



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO PRIESTOČIO G. 1, KLAIPĖDOJE (KADASTRO NR. 2101/8001:6), DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2010 m. balandžio 16 d. Nr. AD1-656
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ bei atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2010-03-29 patikrinimo aktą Nr. TP1-769 ir Jono Pakerio ir Ramutės Pakerienės įgaliotinės Jurgitos Pakerytės 2010-03-30 prašymą (įgaliojimas 2010-02-19 Nr. M-548), gautą 2010-04-06:

1. Tvirtinu žemės sklypo Priestočio g. 1, Klaipėdoje (kadastr. Nr. 2101/8001:6), detalų planą (pridedami teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys ir detaliojo plano sprendinių tekstinė dalis).

2. Nustatau, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso detaliojo plano paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius

LIKUSIO SKLYPO NR. 1 TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ (LIEKA ESAMA PADĖTIS, NAUJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAI NENUSTATOMI)

SKLYPO (JO DALIES) Nr.	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m ²	ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (POBŪDIS)	STATINIŲ AUKŠTIS (KČ), m IKI KRAIGO	UŽSTATYMO TAN-KUMAS	UŽSTATYMO INTEN-SYVUMAS	INŽINERINIŲ TINKLŲ IR PASTATŲ ŠILDYMO SISTEMŲ PRILUNGIMO SĄLYGOS	SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS	SERVITUTAI	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesni redakcijai)	PASTABOS
		X	Y										
1													
01		6180122.93	319372.31	416739	1								
2		6180144.36	319565.85										
3		6180147.52	319564.89										
4		6180142.38	319390.24										
5		6180136.27	319420.35										
6		6180105.00	319573.15										
7		6180102.18	319623.21										
8		6180101.92	319632.53										
9		6180100.05	319711.05										
10		6180110.26	319715.73										
11		6180108.18	319720.54										
12		6180103.77	319735.65										
13		6180119.26	319741.47										
14		6180134.47	319747.18										
15		6180128.26	319785.53										
16		6180129.25	319788.51										
17		6180134.05	319806.95										
18		6180133.34	319810.13										
19		6180164.41	319904.39										
20		6180164.23	319907.49										
21		6180164.85	319910.71										
22		6180172.30	319937.91										
23		6180180.07	320055.86										
24		6180216.16	320276.15										
25		6180241.59	320293.02										
26		6180243.92	320094.64										
27		6180247.55	320096.40										
28		6180273.98	320105.32										
29		6180277.35	320101.09										
30		6180296.43	320106.56										
31		6180273.26	320126.50										
32		6180280.89	320128.54										
33		6180279.28	320205.37										
34		6180357.00	320223.43										
35		6180356.91	320224.25										
36		6180365.62	320226.50										
37		6180357.70	320259.77										
38		6180348.23	320299.06										
39		6180338.06	320341.21										
40		6180337.78	320344.65										
41		618019.28	320394.45										
42		6180239.41	320376.23										
43		6180228.67	320434.45										
44		6180210.94	320505.72										
45		6180206.77	320530.13										
46		6180202.44	320550.29										
47		6180198.51	320570.37										

LIKUSIO SKLYPO NR. 1 TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ (LIEKA ESAMA PADĖTIS, NAUJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAI NENUSTATOMI)

SKLYPO (JO DALIES) Nr.	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m ²	ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (POBŪDIS)	STATINIŲ AUKŠTIS (KČ), m IKI KRAIGO	UŽSTATYMO TAN-KUMAS	UŽSTATYMO INTEN-SYVUMAS	INŽINERINIŲ TINKLŲ IR PASTATŲ ŠILDYMO SISTEMŲ PRILUNGIMO SĄLYGOS	SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS	SERVITUTAI	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesni redakcijai)	PASTABOS
		X	Y										
1													
105		6179800.74	320590.44										
106		6179825.93	320598.14										
107		6179839.57	320474.36										
108		6179852.55	320425.77										
109		6179859.26	320381.82										
110		6179830.14	320377.31										
111		6179839.68	320377.35										
112		6179863.83	320291.36										
113		6179868.28	320292.16										
114		6179889.95	320235.67										
115		6179936.51	320246.07										
116		6179948.05	320193.14										
117		6179927.62	320188.97										
118		6179899.39	320183.22										
119		6179902.67	320176.76										
120		6179904.64	320176.71										
121		6179920.89	320156.78										
122		6179907.52	320146.02										
123		6179925.09	320073.93										
124		6179925.91	320073.21										
125		6179941.50	320067.46										
126		6179948.53	320091.54										
127		6179953.87	320028.49										
128		6179965.57	320091.45										
129		6179980.55	320033.86										
130		6179985.46	320034.84										
131		6179996.10	319981.90										
132		6179995.40	319973.43										
133		6179992.48	319948.24										
134		6180001.22	319937.48										
135		6180007.01	319931.17										
136		6180016.73	319901.52										
137		6180017.59	319794.69										
138		6180027.95	319746.34										
139		6180021.96	319745.12										
140		6180010.72	319742.84										
141		6180019.05	319705.94										
142		6180024.12	319706.02										
143		6180034.29	319686.68										
144		6180035.36	319684.28										
145		6180036.26	319684.70										
146		6180061.73	319628.26										
147		6180065.20	319620.18										
148		6180067.03	319615.16										
149		6180068.80	319610.20										
150		6180070.38	319605.15										
151		6180071.38	319601.78										
152		6180078.40	319576.33										
153		6180078.96	319574.43										
154		6180080.95	319565.89										
155		6180081.32	319564.07										
156		6180107.04	319433.25										
157		6180107.55	319431.77										
158		6180116.42	319404.23										
159		6180115.55	319404.08										
160		6180116.36	319400.37										
161		6180117.20	319400.60										

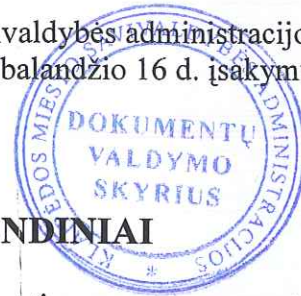
LIKUSIO SKLYPO NR. 1 TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ (LIEKA ESAMA PADĖTIS, NAUJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAI NENUSTATOMI)

SKLYPO (JO DALIES) Nr.	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m ²	ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (POBŪDIS)	STATINIŲ AUKŠTIS (KČ), m IKI KRAIGO	UŽSTATYMO TAN-KUMAS	UŽSTATYMO INTEN-SYVUMAS	INŽINERINIŲ TINKLŲ IR PASTATŲ ŠILDYMO SISTEMŲ PRILUNGIMO SĄLYGOS	SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS	SERVITUTAI	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesni redakcijai)	PASTABOS
		X	Y										
1													
48		6180195.98	320580.46										
49		6180138.81	320840.88										
50		6180133.24	320857.58										
51		6180103.16	320999.22										
52		6180051.99	320990.05										
53		6180046.84	320975.59										
54		6180044.51	320967.56										
55		6180038.53	320945.73										
56		6180034.82	320929.58										
57		6180031.76	320912.90										
58		6180029.70	320900.86										
59		6180027.59	320882.24										
60		6180026.08	320867.49										
61		6180025.18	320850.65										
62		6180024.55	320834.39										
63		6180024.55	320820.39										
64		6180025.53	320794.20										
65		6180028.39	320762.11										
66		6180013.30	320757.36										
67		6179975.05	320745.34										

PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos

Direktorius 2010 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. AD1-656



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti atidalinto žemės sklypo sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2008 04 03 sprendimu Nr.T2-110 „Dėl žemės sklypo Priestočio g. 1, Klaipėdoje detaliojo plano rengimo“.

- Klaipėdos miesto bendruoju planu.

Planuojamai teritorijai keliami tikslai ir uždaviniai atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano patvirtinto 2007 04 05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-110 pagrindiniu sprendiniu:

1. „Laipsniškai mažinti centrinės geležinkelio teritorijos ir stoties plotus ir veiklą juose. SPAB „Lietuvos geležinkeliai turi paruošti miesto vidinio kelyno mažinimo galimybių studiją.“

2. „Vykdamas geležinkelio kelių rekonstrukciją Klaipėdos mieste, numatyti centrinės geležinkelio stoties gamybinių pajėgumų modernizavimą, mažinant užimtus plotus“.

- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema

- Klaipėdos miesto šiaurinės dalies transporto schema

- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema

- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas

- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema

- Klaipėdos miesto geležinkelio stoties ribų specialusis planas

- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas

- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.

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

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma padalinti esamą 42.0738 ha dydžio žemės sklypą; atskirtame 0.3999 ha dydžio žemės sklype pakeisti žemės naudojimo būdą iš transporto, ryšių ir kitoms komunikacijoms statyti ir eksploatuoti į komercinės paskirties objektų teritoriją prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai (tp9, K1); nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; nustatyti galimą užstatymo tankumą ir intensyvumą; spręsti automobilių stovėjimo vietų įrengimo klausimą; spręsti susisiekiimo komunikacijų įrengimo, inžinerinių komunikacijų klojimo bei aplinkos sutvarkymo klausimus. (Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633)).

2. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant atidalintą sklypą būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu

Objekto aplinkos istorinė, urbanistinė charakteristika.

Detalioju planu iš esamo 420738 m² sklypo atidalinama žemės sklypo dalis - 3999 m². Po padalinimo suformuojami du sklypai: Nr.1, kurio plotas yra 416739 m² ir Nr.2, kurio plotas yra 3999 m². Suformuoto žemės sklypo Nr.1 būklė nekeičiama, o sklypo Nr.2 nekeičiant paskirties keičiamas naudojimo būdas ir pobūdis į komercinės paskirties objektų teritorijos prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai bei nustatomi kiti reikalavimai.

Žemės sklype Nr.2 yra pastatai, kurie turi adresą Priestočio g.26 (registro duomenys). Šie pastatai stovi maždaug toje teritorijoje, kurioje 1883 metų plane buvo rodomi plytinės statiniai. Tuo tarpu 1903 m. plane šioje vietoje plytinė jau nebedirbo, matyti tik statinių liekanos. 1936 m. plane matyti, kad plytinės statinių liekanos nugriautos, nutiesta geležinkelio atšaka į skerdyklos pastatų kompleksą, o maždaug dabartinių pastatų vietoje pastatyti statiniai, matomai skirti šios geležinkelio atšakos aptarnavimui. 1947-49 m. Klaipėdos miesto plane, kuriame buvo fiksuoti karo metu sugriovimai, nagrinėjamoje teritorijoje jokių statinių nerodoma. Tai gali reikšti, kad karo metu statiniai taip buvo apgriauti, kad faktiškai kartografiškai jų nefiksavo. Inventoriniai duomenys fiksuoja, kad dalis statinių Priestočio g.26 statyti 1935 m. Greičiausiai tai buvo ant senų pamatų atstatyti pastatai, naudoti geležinkelio poreikiams. Šie pastatai greičiausiai atstatyti pokaryje 1955-64 m. Inventorinėje byloje žymima statybos data 1935 m. kelia abejonių, kadangi 1947-49 m. plane šioje vietoje statiniai nerodomi. Dalis pastatų statyti 1965 m. Pagal 1969 m. inventorinį planą matyti, kad teritorijoje yra stovėję daugiau statinių, kurie buvo nugriauti rekonstruojant Priestočio gatvę. Šiuo metu išlikę Priestočio g.26 statiniai (buvęs administracinis pastatas ir dirbtuvės, sandėliai, garažai) sudaro atskirą, iš visų pusių aptvertą teritoriją prie Priestočio gatvės. Šiuo metu pastatai nenaudojami, apleisti, dalis statinių yra avarinės būklės.

2009-11-26 buvo atlikta pastatų, adresu Priestočio g.26, Klaipėda, paveldo apsaugos (specialioji) ekspertizė ir surašytas aktas (pridedamas). Ekspertizės suformuluotos išvados ir rekomendacijos: *Esami Priestočio g.26 pastatai yra architektūriniu požiūriu menkaverčiai gamybiniai ūkiniai geležinkelio aptarnavimui skirti statiniai. Teritorijos urbanistinė aplinka pakito jau pokaryje, kai buvo išardyta geležinkelio atšaka į miesto skerdyklą. Vėliau, rekonstravus Priestočio gatvę, nugriovus dalį sklype stovėjusių pastatų, statiniai Priestočio g.26 buvo ilgą laiką nenaudojami, šiuo metu yra blogos fizinės būklės. Esamus statinius galima rekonstruoti arba jų vietoje statyti naują pastatą. Objektui netikslinga skirti teisinę apsaugą, objektą pagal vertinimo ir atrankos kriterijus netikslinga siūlyti įregistruoti Kultūros vertybių registre.*

2009-11-26 įvyko Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdis, kuriame buvo svarstoma pastatų Priestočio g.26 (1) Klaipėdoje paveldo apsaugos (specialiosios) ekspertizės akto išvados. Buvo nutarta: *pritarti paveldo (specialiosios) ekspertizės akto išvadai. Pastatams Priestočio g.26 netikslinga skirti teisinę apsaugą, netikslinga siūlyti įregistruoti Nekilnojamojo kultūros vertybių registre (pridedama).*

Sklype Nr.2 vykdomos veiklos įtaka nekilnojamojo kultūros paveldo objektams

Sklype Nr.2 numatoma statyti iki 28,5 m aukščio (8 aukštai) komercinės paskirties pastatą. Šio pastatas galės užimti ne daugiau kaip 70% žemės sklypo. Pastato bendras patalpų plotas bus ne didesnis nei 9600 m². Didžioji dalis pastato patalpų, t.y. apie 60% - 70%, bus įrengtos pirmuose pastato aukštuose. Juose įsikurs parduotuvės ir kitos panašios paskirties įmonės. Likusiuose pastato aukštuose, bus formuojamos administracinės paskirties patalpos. Pastatas ties Priestočio gatve nuo 10 m ir aukščiau suformuos dvi daugiaaukštes pastato dalis, kurių aukštis gali siekti 28,5 m, o aukštų skaičius – iki 8 aukštų. Daugiaaukščių pastato dalių forma ir jų vieta nustatoma rengiant statinio projektą. Visais atvejais ši daugiaaukštė pastato dalis negali formuoti ištiso užstatymo palei Priestočio gatvę, taip sudarydami didelio ekrano vaizdą. Turi būti numatytas pastatų prašviečiamumas.

Sklype Nr.2 statomas komercinės paskirties pastatas neturės įtakos nekilnojamiems kultūros paveldo objektams, nes šis sklypas nepatenka į Klaipėdos miesto istorinę dalį (22012/U16) ir nuo jos yra nutolęs apie 160 m (pridedama). Vienas iš artimiausių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų – geležinkelio stotis (senoji). Geležinkelio stočiai nustatyta vertybės teritorijos riba nuo kurios sklypas Nr.2 yra nutolęs apie 360 m.

Atstumai nuo planuojamos teritorijos iki aplink esančių valstybės saugomų nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijų pateikti lentelėje.

LR Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Eil. Nr.	Unikalus objekto kodas/kodas registre iki 2005.04.19	Nekilnojamojo kultūros paveldo pilnas pavadinimas	Adresas	Statusas	Vizualinio/fizinio apsaugos zonos pozonio plotas	Atstumas nuo atidalinamo sklypo Nr.2m
1.	22012/U16	Miesto istorinė dalis	Klaipėda	Valstybės saugomas	Nenustatyti	Apie 160 m
2.	26380/L1211	Klaipėdos m. senosios kapinės	Klaipėda, K. Donelaičio	Valstybės saugomas	Nenustatyti	Apie 200 m
3.	25780/G243K	Vandenvietės statinių kompleksas	Klaipėda, Liepų g. 49A	Valstybės saugomas	Nenustatyti	Apie 300 m
4.	2486/S455	Geležinkelio stotis	Priestočio g.1	Valstybės saugomas	Teritorijos plotas 1520 m ²	Apie 360 m
5.	15973/G24K	Skerdyklos pastatų kompleksas	Klaipėda, Liepų g. 53a, 55	Valstybės saugomas	Nenustatyti	Apie 400 m
6.	4694/G21K	Dujų fabriko pastatų kompleksas	Klaipėda, Liepų g. 47	Valstybės saugomas	Nenustatyti	Apie 450 m
7.	4691/S435	Pastatas	Klaipėda, S. Nėries g. 10	Valstybės saugomas	Nenustatyti	Apie 370 m
8.	4694/G137K	Siaurojo [P] geležinkelio stoties pastatų kompleksas	Klaipėda, S. Nėries g.	Valstybės saugomas	Nenustatyti	Apie 300 m

Išvada ir sprendiniai.

Atidalintame žemės sklype Nr.2 vertinant etniniu, istoriniu, estetiniu ar moksliniu požiūriu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra. Atidalintas sklypas Nr.2 nepatenka į jokias kultūros vertybių teritorijas ar apsaugos zonas.

Likusiam sklype Nr.1 lieka esama situacija.

Sutinkamai aukščiau išdėstytiems argumentams paveldosauginiai sprendiniai atidalintam sklypui Nr.2 - nenustatomi.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis detalioju planu atidalintam sklypui Nr.2 galioja:

- 63 m² – elektros linijų apsaugos zonos;
- 654.57 m² – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona;
- 10 m – transformatorinės apsaugos zona (planuojama);
- 1 m – elektros kabelių linijos apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zonos (planuojama);
- 2 m – dujotiekių apsaugos zonos (planuojama);

Likusiam žemės sklypui Nr.1 lieka galioti esamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 39424 m² – ryšių linijų apsaugos zonos;
- 40654 m² – elektros linijų apsaugos zonos;
- 744 m² – dujotiekių apsaugos zonos;
- 1302 m² – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos;
- Sklypo dalis žemės sklypo plane pažymėta taškais 10-110...-133-134-...-153-1 iki geležinkelio pietinių bėgių yra nekilnojamojo vertybių teritorijoje (kodas U 16) – nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona;
- 22080 m² – šilumos ir karšto vandens teikimo tinklų apsaugos zonos;
- 123240 m² – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona;

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) atidalintame sklype Nr.2 planuojama veikla, komercinės paskirties objekto statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

Detaliuoju planu likusiame sklype Nr.1 aplinkos kokybė ir higieninė būklė nesprenžžiama, lieka esama situacija.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ataskaita. 2008 metais atlikta atranka dėl poveikio visuomenės sveikatai vertinimo būtinumo nustatymo. Pagal gautą atrankos išvadą poveikio visuomenės sveikatai vertinimas – neprivalomas.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimas. Atidalinamai teritorijai atliktos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos, kurios pateiktos: Klaipėdos miesto savivaldybei, Klaipėdos visuomenės sveikatos centrui, Valstybinei saugomų teritorijų tarnybai prie Aplinkos ministerijos, Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio, LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentui. Gautas strateginių pasekmių aplinkai vertinimo atrankų išvados – vertinimas neprivalomas, išskyrus Klaipėdos miesto savivaldybę. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 16 p. bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. D1-456 patvirtinto Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 13 p. Plano rengimo organizatorius nusprendžia, SPAV procedūros šiam detaliam planui nerengti.

Gretimybių poveikis formuojamai komercinei aplinkai

Detaliuoju planu atidalinama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto centro dalyje. Į pietus nuo atidalinto sklypo už Priestočio gatvės yra „Lukoil“, už jos – Klaipėdos miesto priešgaisrinė tarnyba. Greta gaisrinės įrengta Klaipėdos miesto I-oji vandenvietė, nuo vandenvietės iki atidalinto sklypo yra 60 m. Vadovaujantis 2006-07-17 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr.V-613 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“ patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr.81-3217) reikalavimais, pirmojo pogrupio vandenviečių 2-ojoje juostoje planuojama veikla (gyvenamieji ir visuomeniniai namai su kanalizacijos tinklais) neribojama. Formuojamo sklypo inžinieriniai tinklai bus pajungiami prie centralizuotų miesto tinklų, todėl neigiamo poveikio I-osios Klaipėdos miesto vandenvietės geriamojo vandens kokybei nedarys. 80 m atstumu nuo atidalinto sklypo yra Klaipėdos autobusų stotis. Nuo atidalinto sklypo iki artimiausio vandens telkinio – Danės upės yra 630 m, iki šiaurės kryptimi esančių tvenkinių – 700 m.

Detaliuoju planu atidalintas sklypas Nr.2 iš vakarinės, šiaurinės ir rytinės pusių ribojasi su sklypo Nr.1 dalimi, kurioje yra vykdomas lokomotyvų techninis aptarnavimas (šalia yra privažiuojamieji keliai, kuriais privažiuojama techninei apžiūrai į depą). Depas išsikūręs apie 170 m atstumu nuo atidalinamo sklypo Nr.2. Privažiuojamaisiais keliais važiuojama manevravimo greičiu, kuris nėra didesnis nei 5 km/h. Šiais keliais lokomotyvai važinėja retai, todėl nesukurs neigiamo poveikio. Į šiaurę už privažiuojamųjų kelių, apie 60 m atstumu yra pirmas geležinkelio kelias. Šiuo keliu judančių traukinių greitis yra ribojamas (minimalus), todėl darytina prielaida, kad sklypui Nr.2 poveikis nuo šio kelio nebus didelis.

Sklypas Nr.2 iš pietinės pusės ribojasi su Priestočio gatve. Šios gatvės transporto srautas pakankamai intensyvus. Šis transportas daro įtaką sklypui Nr.2.

Gretimybių sukeliamas triukšmas vertinamas naudojant Klaipėdos miesto savivaldybės aplinkos monitoringo informacinę sistemą. Pagal šios sistemos duomenis:

- 6 taškas (Kretingos g. prie 12-aukščio namo, netoli geležinkelio). Šiame taške vidutinis per matavimo laiką nuo 2005-05 iki 2009-08 ekvivalentinis triukšmas buvo: 06-18 val. – 57,3 dBA, 18-22 val. – 56,3 dBA. O šiuo laikotarpiu maksimalus triukšmas buvo: 06-18 val. – 76 dBA, 18-22 val. – 82 dBA.
- 7 taškas (Nuosavų namų rajone (Igulos g.) prie geležinkelio (viadukas)). Šiame taške vidutinis per matavimo laiką nuo 2005-05 iki 2009-08 ekvivalentinis triukšmas buvo: 06-18 val. – 64,6 dBA, 18-22 val. – 62,3 dBA. O šiuo laikotarpiu maksimalus triukšmas buvo: 06-18 val. – 83 dBA, 18-22 val. – 81 dBA.

Atsižvelgiant į galimą triukšmo lygį sklype Nr.2, vykdant tolesnius projektavimo darbus (rengiant techninį projektą) reikia atlikti sklypo triukšmo matavimus ir jų pagrindu vykdyti tolimesnį statinių projektavimą.

Pagrindinės nuostatos, susijusios su sanitarinių apsaugos zonų ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nustatymu yra reglamentuotos LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo (Žin., 2002, Nr.56-2225) 24 straipsnyje, LR Žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr.34-620; 2004, Nr.28-868) 22 straipsnyje, 2004 08 19 d. LR SAM įsakyme Nr.V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“, LR Vyriausybės 1992 05 12 d. nutarime Nr.343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nustatymo“ bei 2009-08-14 d. Valstybinės visuomenės sveikatos priežiūros tarnybos prie SAM rašte Nr.S-1830 (pridedama priede).

Vadovaujantis aukščiau pateiktais teisės aktais ir raštais bei LR Civiliniu kodeksu, kai žemės sklypo VI Registrų pažymėjime nėra įregistruotų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir/arba sanitarinių apsaugos zonų, tai jos tretiesiems asmenims negalioja.

Vadovaujantis VI Registrų pažymėjimu planuojamam žemės sklypui yra nustatyta gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona – 0,1302 ha. Ši zona yra nustatyta transformatorinėm pastotėm po 7 m. Visų esamų transformatorinių pastočių apsaugos ir taršos poveikio zonos plotas – 1302 m². Artimiausia transformatorinė pastotė nuo sklypo Nr.2 yra nutolusi 52 m, t.y. atidalintas žemės sklypas Nr.2 į transformatorinės zoną nepatenka. Kadangi po sklypo padalinimo visos transformatorinės pastotys lieka sklype Nr.1, todėl gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinė apsaugos ir taršos poveikio zona – 0,1302 ha lieka galioti sklypui Nr.1.

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 didelio poveikio planuojamai veiklai.

Esamų įregistruotų pramoninių ar kitų ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių neigiamai įtakoti atidalintame žemės sklype Nr.2 planuojamą veiklą, nėra.

3. Teritorijos statybų programa

Detalioju planuojama iš esamo 420738 m² sklypo atidalinama žemės sklypo dalis - 3999 m². Atidalintame sklype Nr.2, kurio plotas – 3999 m², numatoma pakeisti sklypo naudojimo būdą iš transporto, ryšių ir kitoms komunikacijoms statyti ir naudoti į komercinės paskirties objektų teritorijos prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai, nustatyti žemės sklypų naudojimo ir tvarkymo režimus, numatant juose užstatymo tankumo ir intensyvumo didinimą, spręsti automobilių statymo vietų, inžinerinių tinklų bei aplinkos sutvarkymą.

Likusiam sklype Nr.1, kuriuo plotas - 416739 m², nauji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nenustatomi, lieka esama situacija. Vadovaujantis 2008-01-08 LR ŽŪM ir LR AM įsakymu Nr.3D-12/D1-8 patvirtintu „Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų ir žemės naudojimo pobūdžių, įrašytų nekilnojamojo turto kadastrė, pertvarkymo taisyklių“ (Žin., 2008, Nr.5-179) įrašų keitimo sąrašu patikslinama likusio sklypo Nr.1 nekilnojamojo turto kadastrė įrašyta pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir/ ar naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, inžinerinės infrastruktūros teritorija (tp10, I).

Atidalintame žemės sklype Nr.2 numatoma statyti iki 28.5 metrų aukščio komercinės paskirties pastatą. Architektūrinėmis priemonėmis suskaidomas pastato tūris, išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribos: I- pastato dalies maksimalus aukštis – 8.5 m, II- pastato dalies maksimalus aukštis – 28.5 m. Aukštesnės pastato dalies, t.y. vertikalės (-ių) iki 28.5 m aukščio, vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu. Sklypo užstatymo tankumo indeksas – 0.70, o intensyvumo indeksas – 2.40, nustatyta sutinkamai STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Planuojamame objekte numatoma veikla: I – II pastato aukšte komercinės-prekybinės patalpos, kitose aukštuose - biurų - administracinės patalpos.

Planuojamam komercinės paskirties objektui numatoma kompensacinė priemonė nuo esamo geležinkelio – dvigubi fasadai.

Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

Ties atidalintu sklypu Nr.2 naikinama esama tvora.

Užsakovai išipareigoja: sutvarkyti/ įrengti ties atidalinamu sklypu Nr.2 esančios Priestočio gatvės dalį: šaligatvius, želdinius, papildomą greitėjimo – lėtėjimo juostą dešiniam posūkiui. Atidalinto sklypo eksploatacijai reikalingų inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju atidalintame sklype Nr.2 planuojamo pastato minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - I, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų.

Detaliuoju planu likusiame sklype Nr.1 gaisrinė sauga nesprendžiama, lieka esama situacija.

Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu numatoma atidalinto žemės sklypo Nr.2 inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Likusiame sklype Nr.1 inžineriniai tinklai šiuo detaliuoju planu nesprendžiami, lieka esami. Atidalinto sklypo eksploatacijai reikalingų inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* vandens tiekimas numatytas pasijungiant į Priestočio gatvės vandentiekio tinklus. Naikinami esami atidalintame sklype esantys nebenaudojami, neinventorizuoti vandentiekio tinklai. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Nuotekų tinklai:* buitines nuotekas numatoma nuvesti į artimiausius buitinių nuotekų tinklus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekos nuvedamos į esamus lietaus nuotekų tinklus. Naikinami esami atidalintame sklype esantys nebenaudojami bei išsaugomi eksploatuojami lietaus nuotekų tinklai. Esama lietaus nuotekų magistralinio vamzdyno apsaugos zona - 10 m., sumažinama vadovaujantis STR 2.03.02:2005 5 priedo 1 lentele, bei numatomos kompensacinės priemonės. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* numatoma prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto šilumos tinklų pagal AB „Klaipėdos energija“ išduotas sąlygas. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai:* pagal AB „VST“ išduotas sąlygas išskirta žemės sklypo dalis (vieta) 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai ir eksploatavimui. Modulinės transformatorinės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu. Išskirtos žemės zonos inžinerinių komunikacijų koridoriuje ir numatyti reikiami servitutai 10 kV elektros kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos AB „VST“ priklausančios 10 kV elektros kabelio linijos „TR-30 – TR-277“ (tranzitu įsiterpiančią į ją) iki suprojektuotos 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės. Servitutai nustatyti statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšių tinklai:* numatytos reikiamos naujos telekomunikacijų trasos nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio. Nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės naudojimo apribojimai. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Detaliuoju planu atidalinamo sklypo Nr.2 specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- | | |
|---|-------------------------|
| • Elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 1 m |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama) | - 5 m |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama) | - 2 m |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama) | - 2 m |
| • Transformatorinės apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama) | - 314.16 m ² |

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) - 654.57 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 63.00 m²

Likusio sklypo Nr.1 specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nekeičiamos, lieka esamos (LR vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) - 39424 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 40654 m²
- Dujotiekių apsaugos zonos (29 skyrius) - 744 m²
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (14 skyrius) - 1302 m²
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona (19 skyrius) Sklypo dalis žemės sklypo plane pažymėta taškais 10-110...-133-134...-153-1 iki geležinkelio pietinių bėgių yra nekilnojamojo vertybių teritorijoje (kodas U 16)
- Šilumos ir karšto vandens teikimo tinklų apsaugos zonos (14 skyrius) - 22080 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) - 123240 m²

Atliekos.

Detalioju planu atidalintame žemės sklype Nr.2 buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Detalioju planu likusiame sklype Nr.1 atliekų tvarkymas nesprenžiamas, lieka esama situacija.

Susisiekimas

Detalioju planu planuojama teritorija yra Priestočio g.1, Klaipėdos mieste. Detalioju planu sprendžiamas tik atidalinto žemės sklypo Nr.2 susisiekimas. Susisiekimo sistema esama, automobilių parkavimas sprendžiamas atidalinto sklypo Nr.2 ribose požeminėje ir/arba antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ planuojamam objektui aptarnauti preliminariai reikia apie **163 automobilių stovėjimo vietas** (automobilių vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu). Bendras atidalinti žemės sklypo užstatymo plotas – 2.4 x 3999 m² = 9597.6 m². Administracinėms ir komercinėms – prekybinėms skiriama po 4798.8 m².

Administracinėms patalpoms preliminarus reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas pagal formulę: 4798.8 m² (bendras užstatomas plotas) x 0.65 = 3119.22 m² (naudingas plotas) / 25 m² (1 stovėjimo vieta kiekvienam 25 m² naudingojo ploto) = **124 automobilių stovėjimo vietas** (automobilių vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu).

Komercinėms – prekybos patalpoms preliminarus reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas pagal formulę: 4798.8 m² (bendras užstatomas plotas) x 0.65 = 3119.22 m² (naudingas plotas) / 2 = 1559.61 m² (prekybos salės plotas) / 2 = 779.80.

- 779.80 (parduotuvės, prekybos namų prekybos salės plotas) / 30 m² (1 stovėjimo vieta kiekvienam 30 m² prekybos salės ploto) = **26 automobilių stovėjimo vietas** (automobilių vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu).
- 779.80 (parduotuvės, prekybos namų prekybos salės plotas) / 60 m² (1 stovėjimo vieta kiekvienam 60 m² prekybos salės ploto) = **13 automobilių stovėjimo vietų** (automobilių vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu).

Detaliojo plano organizatoriai ties detalioju planu atidalintu sklypu Nr.2 numato įrengti dviračių – pėsčiųjų taką, želdinius, papildomą greitėjimo – lėtėjimo juostą dešiniam posūkiui.

Likusiam sklype Nr.1 susisiekimas nesprenžiamas, lieka esama situacija.

Žemės sklypo Butkų Juzės g.9, Klaipėdos mieste detaliuoju planu suplanuoti susisiekimo sistemos sprendiniai:

- Priestočio gatvė nuo Butkų Juzės g.9 detaliojo plano galiojimo ribos iki esamo nusileidimo į Liepų gatvę platinama viena juosta (3.5 m) dešiniams posūkiams ir išvažiavimui iš sklypo.
- Įrengiamas kairinis posūkis (apsisukimas) ties Priestočio g. ir Daukanto gatvių sankirta.

Žemės sklypo Priestočio g.30, Klaipėdos mieste detaliuoju planu suplanuoti susisiekimo sistemos sprendiniai:

- Įrengia naujos D₁₋₂ gatvės tarp Priestočio ir Liepų gatvių dalį, einančią per Priestočio g.30 sklypą.
- Išplatina Priestočio gatvę iki Butkų Juzės g.9 detalaus plano galiojimo ribos; įrengia pėsčiųjų – dviračių takus, apšvietimą, želdinius pietinėje Priestočio gatvės pusėje.
- Išplatina jungiamąjį kelią tarp Priestočio ir Liepų gatvių, įrengia skiriamąją salelę bei šalia išplatavimo numatytus pėsčiųjų ir dviračių takus planuojamos teritorijos ribose.

Servitutai

Detaliuoju planu atidaliname sklype Nr.2 servitutai nenumatomi.

Esami, nekeičiami likusio sklypo Nr.1 servitutai:

Tarnaujantys:

- Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) teisė naudotis gretimų žemės sklypų dalimis, remontuojant pastatų sienas, sutampančias su sklypo ribomis (Apskritis viršininko įsakymas, 2002 07 11, Nr.2012).
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas teisė tiesti inžinerines komunikacijas (Apskritis viršininko įsakymas, 2002 07 11, Nr.2012).
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas teisė aptarnauti inžinerines komunikacijas (Apskritis viršininko įsakymas, 2002 07 11, Nr.2012).

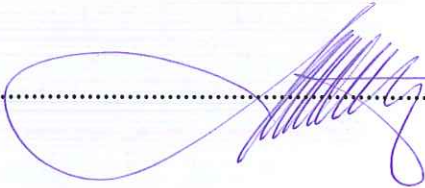
Viešpataujantys:

- Kiti servitutai (viešpataujantis daiktas) teisė leisti gretimų sklypų naudotojams dalimis remontuojant pastatų sienas (Apskritis viršininko įsakymas, 2002 07 11, Nr.2012).

Želdiniai

Detaliuoju planu atidaliname sklype Nr.2 atlikta želdinių inventorizacija, kuri pateikta priede. Esami želdiniai kertami ir/ arba išsaugomi sutinkamai atlikta atidalinto žemės sklypo Nr.2 želdinių inventorizacija. Techninio projekto rengimo metu tikslinami esamų inventorizuotų želdinių 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 patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 15 % viso žemės sklypo ploto.

Detaliuoju planu likusiame sklype Nr.1 želdiniai nesprenžiami, lieka esama situacija.

Projekto vadovė  D. Zubavičienė