas automobilių parkavimas ir planuojamoje teritorijoje.

Pastaba: planavimo organizatoriaus lėšomis įrengiamas įvažiavimas iš Vėtros gatvės į planuojamą teritoriją, įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu derinant darbus su atsakingomis institucijomis.

3.9. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:

Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos – po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos - po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
- XVI. Kurortų apsaugos zonos (I-oji apsaugos juosta) – 0,1357 ha.

Pastabos: Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

3.9.1. Servitutai: nenustatomi.

3.10. Aplinkos apsauga: Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka, todėl nei gretimybės turės įtakos planuojamai ūkinei veiklai, nei planuojama ūkinė veikla darys įtaką gretimybėms. Siekiant užtikrinti pajūrio kraštovaizdžio stabilumą, aplinkos kokybę, biologinės įvairovės išsaugojimą mažiausias želdynų plotas komercinėje teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 15 % želdinių nuo sklypo ploto. Detaliuoju planu taip pat numatoma aplink sklypą ir apsauginio kopagubrio tvarkymas (išpustymų užklojimas žabais, žabų tvorelių išpynimas). Planuojama teritorija šiuo metu apleista ir nenaudojama, todėl atsižvelgiant į numatomą ūkinę veiklą galima teigti, kad bus tik ilgalaikis poveikis, įtakos aplinkos apsaugai nebus. Pajūrio juostos žemyninės dalies specialiojo plano sprendiniuose nurodyta, kad „*Fiziniai ir juridiniai asmenys atsako už savo veiklos tiesioginį ar netiesioginį poveikį krantui ir atsižvelgiant į poveikio mastą, atlygina padarytą žalą aplinkai. Suderinę su atsakingomis institucijomis, organizuoja priemonių įgyvendinimą šiam poveikiui sumažinti ar kompensuoti*“, todėl techninio projekto rengimo metu planavimo organizatorius privalo derinti visus detaliuoju planu numatomus darbus: privažiavimo (priėjimo kelio prie planuojamos teritorijos) įrengimą, apsauginio kopagubrio tvarkymą aplink sklypą (išpustymų užklojimą žabais, žabų tvorelių išpynimą), želdinių įveisimą, kad būtų išsaugotas kuo natūralesnis jūrinis ir pakrantės kraštovaizdis, su atsakingomis institucijomis.

3.11. Visuomenės sveikatos apsauga: Planuojamoje teritorijoje numatoma ūkinė veikla bus susieta su žmoniškųjų rekreacinių poreikių tenkinimu. Dėl šios planuojamos ūkinės veiklos nenumatoma padidėjusi transporto keliama fizikinė ir cheminė tarša, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršys maksimalaus garso lygio, taip pat vadovaujantis LR aplinkos ministro ir LR sveikatos ministro 2007-06-11 įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo“ planuojamoje teritorijoje cheminės medžiagos neviršys didžiausios leidžiamos cheminių medžiagų koncentracijos planuojamos teritorijos aplinkos ore.

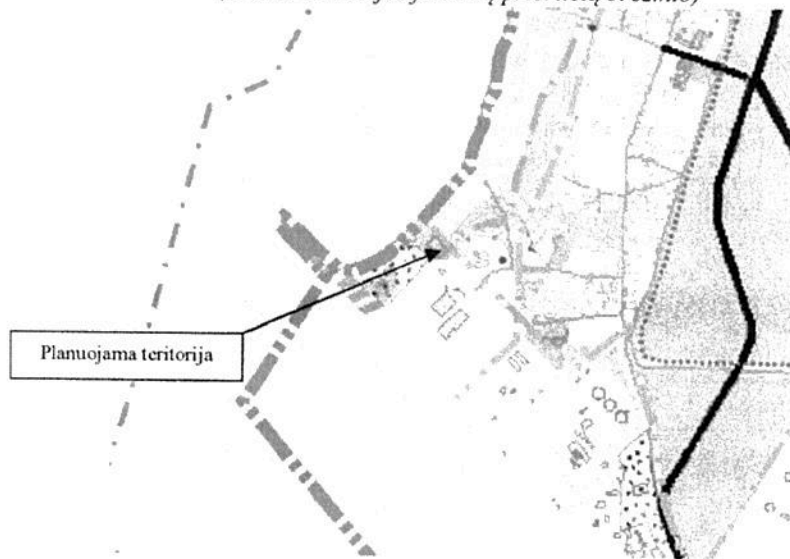
Planuojamoje teritorijoje Nacionalinė visuomenės sveikatos priežiūros laboratorija 2014-03-26 ir 2014-05-20 atliko elektromagnetinio lauko matavimus. Išmatuoti elektromagnetinių laukų lygiai visuose matavimų taškuose neviršėjo Lietuvos higienos normose HN 80:2011 nustatytų parametrų (dokumentai

pridedami).

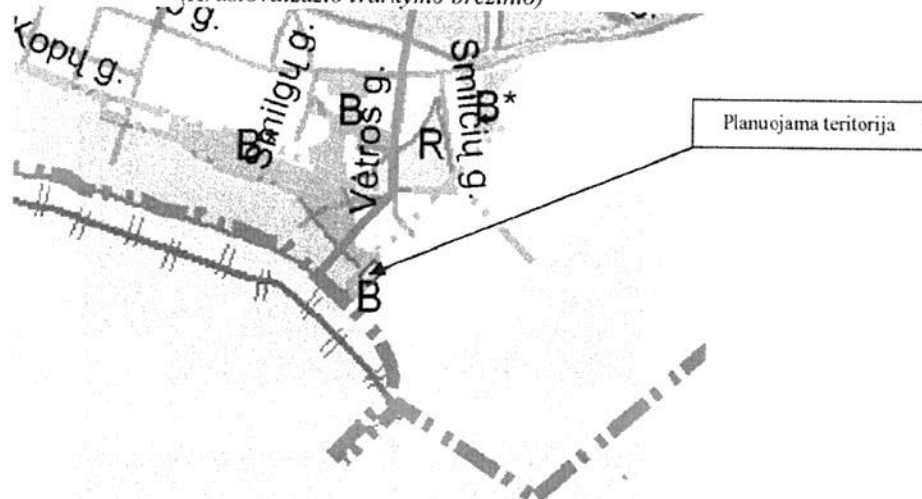
3.12. Atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

Planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurės vakarų dalyje ir patenka į Pajūrio juostos teritoriją. Teritorijoje galioja Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją (K), kurioje numatytas naudojimo būdas – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1). Šiuo detaliuoju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0001:460, plotas 0,1357 ha) naudojimo paskirties, nustatyti naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, numatant tik esamų pastatų rekonstrukciją. Kadangi planuojama teritorija jau yra užstatyta ir Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai šiame sklype numato komercinę teritoriją, galima teigti, kad numatoma ūkinė veikla neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams, todėl planuojama teritorija bus vystoma kaip komercinė, kuri bus susijusi su turizmu, poilsiu ir pramogomis.

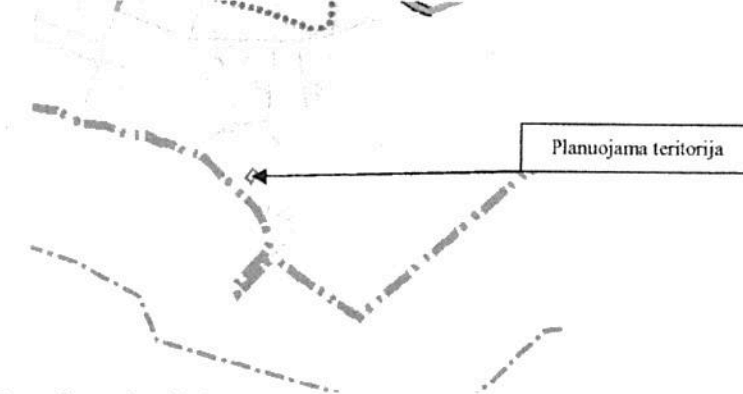
Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių
(Miesto teritorijos funkcinių prioritetų brėžinio)



Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių
(Kraštovaizdžio tvarkymo brėžinio)

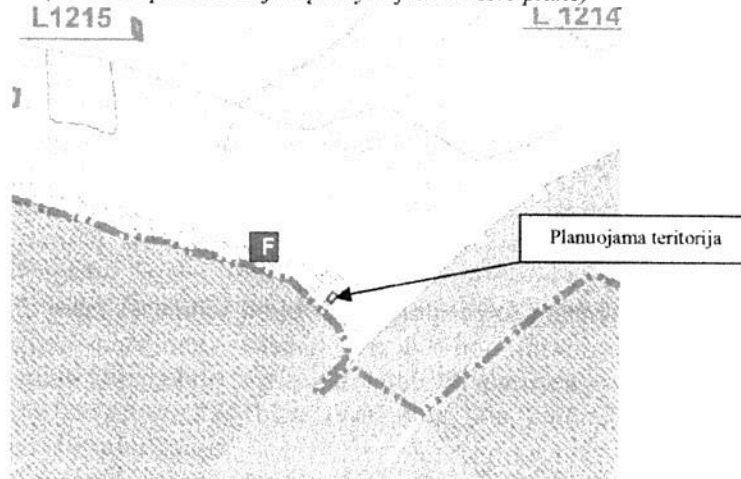


*Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių
(Susisiekimo sistemos brėžinio)*



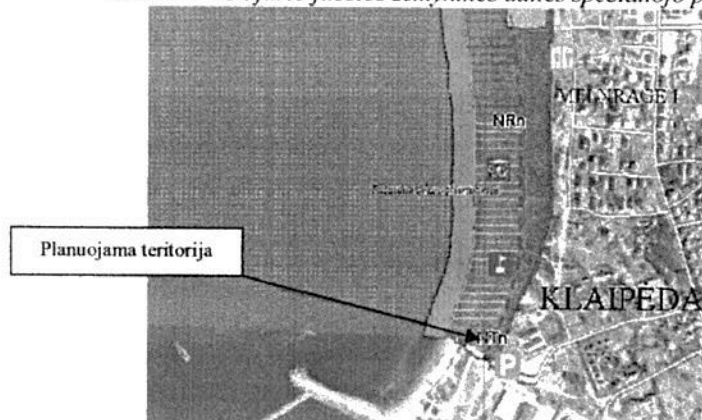
Bendrajame plane planuojamoje teritorijoje jokie sprendiniai nenumatyti. Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Vėtros gatvės D2-2 kat., kuri užsibaigia prie planuojamos teritorijos įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės. Šalia planuojamos teritorijos yra esami pėsčiųjų bei dviračių takai. Planavimo organizatoriaus lešomis įrengiamas įvažiavimas iš Vėtros gatvės į planuojamą teritoriją, įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu derinant darbus su atsakingomis institucijomis.

*Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių
(Kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane)*



Gamtos ar kultūros paveldo vertybių objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

Ištrauka iš Pajūrio juostos žemyninės dalies specialiojo plano



Pajūrio juostos žemyninės dalies specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-07-28 įsakymu Nr. D1-601. Planuojamame žemės sklype yra pastatų: pastatas - radiotechninis postas (Unikalus Nr. 2197-7007-2011), pagrindinė naudojimo paskirtis - specialioji; pastatas - sandėlis (Unikalus Nr. 2197-7007-2022), pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinio

ūkio; kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai (lauko tualetas, kiemo aikštelė, tvora, stebėjimo bokštas), paskirtis – kiti inžineriniai statiniai. Pagal specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į „*NTn – ekstensyvios technogenizuotos aplinkos komunikacinių-inžinerinių sklypų kraštovaizdžio tvarkymo zona. Šios teritorijos tvarkomos pagal atliekamų funkcijų, technologijų ir reikiamos infrastruktūros kūrimo reikalavimus. Vykdoma veikla derinama su pajūrio juostos įsteigimo tikslais, taikomos neigiamą poveikį kompensuojančios priemonės, prisitaikoma prie pajūrio juostos kraštovaizdžio pobūdžio*“. Detaliuoju planu numatoma veikla, kuri labiau atitinka Pajūrio juostos steigimo tikslus bei, rekonstravus pastatus, bus labiau prisitaikyta prie pajūrio juostos kraštovaizdžio pobūdžio, nei dabar esantys ir jį darkantys statiniai, todėl detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiems spec. plano sprendiniams.

Pagal Pajūrio juostos žemyninės dalies specialiojo plano tekstinės dalies sprendinius „*Siekiant išspręsti transporto parkavimo problemas pajūrio ruože, už pajūrio juostos ribų, rengiami automobilių parkavimo aikštelių išdėstymo specialieji planai*.“ Šalia planuojamos teritorijos jau yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, todėl šiuo detaliuoju planu automobilių parkavimas numatomas šalia planuojamos teritorijos, esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje kaip tai numatyta spec. plane. Specialiojo plano tekstinės dalies 102.3. punkte nurodyta, kad „*kai žemės sklypo plotas yra iki 0,5 ha, pastatų bendras užimamas plotas turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtinto 2005 m. liepos 1 d. aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-338 (Žin., 2005, Nr. 93-3464) 9 priedo reikalavimus, bet negali viršyti 300 m².*“ Šiuo detaliuoju planu numatomas leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, pastato rekonstravimui iki 0.22 (22%) t.y. 299 m², o pastato aukštingumas paliekamas esamas 12,25 m (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), atsižvelgiant į 102.5. punktą „*statant naujus pastatus vietoj buvusių, skaidomi ir mažinami stambių pastatų tūriai. Statant šiuos statinius, gali būti išlaikomas buvęs pastatų aukštis. Šie statiniai turi derėti pajūrio kraštovaizdyje ir nedaryti neigiamo poveikio pajūrio kraštovaizdžio estetinei vertei*“. Taigi, ir į šiuos spec. plano sprendinius buvo atsižvelgta.

Specialiajame plane taip pat nurodyta, kad „*Fiziniai ir juridiniai asmenys atsako už savo veiklos tiesioginį ar netiesioginį poveikį krantui ir atsižvelgiant į poveikio mastą, atlygina padarytą žalą aplinkai. Suderinę su atsakingomis institucijomis, organizuoja priemonių įgyvendinimą šiam poveikiui sumažinti ar kompensuoti*“, todėl techninio projekto rengimo metu planavimo organizatorius privalo derinti visus detaliuoju planu numatomus darbus: privažiavimo (priėjimo kelio prie planuojamos teritorijos) įrengimą, apsauginio kopagubrio tvarkymą aplink sklypą (išpustymų užklojimą žabais, žabų tvorelių išpynimą), želdinių įveisimą, kad būtų išsaugotas kuo natūralesnis jūrinis ir pakrantės kraštovaizdis, su atsakingomis institucijomis.

Šiuo metu yra patvirtinta koncepcija gretimybių detaliojo plano: nuo Audros gatvės tęsinio iki jūros, prie buvusių karinių objektų (Antrojo pasaulinio karo Vokiečių baterijos) Melnragės pajūryje iki Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos prie šiaurinio molo. Šio rengiamo detaliojo plano planavimo organizatorius yra Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktorius ir jo sprendiniais mūsų planuojamoje teritorijoje teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas nebus nustatinėjamas iš naujo, o yra perimti mūsų rengiamo detaliojo plano sprendiniai, todėl prieštaravimų tarp šių planavimo dokumentų nebus.

Žemės sklypo aukščio perkritimai tvarkomi pagal rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų, upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius.

3.13. Žemės sklypui nustatomi šie konkretūs privalomi ir papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Žemės sklypas Nr. 1

Plotas - 1357 m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

1) Naudojimo būdas ir pobūdis (turinys) – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties

V. DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO PASEKMIŲ VERTINIMO ATASKAITA

Siekiant užtikrinti tinkamą teritorijų planavimą savivaldybės lygmeniu ir įvertinti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galimą ilgalaikį ir (ar) trumpalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, yra atliekamas sprendinių poveikio vertinimas.

POVEIKIS TERITORIJOS VYSTYMO DARNAI IR (AR) PLANUOJAMAI VEIKLOS SRIČIAI

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, tikimasi, kad brėžinyje nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentai ir tvarkymo priemonės leis integruoti planuojamą teritoriją į rekreacinę pajūrio zoną ir viešąją turizmo ir poilsio infrastruktūrą ir leis plėti pajūrio juostos rekreacinių erdvių tinklą kartu su komercine teritorija.

POVEIKIS EKONOMINEI APLINKAI

Šiuo metu planuojama teritorija yra apleista ir nenaudojama. Rekonstravus pastatą, teritorija tams patraukli, vystant komercinę veiklą šioje teritorijoje atsiras darbo vietų pasiūla.

POVEIKIS SOCIALINEI APLINKAI

Šiuo detalioju planu numatoma ūkinė veikla, nors ir negausiu darbuotojų poreikiu, tačiau prisidėtų prie darbo vietų suteikimo, kuris teigiamai įtakos darbo lygį.

POVEIKIS GAMTINEI APLINKAI IR KRAŠTOVAIZDŽIUI

Šiuo metu planuojama teritorija yra apleista ir nenaudojama. Siekiant užtikrinti pajūrio kraštovaizdžio stabilumą, aplinkos kokybę, biologinės įvairovės išsaugojimą mažiausias želdynų plotas komercinėje teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 15 % želdinių nuo sklypo ploto. Detalioju planu taip pat numatoma aplink sklypą ir apsauginio kopagubrio tvarkymas (išpustymų užklojimą žabais, žabų tvorelių išpynimą). Atsižvelgiant į numatomą ūkinę veiklą galima teigti, kad sprendinių įgyvendinimas turės ilgalaikį poveikį tiek gamtinei aplinkai tiek kraštovaizdžiui.

POVEIKIS APLINKOS KOKYBEI

Sprendinių įgyvendinimas gali įtakoti aplinkos orą, vandenį ir dirvožemį dėl numatomų tiesti inžinerinių tinklų ir jiems aptarnauti reikalingos inžinerinės infrastruktūros. Šių komponentų kokybei didelės įtakos nebus. Sprendinių įgyvendinimas tiesiogiai nepaveiks gyvosios gamtos.

POVEIKIS HIGIENINEI BŪKLEI


Dėl šios planuojamos ūkinės veiklos nenumatoma padidėjusi transporto keliamą fizikinę ir cheminę taršą, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršys maksimalaus garso lygio, taip pat vadovaujantis LR aplinkos ministro ir LR sveikatos ministro 2007-06-11 įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo“ planuojamoje teritorijoje cheminės medžiagos neviršys didžiausios leidžiamos cheminių medžiagų koncentracijos planuojamos teritorijos aplinkos ore. *Planuojamoje teritorijoje Nacionalinė visuomenės sveikatos priežiūros laboratorija 014-03-26 ir 2014-05-20 atliko elektromagnetinio lauko matavimus. Išmatuoti elektromagnetinių laukų lygiai visuose matavimų taškuose neviršėjo Lietuvos higienos normose HN 80:2011 nustatytų parametrų (dokumentai pridedami).*

NUMATOMA ŪKINĖ VEIKLA

Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų rekonstrukcija ir eksploatacija bei komercinė veikla.

- pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams);
- 2) **Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** nurodyti Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemoje bei susisiekimo schemoje;
 - 3) **Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto sratai:** nurodyti Pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemoje bei susisiekimo schemoje ir aprašoma aiškinamoji rašto detaliojo plano konkretizuotuose sprendiniuose.
 - 4) **Servitutai:** nenustatomi.
 - 5) **Teritorijos apželdinimas:** Sklype išskiriamos zonos želdiniams pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Siekiant užtikrinti pajūrio kraštovaizdžio stabilumą, aplinkos kokybę, biologinės įvairovės išsaugojimą mažiausias želdynų plotas komercinėje teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 15 % želdinių nuo sklypo ploto. Atsižvelgiant į rengiamo detaliojo plano koncepcijos nuo Audros gatvės tęsinio iki jūros, prie buvusių karinių objektų (Antrojo pasaulinio karo Vokiečių baterijos) Melnragės pajūryje iki Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos prie šiaurinio molo sprendinius „Želdynai formuojami šalinant savaiminius, vietovei nebūdingus augalus, sutvarkant ir puoselėjant vietovei būdingą augmeniją. Atsižvelgiant į pėsčiųjų takų tinklą ir poilsio zonas, suformuojami akcentiniai būdingos augmenijos želdynai.“ Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" bei derinant su atsakingomis institucijomis.
 - 6) **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:** nurodyta detaliojo plano pagrindinio brėžinio teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Detaliojo planavimo specialistas


Andrius Armalis

Planavimo organizatorius

UAB „CTLF“

Igaliojtas asmuo
Direktoriaus pavaduotojas
Artūras Simonavičius



TRANSPORTO ORGANIZAVIMO BEI PARKAVIMO POVEIKIS

Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Vėtros gatvės (D2-2 kat.), kuri užsibaigia prie planuojamos teritorijos įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės. Šalia planuojamos teritorijos yra esami ir įrengti pėsčiųjų bei dviračių takai. Planavimo organizatorius įvažiavimą iš Vėtros gatvės į planuojamą teritoriją įrengia savo lėšomis. Pagal Pajūrio juostos žemyninės dalies specialiojo plano sprendinius „*Siekiant išspręsti transporto parkavimo problemas pajūrio ruože, už pajūrio juostos ribų, rengiami automobilių parkavimo aikštelių išdėstymo specialieji planai.*“ Šalia planuojamos teritorijos jau yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, todėl šiuo detaliuoju planu automobilių parkavimas numatomas šalia planuojamos teritorijos, esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje (kompensacija už naudojimąsi savivaldybės įrengta automobilių stovėjimo aikštele bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, įvertinus tikslų automobilių stovėjimo aikštelių poreikį, pasirašant sutartį su savivaldybe bei įstatymu nustatyta tvarka), taip pat numatomas automobilių parkavimas ir planuojamoje teritorijoje. Planavimo organizatoriaus lėšomis įrengiamas įvažiavimas iš Vėtros gatvės į planuojamą teritoriją, įrengimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu derinant darbus su atsakingomis institucijomis. Galima teigti, kad automobilių parkavimo klausimas yra visišškai išspręstas.

SPRENDINIŲ ATITIKTIS

Sprendiniai visiškai atitinka numatytus planavimo tikslus ir išpildo institucijų išduotas planavimo sąlygas. Planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurės vakarų dalyje ir patenka į Pajūrio juostos teritoriją. Teritorijoje galioja Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją (K), kurioje numatytas naudojimo būdas – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1). Šiuo detaliuoju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0001:460, plotas 0,1357 ha) naudojimo paskirties, nustatyti naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, numatant tik esamų pastatų rekonstrukciją, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų rekonstrukcija ir eksploatacija bei komercinė veikla. Kadangi planuojama teritorija jau yra užstatyta ir Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai šiame sklype numato komercinę teritoriją, galima teigti, kad numatoma ūkinė veikla neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams, todėl planuojama teritorija vystysis kaip komercinė.

STATUS QUO SITUACIJOS VERTINIMAS

Planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurės vakarų dalyje ir patenka į Pajūrio juostos teritoriją. Planuojama teritorija yra užstatyta ir šiuo metu yra apleista ir nenaudojama. Įgyvendinus šio detaliojo plano sprendinius teritorija bus sutvarkyta bei patraukli estetiniu požiūriu.

NEIGIAMĄ SPRENDINIŲ POVEIKĮ ŠALINANČIOS AR MAŽINANČIOS PRIEMONĖS

Laikiniai, statybų metu, gali pablogėti estetinis aplinkos vaizdas, atsirasti dienos metu ir darbo dienomis triukšmas bei oro tarša dėl padidėjusio sunkiojo transporto. Statybų metu planavimo organizatorius įsipareigoja prižiūrėti privažiavimo kelius prie planuojamos teritorijos bei pėsčiųjų takus ir juos, esant reikalui sutvarkyti, kad būtų nuolat tinkami naudoti bei nesukeltų nepatogumų šiaurinio molo lankytojams. Kuo greičiau bus sutvarkyta teritorija, tuo geresnis bus aplinkos estetinis vaizdas. Galima daryti išvadą, kad šio detaliojo plano sprendinių šioje teritorijoje įgyvendinimas, nežiūrint trumpalaikių nepatogumų (statybos metu), turės teigiamą poveikį ne tik planuojamai, bet ir aplinkinei teritorijai bei ją lankantiems žmonėms.

Detaliojo planavimo specialistas

 Andrius Armalis

**DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO
LENTELĖ**

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatoriai: UAB "CTLF", į.k. 302522384, Antano Tumono g. 4-34, Vilnius.
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Almontus“ I. Kanto g. 22-2, LT-92237, Klaipėda. Tel. (+370 46) 381728. Mob. tel. (+370 607) 53665. Projekto vadovas: teritorijų detaliojo planavimo specialistas Andrius Armalis, atestato Nr. 31130.
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2101/0001:460 Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. Vėtros g. 8 detalusis planas.
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: <i>Bendrijų planų:</i> <u>Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22;</u> <i>Specialiųjų planų:</i> <u>Pajūrio juostos žemyninės dalies specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-07-28 įsakymu Nr. D1-601;</u> <u>Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30;</u> <u>Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15;</u> <u>Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62;</u> <u>Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74 (pakeitimas 2009-05-29 sprendimu Nr. T2-221), registro Nr. 05-7;</u> <u>Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9, registro Nr. 09-9</u> <i>Ddetaliųjų planų:</i> -
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:-
6.	Status quo situacija: Planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurės vakarų dalyje ir patenka į Pajūrio juostos teritoriją. Planuojamas žemės sklypas yra užstatytas ir pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją, kurioje numatytas naudojimo būdas – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Šiuo detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0001:460, plotas 0,1357 ha) naudojimo paskirties, nustatyti naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos, numatant tik esamų pastatų rekonstrukciją, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Planuojama ūkinė veikla - komercinių pastatų rekonstrukcija ir eksploatacija bei komercinė veikla. Kadangi planuojama teritorija jau yra užstatyta ir Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai šiame sklype numato komercinę teritoriją, galima teigti, kad numatoma ūkinė veikla neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams ir planuojama teritorija bus vystoma kaip komercinė. Šalia planuojamos teritorijos yra Šiaurinis molas, tai populiarūs žūklavietė tarp uostamiesčio meškeriojų bei mėgiama poilsio zona (vieta) Klaipėdos miesto ir rajono gyventojų tiek vasarą, tiek žiemą. Planuojama teritorija yra užstatyta ir šiuo metu yra apleista, nenaudojama ir nepatraukli estetiniu požiūriu. Pastatas apgriuves ir keliantis grėsmę praeiviams. Planuojamame sklype bus rekonstruojamas esamas pastatas ir ūkinė veikla bus galima pagal naudojimo būdą (K), kuri labiau bus orientuota į rekreaciją ir turizmą, numatant pastato rekonstravimą į viešbučių, motelių, poilsio namų, kempingų, parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statinių, universalių (daugiafunkcinių) sporto ir pramogų kompleksų. Įgyvendinus šio detaliojo plano sprendinius teritorija bus sutvarkyta bei patraukli estetiniu požiūriu, planuojamoje teritorijoje numatoma ūkinė veikla tarnaus kaip rekreacinė (poilsio) zona Šiaurinio molo lankytojams (poilsiautojams) bei žvejams. Neįgyvendinus šio detaliojo plano tikslų planuojama teritorija liks apleista.
7.	Tikslas, kuriuo siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: detalizuojant

	Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius, pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą bei pobūdį, numatant esamų pastatų rekonstrukciją; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir jo įvertinimas): Įvertinus planuojamą teritoriją šiais aspektais galima daryti išvadą, kad šio detaliojo plano sprendinių šioje teritorijoje įgyvendinimas, nežiūrint trumpalaikių nepatogumų (statybų metu) turės teigiamą ilgalaikį poveikį verslo vystymui, nes bus pasiūlyta daugiau ir įvairesnių paslaugų bei atsiras darbo vietų.		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	<u>Sprendinio poveikis:</u>		
	1) gamtinė aplinka	teigiamas ilgalaikis	nebus
	3) kraštovaizdžio	teigiamas ilgalaikis	nebus
10.	<u>Siūlomos alternatyvos poveikis:</u>		
	1) teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	2) ekonominei aplinkai,	-	-
	3) socialinei aplinkai,	-	-
	4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Detaliojo planavimo specialistas



Andrius Armalis