

PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės
Administracijos direktoriaus

2016 m. 08. 12 d. įsakymu Nr. AD1-246

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detalioju planu koreguojami parengto (galiojančio) detaliojo plano sprendiniai. Numatoma nekeičiant sklypo paskirties, naudojimo būdo pakeisti privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus: užstatymo tankumą, intensyvumą, aukštingumą.

Planuojamoje teritorijoje numatyta veikla – prekybos (esamas pastatas- prekybos paskirties) paslaugų (planuojami svečių namai).

Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas lieka esamas – kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planuojamų statyti/ rekonstruoti pastatų aukštis – 14 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), 1-4 aukštų. Žemės sklypo užstatymo tankumas – 40 %, užstatymo intensyvumas – 100 %.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Prieš statant naują pastatą iniciatorius savo lėšomis įsipareigoja iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, planuojamo sklypo ribose.

Iniciatorius savo lėšomis įsipareigoja įrengti Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1999 m. sausio 28 d. sprendimu Nr. 13 detalioju planu numatytą vaikų žaidimo aikštelę iki naujo pastato pridavimo valstybinei komisijai.

Detaliojo plano organizatoriaus (2016-03-03 d. Teritorijų planavimo dokumento vertinimo darbo grupės) sprendimu, užplanuojamos teritorijos ribų, numatoma sujungti esamus pėsčiųjų takus į bendrą pėsčiųjų takų sistemą. Detaliojo plano iniciatorius įsipareigoja įgyvendinti šį sprendinį iki naujo pastato pridavimo valstybinei komisijai (žiūr. pagrindinių sprendinių brėžinį).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Vadovaujantis LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr.1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kurias reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin.,

1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais. Techninio projekto rengimo metu atlikus Poveikio aplinkai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201). Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas. Techninio projekto rengimo metu atlikus planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis formuojamai aplinkai

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Vadovaujantis LRV 1992-05-12 nutarimo Nr.343 Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų aktualios redakcijos 14 skyriaus reikalavimai ir LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 patvirtintomis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių aktualia redakcija žemės sklype Paryžiaus Komunos g.24a įregistruota specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga-Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos (XIV. skyrius) netaikomos transformatorinės apsaugos zona nustatyti. Transformatorinės apsaugos zona priskiriama specialiajai žemės ir miško naudojimo sąlygai – elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius).

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš esamo priešgaisrinio hidranto Paryžiaus Komunos g.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų (esami tinklai). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų (esami tinklai). Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų (esami tinklai) Iškeliami esami lietaus nuotekų tinklai trukdantys planuojamam užstatymui. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas:* numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- *Elektros tinklai*: išsaugomi esami tinklai. Iškeliami esami užstatymui trukdantys elektros tinklai. Servitutai ir/ ar specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos statomų/ esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekis*: detaliuoju planu numatoma išsaugoti esamus dujotiekio tinklus.
- *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų ryšių tinklų (esami tinklai). Iškeliami esami tinklai trukdantys užstatymui. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Gatvių apšvietimas*. Iškeliami esami gatvių apšvietimo tinklai trukdantys planuojamam užsattymui. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

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

- | | |
|--|----------------------|
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) | -260 m ² |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) | -1031 m ² |
| • Elektros linijų apsaugos zona (6 skyrius) (tikslinama) | - 667 m ² |
| • Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (48 skyrius) | - 627 m ² |
| • Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos (transformatorinės apsaugos zona). Naikinama specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga, kadangi transformacinės apsaugos zona priskiriama specialiajai žemės ir miško naudojimo sąlygai – elektros linijų apsaugos zonos (naikinama); | - 54 m ² |
| • Dujotiekio apsaugos zonos (9 skyrius) | - 35 m ² |

Atliekos.

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiame konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Paryžiaus Komunos g.24a, Klaipėdos mieste. Privažiavimas į detaliuoju planu planuojamą teritoriją lieka esamas, pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius. Privažiavimas yra iš Paryžiaus Komunos g. esančių įvažiavimų į Šilutės pl.12 (kelio Nr.LM0873) ir įvažiavimo į Šilutės pl.6 (kelio Nr.LM0875).

Detaliojo plano organizatoriaus (2016-03-03 d. Teritorijų planavimo dokumento vertinimo darbo grupės) sprendimu, užplanuojamos teritorijos ribų, numatoma sujungti esamus pėsčiųjų takus į bendrą pėsčiųjų takų sistemą. Detaliojo plano iniciatorius įsipareigoja įgyvendinti šį sprendinį iki naujo pastato pridavimo valstybinei komisijai (žiūr. pagrindinių sprendinių brėžinį).

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“:

Esamam prekybos paskirties pastatui reikia 8 automobilių stovėjimo vietų (230 m² (prekybos salės ploto) / 30 m² (1 vieta 30 m² prekybos salės ploto)= 7.6 vietos). Priešais esamą prekybos paskirties pastatą yra 12 automobilių stovėjimo vietų.

Planuojamiems svečių namams reikia 20 automobilių stovėjimo vietų (1 vieta 2 kambariams). Automobilių stovėjimo vietos numatytos greta planuojamo pastato (19 vietų), trūkstama 1 vieta numatyta priešais esamą prekybos paskirties pastatą, planuojamo sklypo ribose.

Anksčiau parengtu detaliuoju planu yra numatytos servitutinės automobilių stovėjimo vietos už planuojamo sklypo ribos.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamas techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.

Servitutai:Tarnaujantys:

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (AB „Lesto“ Servituto sutartis 2015-05-14 Nr.GB-3335)- 0.0036 ha (kodai – 206, 207, 208) (S1);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas. (Apskritis viršininko įsakymas, 2003-11-12 Nr.13.6-3430). (naikinamas servitutas, kadangi servituto turinį atitinka Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimai).
- Kiti servitutai – teisė naudotis gretimo žemės sklypo dalimi (2 m ruožu apie pastatą) remontuojant pastato sienas (žemės sklypo Nr.1 dalis tarnaus sklype kad. Nr.2101/0005:250 stovinčio pastato aptarnavimui) – 62 m² (kodas -7). (Viešpataujancio daikto teisė išsakyta RC pažymėjime Nr.21/5689) (S3).
- Kiti servitutai – teisė naudotis gretimo žemės sklypo dalimi (2 m ruožu apie pastatą) remontuojant pastato sienas (žemės sklypo Nr.1 dalis tarnaus sklype kad. Nr.2101/0005:314 stovinčio pastato aptarnavimui) – 33 m² (kodas -7). (Viešpataujancio daikto teisė išsakyta RC pažymėjime Nr.44/107412) (S4).
- Žemės sklypo Nr.1 dalis tarnaus žemės sklypui kad. Nr.2101/0005:250- teise važiuoti transporto priemonėmis - 71 m² (kodas -203). (Viešpataujancio daikto teisė išsakyta RC pažymėjime Nr.21/5689) (S5).

Viešpataujantys:

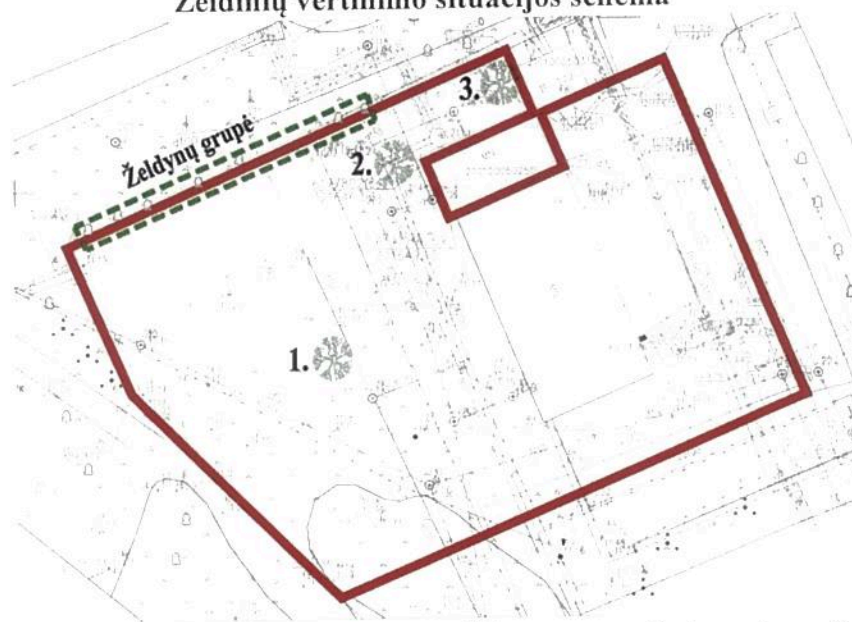
- Kelio servitutas – teisė naudotis privažiavimo keliu ir parkingu. (Apskritis viršininko įsakymas, 2003-11-12 Nr.13.6-3430). (S2) (už planuojamos teritorijos ribų esancio servituto galiojimas sprendžiamas LR Žemės įstatymo aktualios redakcijos 23 str. 9 punkto reikalavimų nustatyta tvarka).

Želdiniai

Įvertinus planuojamo sklypo ribose esančius želdynus nustatyta, kad teritorijoje yra:

- ant pietinės sklypo ribos yra 7 medžių grupė. Medžių rūšinė sudėtis – 1 ąžuolas, 4 liepos, 1 beržas ir 1 juodalksnis. Medžių skersmenys svyruoja nuo 20 cm ir 36 cm. Medžių aukštis daugiaž vienodas apie 12-13 m, išskyrus juodalksnis aukštis apie 8 m ir turi 2 kamienus. Medžių grupės būklė gera.
- Sklypo ribose yra 3 pavieniai medžiai: 1. tuopa, skersmuo – 48 cm, aukštis – 18 m., būklė gera; 2. Juodalksnis, skersmuo – 21 cm, aukštis – 5 m., 2 kamienai, būklė nebloga, medį siūloma kirsti, kadangi jis auga ant veikiančios šilumos trasos; 3. beržas, skersmuo – 22 cm, aukštis – 10 m., būklė gera.

Želdinių vertinimo situacijos schema



Rengiamu detaliuoju planu numatoma kirsti 2 medžius: tuopą (schemoje pažymėtą Nr.1) trukdančią naujai planuojamam užstatymui ir juodalksnį (schemoje pažymėtą Nr.2) kadangi jis auga ant veikiančios šilumos trasos. Nuostolius gamtai atlyginti teisės aktų nustatyta tvarka. Techninio projekto rengimo metu tikslinami esamų želdinių vertinimo duomenys. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu“ priklausomųjų želdynų apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos -15 %.

Projekto vadovė

A. Taurosevičienė