



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS

DĖL ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 26A (2 DALIS) DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO VALDYBOS 1999 M. RUGSĖJO 30 D. SPRENDIMU NR. 421, KEITIMO PATVIRTINIMO

2015 m. gegužės 8 d. Nr. AD1-1350
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, įsigaliojusio 2014 m. sausio 1 d., 27 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2015 m. balandžio 9 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-472 ir į mažosios bendrijos „MDNT“ įgaliotos uždarnosios akcinės bendrovės TAEM URBANISTAI projekto vadovės Dalios Kriaučiūnienės 2015 m. balandžio 16 d. prašymą Nr. 15-373:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Šilutės pl. 26A (2 dalis) detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 421, keitimą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 20 lapų).

2. N u s t a t a u:

2.1. žemės sklypo Šilutės pl. 26B (valstybės įmonės Registrų centro išrašo duomenimis buvęs adresas – Šilutės pl. 26A) naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos;

2.2. kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo 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 direktorius

Saulius Budinas





Organizatorius:

Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktorius

Projekto numeris:

140050201-DPL

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo Šilutės pl. 26A/2 detaliojo plano, patvirtinto
Klaipėdos miesto savivaldybės 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu
Nr. 421, keitimo (žemės sklypas Šilutės pl. 26B) detalusis planas

Projekto vadovas:

Dalia Kriauciūnienė, at. Nr. A1511

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktorius

20.15.05-08 d. įsakymu Nr. ADI-1300



www.taemgroup.lt



PROJEKTO PAVADINIMAS

ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 26A/2 DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS 1999 M. RUGSĖJO 30 D. SPRENDIMU
NR. 421, KEITIMO (ŽEMĖS SKLYPAS ŠILUTĖS PL. 26B) DETALUSIS PLANAS.

PROJEKTO VIETA

ŽEMĖS SKLYPAS ŠILUTĖS PL. 26B, KLAIPĖDA.

Organizatorius:

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS,
LIEPŲ G. 11, LT-91502, KLAIPĖDA, TEL.: 8 46 396066, FAKS.: 8 46 410047,
EL.PAŠTAS: INFO@KLAIPEDA.LT

BYLA (ŽYMUO)

140050201-DPL

TAEM URBANISTAI,
UAB
Smolensko g. 10,
Vilnius
Tel.: 8 5 278 8433
Faks.: 8 5 278 8789
www.taemgroup.lt

Pareigos, At. Nr.	Vardas Pavardė	Parašas	Data
Direktorė	Vita Salapėtienė		2015-02
Projekto vadovė At. Nr.: A1511	Dalia Kriaučiūnienė		2015-02
Grupės vadovė At. Nr.: A1511	Dalia Kriaučiūnienė		2015-02

Metai: 2015 m.

Projekto vadovas: Dalia Kriaučiūnienė



Organizatorius:
Klaipėdos miesto
savivaldybės
administracijos direktorius



Bylos dalis	Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Psl. Nr.
I.	1.	BENDRIEJI DUOMENYS	6
	1.1.	Teisinės aplinkos analizė ir vertinimas	6
	1.1.1.	Darbų programa ir planavimo sąlygos	6
	1.1.2.	Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai	7
	1.1.3.	Detalusis planas rengiamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais	7
	1.1.4.	Pagrindinės detaliojo plano sąvokos	8
	2.	ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ	10
	2.1.	Planuojamos teritorijos apibūdinimas	10
	2.1.1.	Teritorijos padėtis Klaipėdos mieste	10
	2.1.2.	Žemės sklypo Šilutės pl. 26a/2 dalis detalusis planas	10
	2.1.3.	Į planuojamą teritoriją patenkantys registruoti sklypai ir pastatai bei ribojančios gretimybės	11
	2.1.4.	Parengtų teritorijų planavimo dokumentų analizė	12
	2.1.5.	Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas	14
	2.1.6.	Gatvių tinklas ir susisiekimo sistema	15
	2.1.7.	Inžinerinė infrastruktūra	15
	3.	SPRENDINIŲ ALTERNATYVOS	15
	4.	SPRENDINIAI	15
	4.1.	Susisiekimas	16
	4.2.	Eismo organizavimas	17
	4.3.	Inžinerinė ir infrastruktūra	18
	5.	TOPONUOTRAUKA	20
	6.	GRAFINĖ DALIS	23
	6.1.	Sprendiniai. Pagrindinis ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys, M 1:500	24
	6.2.	Sprendiniai. Sklypo nužymėjimo brėžinys, M 1:500	25
	6.3.	Želdinių brėžinys, M 1:500	25-1
	6.4.	Esama eismo organizavimo schema	26
	6.5.	Planuojamo eismo organizavimo pakeitimo schema	27
	7.	PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI:	28
	7.1.	2014 m. gegužės 29 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo iniciatyvai“ Nr. AD1-1671	29
	7.2.	2014 m. birželio 23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ Nr. AD1-1931	30
	7.3.	2014 m. birželio 23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentui - žemės sklypo Šilutės pl. 26A/2 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1999 m. rugsėjo 30 d.	31

Bylos dalis	Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Psl. Nr.
		sprendimu Nr. 421, keitimui rengti Nr. AD1-1931	
	7.4.	2014 m. birželio 25 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl detaliojo plano keitimo tikslų“ Nr. AD1-1940	33
	7.5.	2014 m. liepos 7 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. J9-874	34
	7.6.	2014 m. rugpjūčio 5 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Architektūros ir miesto planavimo skyriaus sąlygos Nr. AR9-23	37
	7.7.	2014 m. spalio 9 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento planavimo sąlygos Nr. VS-5540	40
	7.8.	2014 m. liepos 25 d. Akcinės bendrovės „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo planavimo sąlygos Nr. 601	41
	7.9.	2014 m. rugpjūčio 11 d. AB „Klaipėdos vanduo“ planavimo sąlygos Nr. 2014/S.6/3-939	43
	7.10.	2014 m. liepos 30 d. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. E2-15	45
	7.11.	2014 m. rugpjūčio 7 d. AB „Klaipėdos energijos“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. B-22-136	47
	7.12.	2014 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygos Nr. 1-13-1274(8.6)	50
	7.13.	2014 m. liepos 30 d. AB „LESTO“ planavimo sąlygos Nr. TS-14-13662	52
	7.14.	2014 m. liepos 25 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus raštas Nr. 13SD-(14.13.7.)-966	55
	7.15.	2014 m. liepos 25 d. Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio raštas Nr. (12.53.-Kl)2Kl-1410	56
	7.16.	2014 m. liepos 31 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento raštas Nr. (4)-LV4-1826	57
	7.17.	2014 m. liepos 30 d. AB „Lietuvos geležinkeliai“ raštas Nr. 2-3033	58
	7.18.	Sprendinių įgyvendinimo programa	59
	8.	ATESTATAI IR ĮGALIOJIMAI:	60
	8.1.	LR Aplinkos ministerijos išduotas Daliai Kriauciūnienei atestatas Nr. A 1511	61
	8.2.	Įgaliojimai	62
	9.	VIEŠUMĄ UŽTIKRINANČIOS PROCEDŪROS:	63
	9.1.	Detaliojo plano visuomenės dalyvavimo ataskaita	64
	9.1.1	Skelbimas apie pradedamą rengti detaliojo plano keitimo detalų planą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „TPDRIS“	66
	9.1.2	Skelbimas apie pradedamą rengti detaliojo plano keitimo detalų planą Klaipėdos miesto savivaldybės tinklalapyje www.klaipeda.lt	68
	9.1.3	Skelbimas apie pradedamą rengti detaliojo plano keitimo detalų planą Klaipėdos miesto savivaldybės skelbimų lentoje	70
	9.1.4	Skelbimas apie parengtą detaliojo plano keitimo detalų planą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje	71

Bylos dalis	Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Psl. Nr.
		„TPDRIS“	
	9.1.5	Skelbimas apie parengtą detaliojo plano keitimo detalų planą Klaipėdos miesto savivaldybės tinklalapyje www.klaipeda.lt	72
	9.1.6	Skelbimas apie parengtą detaliojo plano keitimo detalų planą Klaipėdos miesto savivaldybės skelbimų lentoje	73
	9.1.7	Informaciniai pranešimai planuojamos teritorijos kaimyninių žemės sklypų valdytojams ir naudotojams ar kito nekilnojamojo turto savininkams	74
	9.1.8	2013-11-12 UAB „Bijusta“ pašto siuntų, siuntinių priėmimo-išdavimo lydraštis Nr. 122	77
	9.1.9	Viešos ekspozicijos fotofiksacija	78
	9.1.10	2014-12-04 viešo susirinkimo protokolas	79
	9.1.11	2014-12-04 viešo susirinkimo dalyvių sąrašas	80
	10.	NUOLATINĖS STATYBOS KOMISIJOS POSĖDIS	81
	10.1	2015 m. kovo 12 d. Klaipėdos miesto savivaldybės Nuolatinės teritorijų planavimo komisijos teritorijų planavimo dokumento kompleksinio derinimo protokolas Nr. (21.96)-AR14-8	82
	10.2	Derinančių institucijų išvados	86
	11.	PRIEDAI	90
	11.1	VĮ Registrų Centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko sklypų ir pastatų išrašai	91
	11.2	Panaudos sutartis	93
	11.3	NŽT prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2014-10-30 sutikimas Nr. 13ST - (14.13.5)- 558	95
	11.4	Sklypo dangų planas su inžineriniais tinklais ir projektuojamu privažiuoju M1:500 (priedas prie sutikimo)	97
	11.5	Sklypo dangų planas su inžineriniais tinklais ir projektuojamu privažiuoju M1:500 (su gretimo sklypo kadastro Nr. 2101/0005:52 savininko AB "Ventus-nafta" atstovų parašais)	98
		Pagrindinis ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys, M1:500 (su gretimo sklypo kadastro Nr. 2101/0005:52 savininko AB "Ventus-nafta" atstovų parašais)	99
	11.6	Žemės sklypo Šilutės pl. 26a/2 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 421 kopija	100
	12.	TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTAS	101
	12.1	2015 m. balandžio 9 d. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktas Nr. TP1-472	102

1. BENDRIEJI DUOMENYS

TAEM URBANISTAI, UAB mažosios bendrijos „MDNT“ užsakymu rengia „Žemės sklypo Šilutės pl. 26A/2 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 421, keitimas (žemės sklypas Šilutės pl. 26B)“ detalųjį planą. Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas - Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. gegužės 29 d. įsakymas Nr. AD1-1671 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo iniciatyvai“ bei 2014 m. birželio 25 d. įsakymas „Dėl detaliojo plano keitimo tikslų“.

Detaliojo plano organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda, tel. (8 46) 396066, faks. (8 46) 410047, info@klaipeda.lt, <http://www.klaipeda.lt>.

Detaliojo plano rengėjas: TAEM URBANISTAI, UAB, Smolensko g. 10, LT-03201 Vilnius, tel. (85) 278 84 33, faks. (85)278 87 89, el. p. urbanistai@taemgroup.lt, www.taemgroup.lt.

Planuojama teritorija: Žemės sklypas Šilutės pl. 26B, Klaipėdoje.

Detaliojo plano lygmuo: vietovės.

Detaliojo plano rengimo tvarka: bendra.

Detaliojo plano uždaviniai: Detalizuojant Klaipėdos miesto bendrąjį planą, nustatyti fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms privalomą teritorijos naudojimo reglamentą: teritorijos naudojimo tipą, leistiną pastatų aukštį, leistiną užstatymo tankį, leistiną užstatymo intensyvumą, galimus užstatymo tipus, statinių statybos zoną, ribą bei liniją, inžinerinei infrastruktūrai reikalingą teritoriją, inžinerinių komunikacijų koridorių ribas; parengti susisiektimo organizavimo sprendinius.

Detaliojo planavimo topografinis pagrindas: detalusis planas rengiamas ant 2014 m. parengtos skaitmeninės toponuotraukos pagrindo (M 1:500).

1.1. Teisinės aplinkos analizė ir vertinimas

1.1.1. Darbų programa ir planavimo sąlygos

Žemės sklypo Šilutės pl. 26A/2 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 421, keitimo (žemės sklypas Šilutės pl. 26B) detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2014 metų birželio 23 d. planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentui - žemės sklypo Šilutės pl. 26A/2 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 421, keitimui rengti ir išduotomis planavimo sąlygomis:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2014 m. rugpjūčio 5 d. sąlygos Nr. AR9-23;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento 2014 spalio 9 d. planavimo sąlygos Nr. VS-5540;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2014 m. liepos 25 d. planavimo sąlygos Nr. 13SD-(14137)-966;
- Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2014 liepos 25 d. planavimo sąlygos Nr. (1253-Kl)2Kl-1410;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2014 m. liepos 31 d. planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-1826;
- Akcinės bendrovės „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2014 m. liepos 25 d. planavimo sąlygos Nr. 601;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2014 m. rugpjūčio 11 d. planavimo sąlygos Nr. 2014/S.6/3-939;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2014 m. liepos 30 d. planavimo sąlygos Nr. E2-15;
- AB „Klaipėdos energijos“ 2014 m. rugpjūčio 7 d. planavimo sąlygos Nr. B-22-136;
- Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2014 m. rugpjūčio 20 d. planavimo sąlygos Nr. 1-13-1274;
- AB „LESTO“ 2014 m. liepos 30 d. planavimo sąlygos Nr. TS-14-13662.

1.1.2. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Rengiant Žemės sklypo Šilutės pl. 26A/2 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 421, keitimo (žemės sklypas Šilutės pl. 26B) detalų planą buvo išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai (labiausiai planuojamą teritoriją įtakojantys teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai aptariami esamos būklės analizės dalyje):

Bendrieji planai:

- Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas (Žin., 2002, Nr. 110-4852);
- Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T2-110.

Specialieji planai ir schemas:

- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15;
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtinta Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201;
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32;
- Spaudos kioskų Klaipėdos mieste išdėstymo schema, patvirtinta Savivaldybės tarybos 2007-10-25 sprendimu Nr. T2-330, registro Nr. 07-59;
- 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 nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros 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;
- Klaipėdos miesto savivaldybės mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių stovėjimo vietų ir aikštelių išdėstymo schema (parengta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio departamento Aplinkos kokybės skyriaus);
- Klaipėdos miesto gyvenamųjų rajonų schema. Patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001-12-20 sprendimu Nr. 275;
- Pajūrio regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. D1-282.

Plėtros planai:

- Klaipėdos miesto savivaldybės 2013-2020 strateginis plėtros planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T2-79.

Detalieji planai:

- Žemės sklypo Šilutės pl. 26A/2 detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės 1999 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. 421.

1.1.3. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107-2391 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. I-1240 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Saugomų teritorijų įstatymu (Žin., 1993, Nr. 63-1188 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (TAR 2004-00091 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (TAR 2004-00025 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“ (TAR 2004-00398 su vėlesniais pakeitimais);

- LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos apsaugos 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžio sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 14-450 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317 su vėlesniais pakeitimais);
- Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašu (Žin., 2004, Nr. 113-4228 su vėlesniais pakeitimais);
- STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, 27-773 su vėlesniais pakeitimais);
- Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais (Žin., 1996, Nr. 90-2099 su vėlesniais pakeitimais);
- Kelių eismo konvencija (Žin., 2002, Nr. 2-54);
- Lietuvos Respublikos kelių įstatymu (Žin., 1995, Nr. 44-1076; 2002, Nr. 101-4492);
- Lietuvos Respublikos saugos eismo automobilių keliais įstatymu (Žin., 2000, Nr. 92-2883; 2007, Nr. 128-5213);
- Kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 200-01-09 įsakymu Nr. D1-11/3-3 (Žin., 2008, Nr. 9-322);
- Automobilių kelių juostos naudojimo inžineriniams tinklams kloti bendrosiomis taisyklėmis BI ITK 09, patvirtintomis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. V-329 (Žin., 2009, 133-5825);
- Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 2004 Nr. 153-5571);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 1992-10-06 Nr. 735 „Dėl žemės sklypų respublikinės ir vietinės reikšmės urbanistikos paminklų teritorijose“ (Žin., 1992, Nr. 30-950).

1.1.4. Pagrindinės detaliojo plano sąvokos

Pagal teritorijų planavimo įstatymą:

Detalusis planas - teritorijų planavimo dokumentas, kuriame yra nustatytos žemės sklypų ribos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas (statybos ir kitos veiklos privalomosios sąlygos);

Detalusis teritorijų planavimas - savivaldybės teritorijos dalių planavimas žemės sklypo riboms nustatyti, naudojimo ir veiklos jame plėtojimo sąlygoms nustatyti, pakeisti arba panaikinti;

Formuojamas žemės sklypas - žemės sklypas, kurio planuojamoje teritorijoje nustatomos ribos, plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas;

Planavimo sąlygos - planuojamai teritorijai taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir teritorijų planavimo normų reikalavimai ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, taip pat ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos, sąlygas išduodančių institucijų reikalavimai dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo;

Teritorijų planavimo dokumentų derinimas - procedūra, kurios metu tarpusavyje suderinami parengtų ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, patikrinama, ar buvo laikytasi planavimo sąlygų ir kitų teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų;

Komunikacinis koridorius - nuosavybės ar pasitikėjimo teise savivaldybės valdoma žemės juosta tarp gatvių raudonų linijų, kelių apsaugos arba žaliojoje zonoje, skirta požeminių ir antžeminių inžinerinės infrastruktūros objektų (komunalinių inžinerinių tinklų ir įrenginių) statybai ir eksploatacijai; šios juostos plotis priklauso nuo esamų, perspektyvinių inžinerinių tinklų kiekio. Komunikacinių koridorių naudojimo tvarką nustato savivaldybių tarybos.

Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą:

Inžineriniai statiniai - susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kanalai, taip pat visi kiti statiniai, kurie nėra pastatai;

Inžineriniai tinklai - statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos su jų maitinimo šaltiniais ir įrenginiais;

Susisiekimo komunikacijos - visų rūšių transporto (biotransporto, geležinkelio, automobilių, jūrų, vidaus vandenų, oro, miestų elektrinio transporto) bei pėsčiųjų judėjimo vietos (keliai, gatvės).

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymą:

Planuojama ūkinė veikla - naujų statinių statyba, esamų statinių rekonstravimas, naujų technologijų įdiegimas, gamybos proceso ir technologinės įrangos modernizavimas ar keitimas, gamybos būdo, produkcijos kiekio (masto) ar rūšies pakeitimas, žemės gelmių ir kitų gamtos išteklių naudojimas, taip pat žemėtvarkos, miškotvarkos, vandentvarkos bei kituose projektuose numatoma ūkinė veikla;

Poveikis aplinkai - numatomas aplinkos pokytis, kurio priežastis yra planuojama ūkinė veikla;

Reikšmingas poveikis aplinkai - numatomas aplinkos pokytis, kurio poveikiui aplinkai išvengti, sumažinti, kompensuoti ar jo padariniams likviduoti būtina numatyti atitinkamas priemones.

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Planuojamos teritorijos apibūdinimas

2.1.1. Teritorijos padėtis Klaipėdos mieste

Detaliuoju planu planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto rytinėje dalyje, adresu Šilutės pl. 26B. Šalia rytinės sklypo dalies yra pagrindinė transporto gatvė Šilutės plentas, šiaurinė sklypo pusė ribojasi su esančiu degalinės sklypu. Šalia vakarinės sklypo dalies - esama geležinkelio trasa. Projektuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra (žr. 2.1.1.1 pav.).



2.1.1.1 pav. Detaliuoju planu planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste

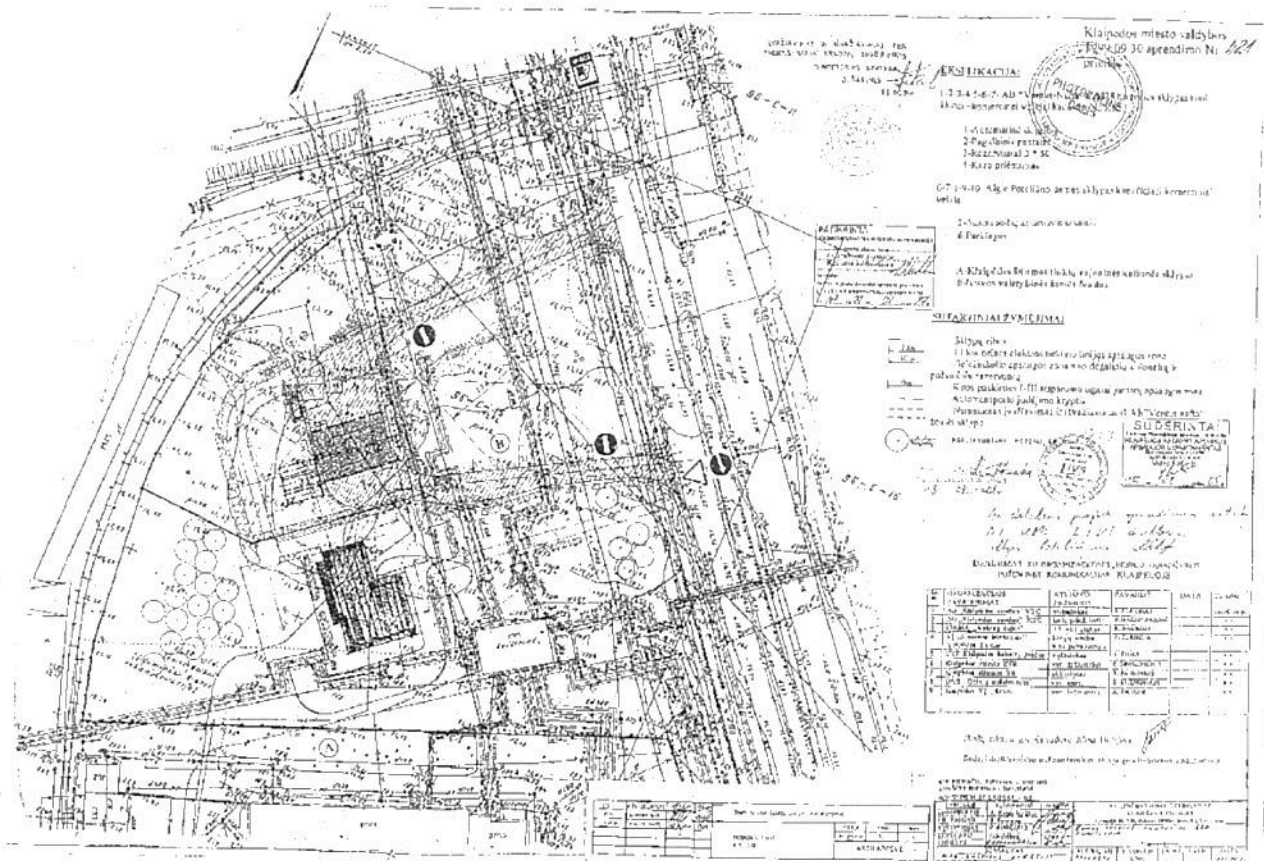
2.1.2. Žemės sklypo Šilutės pl. 26a/2 dalies detalusis planas

Žemės sklypo Šilutės pl. 26a/2 dalies detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto valdybos 1999 09 30 sprendimu Nr. 421 „Dėl žemės sklypo Šilutės pl. 26a/2 dalis detaliojo plano patvirtinimo“ (žr. 2.1.2.1 pav.).

Pagrindinis šio detaliojo plano tikslas buvo suplanuoti žemės sklypą automobilių techninio aptarnavimo stotiai statyti, pagrįsti jo funkciją, numatyti transporto judėjimo srautus, nustatyti apribojimus ir sklypo naudojimo sąlygas.

Žemės sklypo Šilutės pl. 26a/2 dalis detaliuoju planu išskiriami žemės sklypo (Šilutės pl. 26 a) architektūriniai - urbanistiniai apribojimai ir sąlygos:

1. naudojimo paskirtis - automobilių techninio aptarnavimo stotis.
2. pastatų ir statinių aukštis - vieno - dviejų aukštų iki 10 m nuo žemės paviršiaus lygio.
3. užstatymo tankis - ne daugiau 25 % sklypo ploto.
4. užstatymo charakteris:
 - užstatomi plotai- centrinė sklypo dalis.
 - projektuojama žemės sklypo paviršiaus altitudė apie 13,50 m pagal Baltijos aukščių sistemą.
5. kiti reikalavimai:
 - atstumas nuo pastato iki gretimame sklype suprojektuotų degalų rezervuarų ir kuro išdavimo kolonėlių turi būti ne mažesni kaip iki kitos paskirties I-III atsparumo ugniai pastatų - artimiausių sienų - 15 m. geležinkelio bėgių - 40 m ir 110 kW orinės elektros tiekimo linijos - 23 m. užtikrinti lietaus vandenų susirinkimą nuo visos teritorijos ir jų pilną išvalymą.
 - techninį projektą būtina suderinti su Aplinkos apsaugos, priešgaisrinės apsaugos institucijomis ir higienos normų priežiūros institucijomis.
 - sklypo naudotojas turi nugriauti esamus menkaverčius statinius ir statybai kliudančius inžinerinius tinklus.
 - įvažiavimas ir išvažiavimas iš AB „Ventus Nafta“ žemės sklypo.



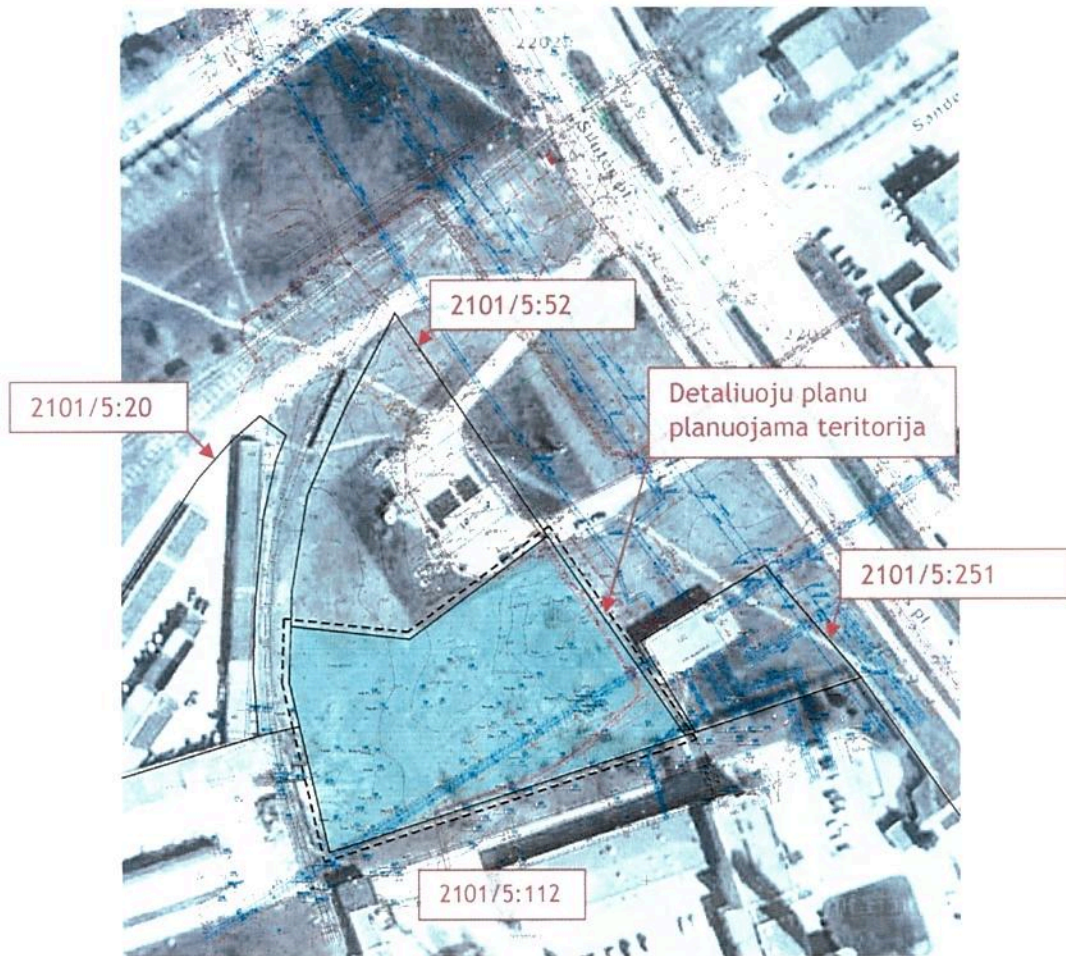
2.1.2.1 pav. Žemės sklypo Šilutės pl. 26 a/2 dalis detalusis planas

2.1.3.1 planuojamą teritoriją patenkantys registruoti sklypai ir pastatai, bei ribojančios gretimybės

Detaliojo plano planuojama teritorija tai sklypas, kurio kad. Nr. 2101/0005:5, nuosavybės teisė priklausantis Mindaugui Dainauskui. Sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis - kita (kitai specialiai paskirti). 2014-03-12 sudaryta žemės sklypo panaudos sutartis su MB „MDNT“. Šia sutartimi žemės sklypas panaudos gavėjui yra perduodamas panaudos teisė iki 2029-03-12.

Planuojama teritorija šiaurės kryptimi ribojasi su sklypu, kurio kad. Nr. 2101/5:52, tai degalinės „Ventus-Nafta“ sklypas, šio žemės sklypo naudojimo būdas: ūkinei - komercinei veiklai. Planuojama teritorija (sklypas Nr. 2101/0005:5) pietvakarių pusėje ribojasi su sklypu Nr. 2101/0005:112, šio sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Planuojamos teritorijos rytuose, nors ir su planuojama teritorija nesiriboja, tačiau kelių metrų atstumu yra sklypas, kurio Nr. 2101/0005:251, šio sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (žr. 2.1.3.1 pav.).

Šiaurės rytinėje pusėje 0,07 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra Šilutės plentas. Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje 6 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos yra geležinkelio privažiuojamasis kelias.



2.1.3.1 pav. Planuojamą teritoriją ribojančios gretimybės

2.1.4. Parengtų teritorijų planavimo dokumentų analizė

• Klaipėdos miesto bendrasis planas

Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą, teritorija priskiriama K3 paskirties teritorijoms. K3 teritorijos - tai komercinės paskirties objektų teritorijos, kuriose numatoma degalinių ir autoservisų statinių statyba. Pagal bendrąjį planą planuojamoje teritorijoje galimi žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai (žr. 2.1.4.1 pav.). Kadangi planuojamoje teritorijoje planuojamas daigafunkcinis prekybos ir paslaugų paskirties pastatas su automobilių valykla, veikla, numatyta detaliojo plano planuojamoje teritorijoje atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.

Pagal miesto bendrąjį planą siekiama administracinėmis ir mokestinėmis priemonėmis skatinti pramoninių teritorijų konversiją iš pramonės ir sandėliavimo į komercinės ir kitos paskirties teritorijas miesto dalyje tarp Šiaurinio išvažiavimo iš KVJU, Šilutės plento ir Baltijos prospekto.

Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį plano 2.13. punktą: "Prie miesto pagrindinių gatvių esantys sklypai gali būti daigafunkcinio panaudojimo, intensyvumą numatant ne didesnį kiek galima sutalpinti automobilių saugyklų pagal bendro ploto normą sklype".



Sutartiniai ženklai:

	Degalinių ir autoservisų statinių statybos	tp9	K3
--	--	-----	----

Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai

2.1.4.1 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano miesto teritorijos funkcinių prioritetų brėžinio

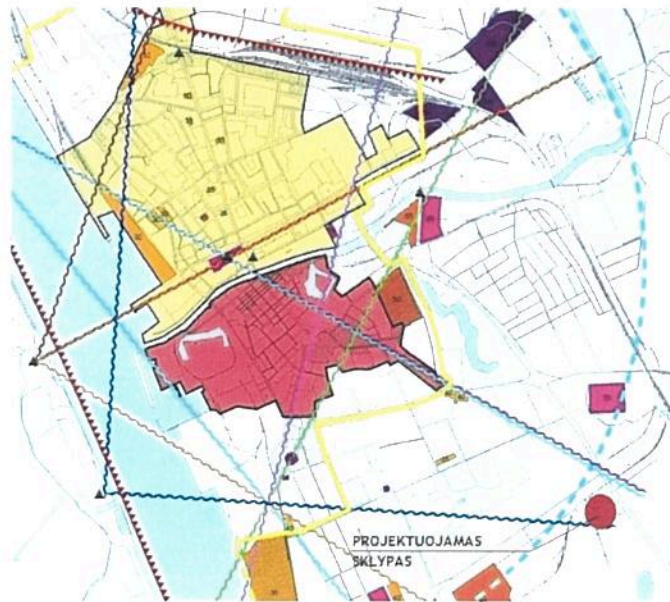
- **Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas**

Pagal Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialųjį planą, detaliuoju planu planuojama teritorijas patenka į PR2 teritoriją - pramonės zona Nr. 2. Teritorijoje leidžiami maži (iki 2,5 m² ploto), vidutiniai (nuo 2,5 m² iki 10 m² reklaminio ploto), dideli (nuo 10 m² iki 24 m² reklaminio ploto) ir labai dideli (virš 24 m² reklaminio ploto) komercinės reklamos įrenginiai. Pramoninėms zonoms PR2 keliami reikalavimai:

- įrengti visų tipų gabaritų komercinės reklamos įrenginius;
- esant didelėms urbanistinėms erdvėms įrengti didelių gabaritų iškabas;
- PR2 zonoje esantiems ūkio subjektams parengti panoraminius išklotinių, statinių ir infrastruktūros objektų stiliaus projektus.

- **Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas)**

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje aukštybinė statyba nenumatoma. Šalia sklypo yra trys apžvalgos sektoriai - nuo jachtklubo teritorijos Smiltynėje tarp AB „Klasco“ administracinio pastato ir Kartono fabriko kaminų; iš Pievų rago (2) Smiltynėje tarp viešbučio „Klaipėda“ ir Kartono fabriko kaminų; bei iš II-osios perkėlos Smiltynėje tarp Kartono fabriko kaminų ir V.Į. Registrų centro. Visi apžvalgos sektorių taškai - fiksuoti masinės apžvalgos taškai iš Smiltynės (žr. 2.1.4.2 pav.).



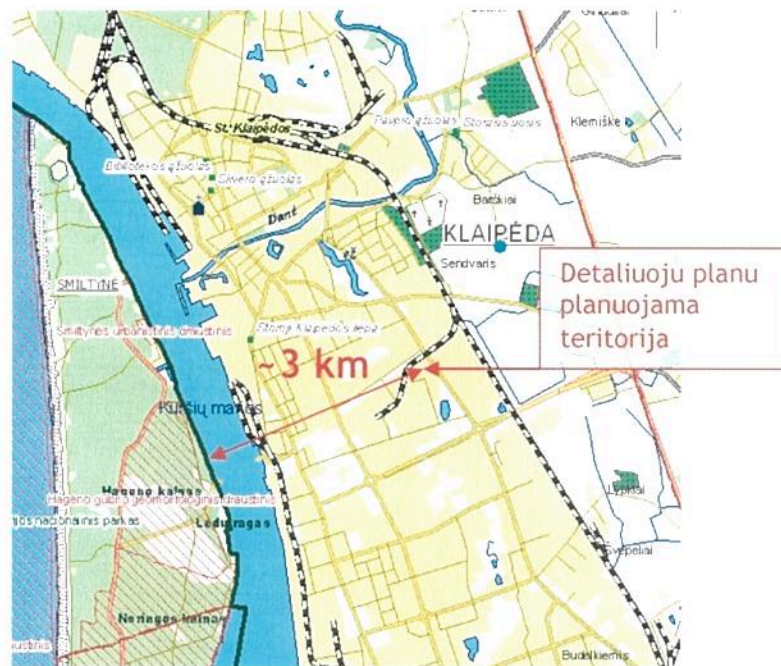
2.1.4.2. pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemos (specialiojo plano) brėžinio

2.1.5. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas, gamtinį karkasą ar kultūros paveldo objektų teritorijas. Valstybinės reikšmės miškų planuojamoje teritorijoje nėra.

Artimiausia saugoma teritorija nuo detaliuoju planu planuojamos teritorijos nutolusi apie 3 km. Tai Kuršių nerijos nacionalinis parkas, įsteigtas 1991 m., siekiant išsaugoti vertingiausią gamtiniu bei kultūriniu požiūriu Lietuvos pajūrio kraštovaizdžio kompleksą su unikaliu Europoje kopagūbriu bei etnokultūrinio paveldo vertybes (žr. 2.1.5.1 pav.).

Esamas reljefas nelygus, su daubomis ir žemės pylimais, kinta nuo 11.83 iki 13.50 aukščio altitudes.



2.1.5.1 pav. Ištrauka iš Saugomų teritorijų registro

Detalioju planu planuojama teritorija nepatenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją ar jo apsaugos zonas. Artimiausia kultūros paveldo teritorija (Klaipėdos senamiesčio Vizualinio apsaugos zonos pozonis) nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 900 m.

2.1.6 Gatvių tinklas ir susisiekimo sistema

Planuojama teritorija yra pasiekama nuo Šilutės pl. (B1 kategorijos gatvė).

2.1.7 Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje yra:

- Aukštos įtampos (10 kV) ir žemos įtampos (0,4 kV) elektros linijos. Esamos žemos įtampos elektros linijos apsaugos zona yra po 2 m nuo linijos į abi puses, o aukštos įtampos elektros kabelio esama apsaugos zona - po 10 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų į abi puses.
- Šilumos tinklai. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos.
- Drenažo tinklai.

3. SPRENDINIŲ ALTERNATYVOS

Detaliajame plane analizuojama savaiminės plėtros koncepcija (status quo) ir koordinuotos plėtros koncepcija:

Savaiminės plėtros koncepcija (status quo) - tai iš esmės iki šiol susiklosčiusių tradicijų tęsa. Status quo atveju būtų išlaikyta esama padėtis, todėl miesto vystymo pažiūrio aspektu nebūtų darniai ir kryptingai formuojama ši analizuojama Klaipėdos miesto teritorija. Todėl tikėtina, kad nebūtų išspręstos ar net aštrėtų problemos susijusios su inžineriniais, ekonominiais, socialiniais, ekologiniais ir estetiniais visuomenės poreikiais. Miestas taptų mažiau patrauklus gyventojams ir miesto svečiams, dėl šių priežasčių savaiminės plėtros koncepcija yra nepriimtina ir toliau nenagrinėjama.

Koordinuotos plėtros detaliojo plano koncepcija grindžiama idėja, jog aiškiai suvokiamas patrauklus šiuolaikiško miesto įvaizdis. Šioje koncepcijoje įvertinami Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai. Koordinuotos plėtros koncepcija savo sprendiniais numato teritorijos užstatymą, inžinerinių tinklų bei susisiekimo plėtrą. Šios koncepcijos įgyvendinimas užtikrintų iki šiol parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimą (jų tęsą), nepažeistų teritorijoje galiojančių veiklos apribojimų, užtikrintų patogų transporto susisiekimą bei inžinerinių tinklų pasiekiamumą, todėl sprendinių alternatyvos stadijoje pasirenkama koordinuotos plėtros koncepcija.

4. SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai sąlygojami Klaipėdos miesto bendrojo plano, žemės sklypo Šilutės pl. 26a/2 dalis detaliojo plano ir kitų galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, detaliojo plano tikslų ir uždavinių bei išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Atsižvelgiant į detaliojo plano tikslus ir uždavinius, sklypui, kurio kad. Nr. 2101/0005:5, keičiamas naudojimo būdas iš kitos (kitai specialiai paskirčiai) paskirties į komercinės paskirties objektų teritoriją (K). Koncepcijos stadijoje planuojamam sklypui nustatomas preliminarus teritorijos naudojimo reglamentas: teritorijos naudojimo tipas, leistinas pastatų aukštis, leistinas užstatymo tankis, leistinas užstatymo intensyvumas, statinių statybos zona ir riba.

Detalioju planu planuojamos teritorijos plotas yra 0,5572 ha. Šiuo metu planuojamo sklypo ribose jokių statinių nėra. Detaliojo plano tikslas detalizuojant Klaipėdos miesto bendrąjį planą, nustatyti fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms privalomą teritorijos naudojimo reglamentą: teritorijos naudojimo tipą, leistiną pastatų aukštį, leistiną užstatymo tankį, leistiną užstatymo intensyvumą, galimus užstatymo tipus, statinių statybos zoną, ribą bei liniją, inžinerinei infrastruktūrai reikalingą teritoriją, inžinerinių komunikacijų koridorių ribas; parengti susisiekimo organizavimo sprendinius.

Vadovaujantis patvirtintomis planavimo sąlygomis detaliojam planui rengti, detaliojo plano planavimo užduotimi bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais,

normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga nustatomi šie detaliojo plano sprendiniai:

Sklypas Nr.1, plotas 5572 kv. m.;

Konkretus teritorijos naudojimo tipas: PA - paslaugų teritorija;

Pagrindinė tikslinė suplanuoto sklypo žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė;

Žemės sklypo naudojimo būdas: naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorija (K);

Leistinas pastatų aukštis - 12,0 m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas - 0,4;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 0,4;

Statinių statybos zona - žr. į „Sprendiniai. Pagrindinis ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys“;

Servitutai: S1;

Detalesnis susisiekimo, inžinerinių tinklų, želdynų, statinių funkcinis ar architektūrinis sprendimas turi būti detalizuojamas rengiant sklypo techninį projektą.

Suplanuoto sklypo aptarnavimui detalioju planu yra numatyta užstatymo zona, suplanuotas privažiavimas, nurodomos preliminarios automobilių stovėjimo aikštelių vietos, suplanuotas preliminarus inžinerinių tinklų vystymas teritorijoje, kuris turėtų būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

Suplanuoto sklypo aptarnavimui detalioju planu yra numatyta užstatymo zona, suplanuotas privažiavimas, nurodomos preliminarios automobilių stovėjimo aikštelių vietos, suplanuotas preliminarus inžinerinių tinklų vystymas teritorijoje, kuris turėtų būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

Esamas sklypas apaugęs natūraliai sužėlusiais medžiais ir krūmais, kurie planuojamoje teritorijoje numatomi iškirsti (kertami pavieniai medžiai, krūmynai ir jų grupės pažymėti brėžinyje „Želdinių brėžinys M 1:500“). Planuojamus kirsti želdinius sudaro 6 pavieniai savaiminės kilmės lapuočiai medžiai natūraliai išaugę inžinerinių tinklų apsaugos zonoje, kuriose pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; su vėlesniais pakeitimais), neturi augti, bei krūmų, krūmokšnių ir puskrūmių grupės. Esami želdiniai pertvarkomi (kertami, persodinami ir pan.) vadovaujantis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR AM 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, visame planuojamame sklype turi užimti ne mažiau 15 proc. ploto nuo viso žemės sklypo ploto pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (su vėlesniais pakeitimais). Žemės sklypo apželdinimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Planuojamai teritorijai apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų rūšys, atsižvelgiant į jų sanitarines, apsaugines, dekoratyvines savybes. Apželdinimui naudoti alergijos nesukeliantį ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.

Plano sprendiniai pateikiami grafiškai.

4.1. Susisiekimas

Detalioju planu planuojamą teritoriją galima pasiekti nuo rytuose esančio Šilutės plento. Patekimas ir išvažiavimas į sklypą numatomas per esamą gretimo sklypo nuovažą (degalinės sklypas, kuris su planuojamu sklypu ribojasi šiaurine dalimi, kadastro Nr. 2101/5:52). Bendru savininku sutikimu esama nuovaža yra leidžiama naudotis planuojamam sklypui (gretimo sklypo kadastro Nr. 2101/0005:52 savininko AB "Ventus-Nafta" sutikimas per planuojamą jungtį greta degalinės teritorijos išreikštas parašais ant „Sklypo dangų planas su inžineriniais tinklais ir projektuojamu privažiavimu M1:500“ brėžinio).

Per suplanuotą įvažiavimą galima pasiekti planuojamą sklypą ir šalia jo esančias automobilių stovėjimo aikšteles (detaliau žr. į brėžinį „Sprendiniai. Pagrindinis ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys“).

Privažiavime iki sklypo ir pačiame sklype organizuojamas vienpusis eismas aplink sklypo centre esančią užstatymo zoną.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, prie automobilių remonto įmonių turi būti numatyta 4 automobilių stovėjimo vietos kiekvienam 50 kv. m. remonto ploto. Prie biurų ir administracinių įstaigų 1 automobilio stovėjimo vieta kiekvienam 25 kv. m. naudingo ploto.

Detalioju planu planuojama, kad automobilių stovėjimas numatytas planuojamo sklypo ribose, automobilių stovėjimo aikštelių vietos parinktos taip, kad būtų išlaikomi minimalūs atstumai iki planuojamo užstatymo. Aikštelės planuojamos aplink užstatymo zoną (detaliau žr. į brėžinį „Sprendiniai. Pagrindinis ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys“). Preliminariai planuojama, kad sklype automobilių remonto plotas bus ne didesnis nei 750 kv. m., o administracinių patalpų naudingasis plotas - 100 kv. m., todėl automobilių stovėjimo aikštelių poreikis yra 66 stovėjimo vietos. Detalioju planu numatytos 68 automobilių stovėjimo vietos iš kurių dvi yra skirtos neįgaliesiems.

Pėsčiųjų susisiekimui planuojamoje teritorijoje turi būti numatyti pėsčiųjų takai, kurie turėtų būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Detalesnis eismo įvažiavimų/išvažiavimų, parkavimo vietų, privažiavimo kelių parametrų ar pėsčiųjų takų įrengimas turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

4.2. Eismo organizavimas

Esama situacija:

Rengiamame detaliojame plane nagrinėjamas sklypas ribojasi su esamos degalinės teritorija ir esamais privažiavimais nuo Šilutės plento. Pirmas įvažiavimas/išvažiavimas (arčiau esamos pervažos) skirtas pateikimui į degalinės teritoriją (kadastro Nr.2101/0005:0052) ir į gretimą sklypą (kadastro Nr. 2101/0005:0020) bei išvažiavimui iš jo. Antras išvažiavimas naudojamas tik kaip degalinės išvažiavimas. Tarp šių dviejų išvažiavimų yra apie 70m.

Šioje atkarpoje 25 m. prieš pirmą įvažiavimą yra esama vienbėgių pervaža be pakeliamojo užtvaro reguliuojama šviesoforu. Tai pat 100 m. prieš pirmą įvažiavimą yra sankryža su Kauno gatve. Leistinas greitis šioje atkarpoje 50 km/h.

Vadovaujantis 2011-2013 metų aplinkos oro kokybės valdymo Klaipėdos mieste programa, šioje gatvės atkarpoje 2008 m. eismo intensyvumas buvo 62653-94913 aut./parą. Esant tokiam eismo intensyvumui, neigiamą įtaką daro ir per dažni įvažiavimai į teritorijas ir išvažiavimai iš jų.

Projektiniai sprendimai:

Anksčiau parengtame detaliojame plane numatytas įvažiavimas į nagrinėjamą sklypą buvo per esamos degalinės teritoriją, sklypo vakarinėje pusėje. Tačiau šioje vietoje yra suskystintų dujų rezervuaras. Pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 14 lentelę, nuo požeminio suskystintų dujų rezervuaro iki kelio turi būti ne mažesnis kaip 15 m atstumas. Todėl vadovaujantis ankstesniu detalioju planu, numatyti ir įrengti privažiavimą į planuojamą teritoriją per degalinės sklypą nėra galimybės (žiūrėti esamą eismo organizavimo schemą).

Dėl šios priežasties, įvažiavimas į nagrinėjamą sklypą planuojamas per jungtį tarp įvažiavimo ir išvažiavimo iš degalinės, greta degalinės sklypo ribos, išlaikant norminius atstumus nuo degalų išpilstymo įrangos. Tokiu būdu yra maksimaliai išnaudojama esama infrastruktūra.

Tai pat, siekiant padidinti eismo saugumą, numatoma esamą pirmą įvažiavimą/išvažiavimą nuo Šilutės plento pertvarkyti, numatant tik įvažiavimą, o išvažiavimą apjungti su esamu antru išvažiavimu už 70 m., per planuojamą jungtį greta degalinės teritorijos (žiūrėti planuojamo eismo organizavimo pakeitimo schemą). Tokiu būdu panaikinama nesaugaus manevro galimybė iš pirmo išvažiavimo iš karto persirikiuoti per 3 eismo juostas posūkiui į kairę.

Rengiamame detaliojame plane numatomas didesnis nagrinėjamo sklypo užstatymas (detalusis planas rengiamas siekiant padidinti sklypo užstatymo tankumą iki 40 %). Tai neįvykiai įtakos ir didesni darbuotojų, bei klientų skaičių. Planuojama jog, numatomoje papildomai užstatyti teritorijoje galės būti įrengtos papildomos 5 darbo vietos, bei aptarnaujami papildomai 5 klientai.

Bendrame eismo intensyvumo žemėlapyje, šis eismo intensyvumo padidėjimas paros laikotarpyje bus itin mažas nuo 0.016% iki 0.011%. Esant tokiam mažam eismo intensyvumo padidėjimui, galima teigti, jog eismo saugumo situacija šioje Šilutės plento atkarpoje neįtakos eismo intensyvumo padidėjimo ir kitų eismo saugumo priemonių šiuo metu nereikia, nes papildomų priemonių įrengimas (lėtėjimo, greitėjimo juostos) nebūtų ekonominiu požiūriu pagrindžiamos, o sprendiniai pakeisti įvažiavimą ir išvažiavimą iš nagrinėjamo žemės sklypo per esamos degalinės teritoriją į naujai suprojektuotą įvažiavimą ir išvažiavimą užtikrintų saugų eismą.

Pėsčiųjų ir dviratininkų eismo saugumui užtikrinti, įrengimas bendras pėsčiųjų dviračių takas greta antro išvažiavimo nuo nagrinėjamo sklypo iki Šilutės plento esamo pėsčiųjų tako, kur pagal Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialųjį planą numatyta įrengti vietinę dviračių trąšą.

4.3. Inžinerinė infrastruktūra

Pagal specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas (Žin., 1992, Nr.22-652, su vėlesniais pakeitimais) planuojamame sklype galioja šie apribojimai:

- I. Ryšių linijų apsaugos apribojimai;
- VI. Elektros linijų apribojimai;
- VIII. Kuro tiekimo bazių, degalinių ir kietojo kuro cechų apribojimai;
- IX. Dujotiekių apsaugos apribojimai;
- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos apribojimai;
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apribojimai.

Planuojamame sklype inžinerinių tinklų tiesimui ir aptarnavimui numatytas S1 (1718 kv. m.)servitutas:

- 206 servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas;
- 207 servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas;
- 208 servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

Detalesnį servituto išsidėstymą žiūrėti brėžinyje “Sprendiniai. Pagrindinis ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys”.

Visų inžinerinių tinklųavedimui iki sklypo reikia gauti žemės savininkų (trečiųjų šalių), per kurių žemės sklypus planuojama tiesti inžinerinius tinklus sutikimus.

Vandentiekis ir būtinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje numatomas prioritetas vystyti centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklus.

Pagal esamus inžinerinių tinklų išteklius yra numatoma planuojamo sklypo aptarnavimui vandenį prijungti nuo centralizuoto vandentiekio tinklo, esančio Šilutės plente (sklypo rytinėje pusėje).

Susidariusios būtinės nuotekos nuo teritorijoje planuojamų statinių būtų surenkamos ir išleidžiamos į centralizuotus nuotekų surinkimo tinklus, kuriuos numatoma atvesti nuo Šilutės plento ir Kauno gatvių sankryžos, esančios į šiaurę nuo planuojamo sklypo.

Tikslesnis vandentiekio ir nuotekų tinklų nuvedimas, vamzdynų diametras turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Detalioju planu išspręstas tik galimas principinis vandentiekio ir nuotekų tinklų prisijungimas.

Priešgaisrinis vandentiekis

Planuojama teritorija patenka į priešgaisrinio vandens hidranto aptarnavimo 200 metrų zoną, priešgaisrinis vandentiekis yra prie Šilutės plento (nuo sklypo nutolęs šiaurės kryptimi).

Planuojamoje teritorijoje numatomi privažiavimai/pravažiavimai pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“ (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137; 2011, Nr. 75-3661) užtikrins privažiavimą prie statinių statybos zonos, kurioje planuojama statyti statinį/ius.

Paviršinės lietaus nuotekos nuotekos

Lietaus nuotekų tinklus planuojamame sklype numatoma pakloti automobilių stovėjimo aikštelių dalyse prie numatomos užstatymo zonos. Surinktas lietaus nuotekas planuojama apvalyti nuo smėlio ir naftos produktų bei išleisti į Šilutės plente esančius lietaus nuotekų tinklus.

Techninio projekto rengimo metu lietaus nuotekų tinklams gali būti planuojamos dvi atskiros sistemos: švarioms paviršinėms nuotekoms surenkamoms nuo pastatų stogų ir naftos produktais užterštoms nuotekoms nuo važiuojamosios dalies ar automobilių stovėjimo aikštelių. Planuojamoje teritorijoje paviršinės nuotekos surinktos nuo automobilių stovėjimo aikštelių ir kietų dangų bus nuvedamos į valymo įrenginius, apvalomos nuo smėlio ir naftos. Santykinai švarios lietaus nuotekos, surenkamos nuo stogų, gali

būti nuvedamos kartu su išvalytomis nuotekomis arba tiesiai į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus Šilutės plente.

Tikslesnis lietaus tinklų nuvedimas, vamzdynų diametras turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Detalioju planu išspręstas tik galimas principinis šių tinklų prisijungimas. Techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos priemonės sumažinančios paviršinių nuotekų susidarymą ir surinkimą, susidarantių paviršinių nuotekų užterštumą, mažinančios centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekius pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą (2007 04 02, Nr. D1-193).

Gamybinės nuotekos

Pagal planuojamą veiklą susidariusių gamybinių nuotekų nuvedimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinant projektuojamų gamybinių patalpų poreikį ir numatomą vykdyti ūkinę veiklos apimtį.

Melioracijos sistema

Vykdamas statybos darbus esama melioracijos sistema turi būti nepažeista. Techninio projekto rengimo metu būtina išsaugoti esamą melioracijos sistemą arba ją pertvarkyti pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu patvirtintą techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“, (2008 m. balandžio 16d., Nr. 3D-218).

Tikslesnis lietaus nuotekų nuvedimas, tinklų diametras bei reikiamų valymo įrenginių kiekis turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Detalioju planu išspręstas tik principinis lietaus nuotekų surinkimas.

Elektros energija

Planuojamo sklypo poreikiams elektrą numatoma atvesti nuo 10/0,4 kV transformatorinės pastotės TR-154, esančios prie Kauno g. (planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje). Elektros apskaitos vieta bus numatyta techninio projekto stadijoje, šiuo detalioju planu išspręstas tik principinis elektros energijos atvedimas į formuojamą sklypą.

Sklypo saugumui teritorijos viduje prie pagrindinių takų ir prie automobilių stovėjimo aikštelių rekomenduojama numatyti apšvietimą.

Ryšiai

Šalia planuojamos teritorijos yra nutiestos ryšių linijos, nuo kurių planuojamas prisijungimas. Tikslesnis ryšių tinklų pajungimas turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Šilumos tinklai

Sklype numatomas prisijungimas prie centralizuotų šildymo tinklų nuo šalia esančios rajoninės katilinės kolektorinės adresu Šilutės pl. 26.

Tikslesnis šilumos tinklų pajungimas turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Dujotiekio tinklai

Detaliojame plane numatyta galimybė prisijungti prie centralizuotų dujotiekio tinklų, pasijungimas galimas nuo tinklų einančių lygiagrečiai Šilutės plentui (sklypo rytinėje dalyje).

Esant poreikiui tikslesnis dujotiekio tinklų pajungimas turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Buitinės atliekos

Buitinių atliekų surinkimui planuojamoje teritorijoje numatomos atliekų surinkimo aikštelės. Jose atliekos bus surenkamos į kontenerius, kurie išdėstyti planuojamoje teritorijoje greta automobilių stovėjimo aikštelių. Susidariusios atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. įsakymu Nr. 722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos atliekų tvarkymo taisyklėmis, jo periodiškai, pagal sudarytas sutartis, turės būti priduodamos Aplinkos ministerijos užregistruotiems atliekų tvarkytojams.