

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos
-2013 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. T2-1

Žemės sklypų grupės (kad. Nr. 2101/0030:114, 2101/0030:131) Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav., detalusis planas

III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypų (kad. Nr.: 2101/0030:131, 2101/0030:114) pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį į kitą, sujungti žemės sklypus ir padalinti į tris, iš kurių dviem numatoma nustatyti naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, o pobūdžius – susisiekimo ir inžinerinių objektų statybai bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, trečiam nustatyti naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorija, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

3.2. Planuojamos ūkinės veiklos, jų reglamentavimas: Planuojama ūkinė veikla – didmeninė prekyba, komercinių objektų statyba ir eksploatacija. Vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DJ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus atnaujinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119-4877), numatoma ūkinė veikla priskiriama:

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

SEKCIJA	SKYRIUS	GRUPĖ	KLASĖ	PAVADINIMAS
F				STATYBA
	41			Pastatų statyba
		41.2		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
			41.20	Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
			41.20.20	Pastatų remontas, restauravimas ir rekonstravimas
	42			Inžinerinių statinių statyba
G				DIDMENINĖ IR MAŽMENINĖ PREKYBA, VARIKLIŲ TRANSPORTO PRIEMONIŲ IR MOTOCIKLŲ REMONTAS

Planuojamoje teritorijoje jokia gamyba nenumatoma. Tai pat nenumatoma prekiauti ar sandėliuoti pavojingomis (taršiomis ar sprogstamosiomis) prekėmis. Planuojamoje teritorijoje ketinama vystyti didmeninę prekybą pramonės ir buities reikmenimis.

3.3. Teritorijos padalinimas, atskirų teritorijos tvarkymo režimų nustatymas: Performuojant sklypus galutiniame etape yra suformuojami trys sklypai Nr. 1, Nr.2 ir Nr. 3. Juose nustatomas skirtingas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas. Sklypas Nr. 1 yra formuojamas komercinės paskirties pastatų statybai, sklypas Nr. 2 - inžinerinei infrastruktūrai vystyti, kuriame bus tiesiamos geležinkelio linijos, o sklype Nr. 3 bus įrengiama tranzitinė transformatorinė.

3.4. Statybų programa:

Numatomų pastatų statyba: Planuojamoje teritorijoje bus statomos parduotuvės, prekybos paviljonai, parduotuvės -- operatorinės ir kt. pastatai, tarp jų gali būti statomi ir laikini statiniai (palapinės, kioskai ir kt). Projektuojant ir statant pastatus bei jų priklausinius būtina griežtai laikytis Statybos įstatymo. Pastatų ir jų priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams. Statybų metu būtina visapusiškai saugoti gatves, kelius nuo sunkiojo transporto poveikio.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje ūkinės veiklos metu nežymiai padidės triukšmas, rekomenduojama palei planuojamos teritorijos ribas sodinti medžius, kurie sumažins triukšmo sklidimą iš planuojamos teritorijos.

3.4.1. Leistinas pastatų aukštis (metrais): Leistinas pastatų aukštis nustatomas metrais, t.y. aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Leistinas pastatų aukštis nurodytas brėžiniuose.

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

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

sklypo plotu. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nurodytas brėžiniuose.

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

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

3.4.5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekinimo komunikacijomis: Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos m., buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklų bei atvesti į planuojamą teritoriją iš Rimkų geležinkelio stoties geležinkelio atšaką.

3.4.6. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Šie reikalavimai nenustatomi, todėl statytojas savo sprendimais nėra suvaržytas dėl urbanistinių ar architektūrinių apribojimų.

3.5. Gaisrinė sauga: Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš esamo laisvoje valstybinėje žemėje atviro vandens telkinio, kuris yra rytinėje pusėje šalia planuojamų sklypų, taip pat iš artimiausių vandens hidrantų. Bendru atveju planuojamų pastatų esančių skirtinguose sklypuose, minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338, 13 skyriaus 6 lentelė, kurioje nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų
(gyvenamojoje teritorijoje ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje) 6 lentelė

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

Priešgaisriniai atstumai tarp vienodos paskirties pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šiuo atveju tarp skirtingos paskirties pastatų (namų ir kitos paskirties pastatų) skirtinguose sklypuose turi būti išlaikomi lentelėje nurodyti priešgaisriniai atstumai. Priešgaisriniai atstumai tarp įvairios paskirties pastatų gali būti neišlaikomi, jei tie pastatai atribojami priešgaisrinėmis REI-M 180 sienomis, kurios statomos pagal didesnio iš besiribojančių pastatų kontūrus. Atstumą tarp namų ir kitų pastatų sienų (išskyrus atstumus iki III ugniai atsparumo laipsnio namų bei kitų pastatų), kuriuose nėra langų, leidžiama sumažinti 20 %. Atstumą nuo dviejų aukštų ar aukštesnių III ugniai atsparumo laipsnio karkasinių bei skydinių namų ir namų, kurių fasadų danga iš E, F degumo klasių statybos produktų, arba namų, turinčių $F_{ROOF}(t_1)$ klasės stogus, privaloma padidinti 20 %. Priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitos paskirties pastatų (namų ūkio pastato, automobilių saugyklos, pirties) tame pačiame sklype nepriklausomai nuo bendro jų užstatymo ploto nenormuojami.

Evakuacijos sprendimai bus numatyti pastatų techninių projektų rengimo metu. Avarijų prevencijai komercinės paskirties pastatuose bus įrengiamos priešgaisrinės sistemos. Priešgaisrinių priemonių kiekis ir išdėstymas bus nustatomas vadovaujantis Priešgaisrinės saugos ir gelbėjimo departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005-02-18 įsakymu Nr. 64 „Dėl bendrųjų priešgaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo ir kai kurių priešgaisrinės apsaugos departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymų pripažinimo netekusiais galios“ (Žin., 2005, Nr. 26-852) bei galiojančiais bendrųjų priešgaisrinės saugos taisyklių pakeitimais.

3.6. Želdiniai: Žemės sklypo apželdinimas – tai sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta. Sklype išskiriamos zonos želdiniams pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Privalo būti ne mažiau kaip 15% želdinių nuo sklypo ploto komercinės paskirties teritorijoje bei - ne mažiau 12 % inžinerinės infrastruktūros teritorijoje. Statybų metu nuimtas derlingas žemės sluoksnis bus panaudotas tos pačios teritorijos želdinamų dalių gerinimui (derlingojo sluoksnio įrengimui). Teritorijoje bus išskiriamos zonos želdiniams bei vejoms. Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms, kurių gali būti sklype. Želdinius leidžiama sodinti ant pastatų denginių. Sklypo apželdinimo elementai yra: veja, gėlynai, dekoratyviniai krūmai, alpinariumai ir pan.

3.7. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga: Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai – tai saugomas teritorijas reglamentuojančių teisės aktų specialūs reikalavimai. Kadangi planuojama teritorija nepatenka nei į saugomas teritorijas, nei į jų apsaugos zonas, tai gamtos ir kultūros apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

3.8. Susisiekimas: Į planuojamą teritoriją, kurioje numatyta komercinė veikla, bus patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2202 Klaipėda-Veiviržėnai-Endrejavas per esamą nuovažą. Nuo planuojamos teritorijos iki rajoninio kelio yra sunkiai pravažiuojamo lauko keliuko atkarpa (labiau panaši į išvažinėtą pievą). Todėl ši, privažiavimo keliuko atkarpa bus rekonstruota (arba įrengiama naujai), įrengiant 6 metrų pločio privažiavimo kelią. Optimaliausias variantas būtų įrengti D2-2 kat. gatvę (akligatvį) – ši gatvė skirta privažiuoti ir prieiti prie atskirų pastatų ar objektų (Pastaba: Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės. Minimalus aikštelės dydis, esant stačiakampio formai, - 12,5 × 12,5 m, apskritimui - R = 6,0 m., ši apsisukimo aikštelė įrengiama bus planuojamos teritorijos ribose). Pagal kategoriją, prie numatomos įrengti gatvės, bus įrengti pėsčiųjų ir dviračių takai bei gatvės apšvietimas (detaliai šie sprendiniai (su pjūviais ir apsaugos reglamentais) bus pateikti, rengiant detaliojo plano koncepciją, kuri bus teikiama Klaipėdos miesto Tarybai tvirtinti). Apsaugos zonos šiais gatvei nebus nustatomos, bus numatytos tik raudonosios linijos (minimalus atstumas tarp jų 12 metrų), ši zona, tarp raudonųjų linijų, skirta inžineriniams tinklams tiesti bei aptarnauti. Privažiavimo kelio (gatvės) įrengimas bus finansuojamas planavimo organizatoriaus lėšomis, esant galimybei bus kooperuojamasi su gretimų sklypų savininkais. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 1999-03-02 įsakymu Nr. 61 „Dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo (Žin., 1999, Nr. 27-773) bei galiojančiais šio įsakymo pakeitimais, planuojamoje teritorijoje (komercinės paskirties teritorijoje) vietos, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti (lengvajam bei sunkiajam transportui) numatomos statinių statybos zonoje bei neužstatomoje zonoje. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bei jų išdėstymas sklypo atžvilgiu bus nustatomas statinių techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į planuojamos veiklos pasiskirstymą juose. Kadangi planuojama teritorija yra pakankamai didelė, tai vietos automobilių parkavimui komercinio sklypo (Nr. 1) teritorijoje yra užtektinai ir, rengiant techninį projektą, dėl parkavimo jokių problemų neturėtų kilti, taip pat ir su transporto judėjimu teritorijoje. Šiuo detaliuoju planu transporto judėjimas planuojamoje teritorijoje nėra nurodomas tam, kad nesuvaržyti Statytojo vizijos, kaip turėtų būti organizuojama planuojama ūkinė veikla ir kaip turėtų būti išdėstomi šiai veiklai reikalingi objektai. Transporto organizavimas sklypo viduje bus numatytas techninio projekto rengimo metu. Planavimo organizatoriaus pateiktais duomenimis sklype dirbs Europos Sąjungos reikalavimus atitinkantys savaeigiai mechanizmai, kurių aukštis su

krovinių sieks nuo 2,8 iki 3 metrų. Sklypo naudotojas planuojamos ūkinės veiklos vykdymo laikotarpiu privalo prižiūrėti ir išlaikyti tinkamą privažiavimo kelio prie planuojamos teritorijos būklę. Prekių transportavimas iš planuojamos teritorijos ir į ją, bus vykdomas per esamą privažiavimo kelią (vietoj kurio numatomą įrengti D2-2 kat. gatvę), kuris veda į rajoninės reikšmės kelią Nr. 2202 Klaipėda-Veiviržėnai-Endriejavas, iš jo bus patenkama į krašto kelią Nr. 141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda, o po to respublikinės reikšmės keliais prekės pristatomos į numatytas vietas. Prekių transportavimo kelyje, iki pat krašto kelio Nr. 141, nėra jokių gyvenamųjų, ar visuomeninių pastatų, todėl nei transporto triukšmas, nei galimai susidaranti dulkės neturės jokios neigiamos įtakos šalia planuojamos teritorijos gyvenančių žmonių sveikatai.

Taip pat turime pažymėti tai, jog 5 metrų pločio pravažiavimo keliai (šiaurės rytinėje bei šiaurės vakarinėje dalyje) šiuo detaliuoju planu nėra planuojami ar projektuojami, jie yra esami – valstybinės žemės ribose. Jų naudojimas planuojamai ūkinei veiklai nenumatytas, jie palikti tam, jog būtų aptarnautos gretimos teritorijos. Ši informacija perkelta, atsižvelgiant į žemės sklypo planą (kad. Nr. 2101/0030:131) (*žemės sklypų planų kopijos pateiktos prieduose*).

PASTABA: Privažiavimo prie sklypo kelio bei esamos nuovažos rekonstrukcijos darbai bus atliekami užsakovo lėšomis, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

3.9. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo apribojimai:

3.9.1. Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius): 110 kV elektros kabelio – po 20 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų; 10 kV oro linijos - po 10 m nuo kraštinių laidų;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius) – po 5 m nuo vamzdinių ašies;
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius) – 4,8700 ha;

3.9.2. **Servitutai:** Servitutai – tai teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį, suteikiama naudotis tuo svetimu žemės sklypu ar jo dalimi (tarnaujančiuoju daiktu), arba žemės savininko teisės naudotis žemės sklypu apribojimas siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą. Numatoma, kad žemės sklypas Nr. 3 tarmaus teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

3.10. **Aplinkos apsauga:** Planuojama teritorija nepatenka nei į gamtinį karkasą, nei į kitas saugotinas teritorijas, nei į jų apsaugos zonas, arti nėra ekologiškai jautrių teritorijų ir saugotinių objektų. Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į komercinę zoną, kurią numatoma intensyviai urbanizuoti, nes leidžiami net aukštybiniai pastatai. Pačioje planuojamoje teritorijoje medžių nėra, taip pat jokių kitų saugotinių želdinių nėra. Visi tinklai, išskyrus lietaus, bus centralizuoti. Lietaus vandenys bus nuvedami į Smeltalės upelį, prieš tai išvalius iki leistinų normų, be to techninį projektą bus būtina suderinti su Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentu. Tai leidžia daryti prielaidą, kad numatoma ūkinė veikla įtakos aplinkos apsaugai neturės.

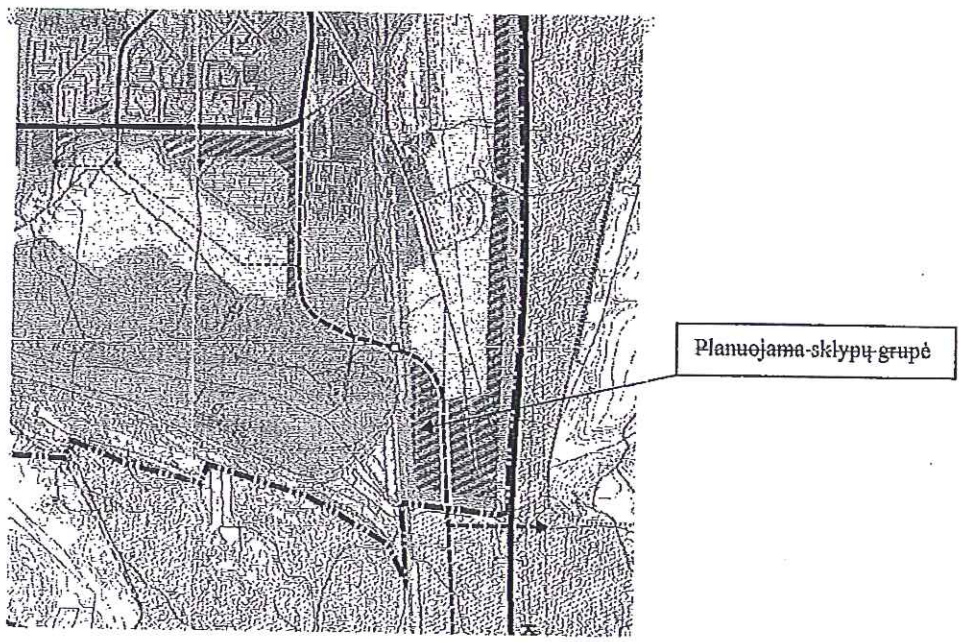
3.11. **Visuomenės sveikatos apsauga:** Planuojamos ūkinės veiklos metu, į aplinkos orą gali patekti kietosios kuro dalelės, iš ūkinės veiklos metu naudojamų savaeigių mechanizmų (transporto priemonių) su vidaus degimo varikliais ir dulkės (kietosios dalelės) atliekant darbus statybos zonoje. Šios į aplinką patekusios medžiagos reikšmingo poveikio atmosferos taršai neturės. Planuojamoje teritorijoje esamus pastatus numatoma šildyti kietu kuru ir elektra, geoterminis šildymas, rekomenduojama jungtis prie centralizuotų tinklų, todėl žymios aplinkos taršos nenumatoma. Planuojamoje teritorijoje nenumatomos labai didelės prekybos ar prekių perkrovimo apimtys, todėl savaeigių transporto priemonių išmetamas teršalų kiekis į orą bus nedidelis, todėl nebus atliekama teršalų inventorizacija ir jokio neigiamo poveikio aplinkos orui nebus. Planuojamoje teritorijoje cheminės medžiagos neviršys didžiausios leidžiamos cheminių medžiagų koncentracijos gyvenamosios aplinkos ore. Jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė, šiluma ir kitos taršos rūšys nenagrinėjamos, nes ūkinė veikla tokios taršos nesukelia. Kas liečia sklindanti triukšmą, tai galima paminėti, kad šalia planuojamos teritorijos yra Rinkų geležinkelio stotis, kurioje vyksta nuolatiniai krovos darbai, skleidžiantys triukšmą, tad planuojamos ūkinės veiklos

metu susidaręs triukšmas nepadidins bendrų ribinių dydžių. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršys maksimalaus garso lygio. Planuojamos ūkinės veiklos vykdymo metu fizikinė bei cheminė tarša gyvenamojoje teritorijoje neprognazuojama. Žymesnis triukšmo padidėjimas bus statybų ir pastatų rekonstrukcijos metu, bet gyventojų kokybiškam poilsiui ir miegui įtakos neturės, nes statybos darbai, kaip ir vėliau ūkinė veikla - bus vykdomi tik darbo dienomis, darbo valandų metu ir tik tam tikrą laiką, kol statybos bus užbaigtos. Nagrinėjamo objekto eksploatacijos metu žymaus triukšmo padidėjimo nenumatoma, nežymiam triukšmui mažinti kuris sklis iš komercinės paskirties teritorijos, tose pusėse kur galimai gali atsirasti gyvenamieji pastatai bus sodinami medžiai ir krūmai, nes želdiniai sulaiko ir sugeria triukšmą tarsi filtras, o jei bus būtina – bus statomi triukšmą izoliuojantys ekranai. Jie geriausiai slopina aukštojo dažnio garsus. Statomi triukšmą mažinantys ekranai, kurių statybai yra naudojamos pluoštinės medžiagos su kiaurymėmis. Tokie ekranai apsaugo nuo mechaninio pažeidimo, suteikia konstrukcijai malonų estetinį vaizdą ir efektyviai mažina triukšmą. Ekranams dažniausiai naudojamos metalo, plastmasės, faneros lakštai bei nestoros plokštės iš statybinių medžiagų. Atsižvelgiant į tai, kad artimiausi gyvenamieji pastatai nuo planuojamos teritorijos nutolę apie 170~200 metrų vakarų kryptimi, be to, jie įsikūrę visai šalia Rimkų geležinkelio stoties, kurioje vyksta nuolatiniai krovos darbai, darytina išvada, jog planuojamos ūkinės veiklos metu susidaręs triukšmas nepadidins bendrų ribinių.

3.12. Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniams:

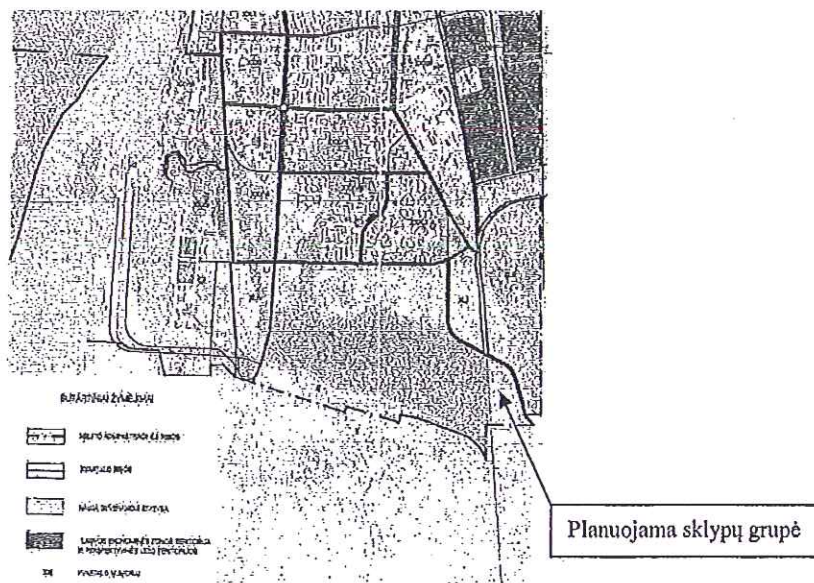
Teritorijoje galioja Klaipėdos miesto bendrasis planas, pagal kurį, planuojami sklypai patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją (K), bei į daugiafunkcinę teritoriją – čia leidžiama visa planuojama ūkinė veikla, susijusi su komercija, tame tarpe ir K1 žemės naudojimo pobūdis (K1 – žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonės (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai).

Detalioju planu formuojami 3 kitos paskirties sklypai: vienas iš jų skirtas komercinės paskirties statiniams statyti, o kiti du – susisiekimo ir inžinerinių objektų koridoriams, kurie aptarnaus komercinės paskirties statinius. Ūkinė veikla juose numatoma prekyba (didmeninė), t.y. komercinė, todėl detaliojo plano sprendiniai pilnai atitinka bendrojo plano sprendinius.



Komercinės paskirties objektų kategorija		K	Teritorinė įtaka, apibūdinanti paskirties ir naudojimo ypatybes
Prekybos, paslaugų ir pramonės objektų statybos		K1	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonės (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos), investicinių bendrovių, draudimo įmonių ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramonės kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai
Leidžiamos pramonės ir ūkinės statybos		K2	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti inžineriniai objektai, hidrotechniniai ir kiti pastatai, aptarnaujantys gamtą ir aplinką
Daugiafunkcinė ir visuomeninė ūkinė statybos		K3	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti švietimo, kultūros, sporto ir kitų socialinių objektų pastatai
DAUGIAFUNKCINĖ TERITORIJĄ			Teritorijoje, kurioje planuojama pastatyti gamtosaugos, rekreacinę, komercinę ir gyvenamąją paskirties ir kitus, objektyvus, turinčius ypatingą reikšmę aplinkai

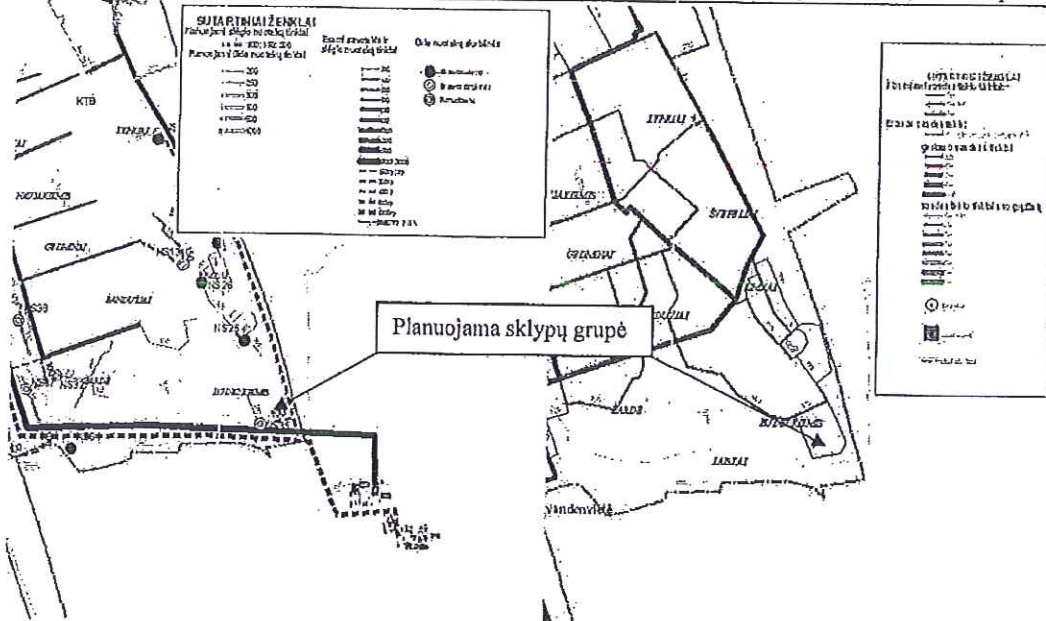
4 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano



7 pav. Energijos rūšies paskirstymo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas

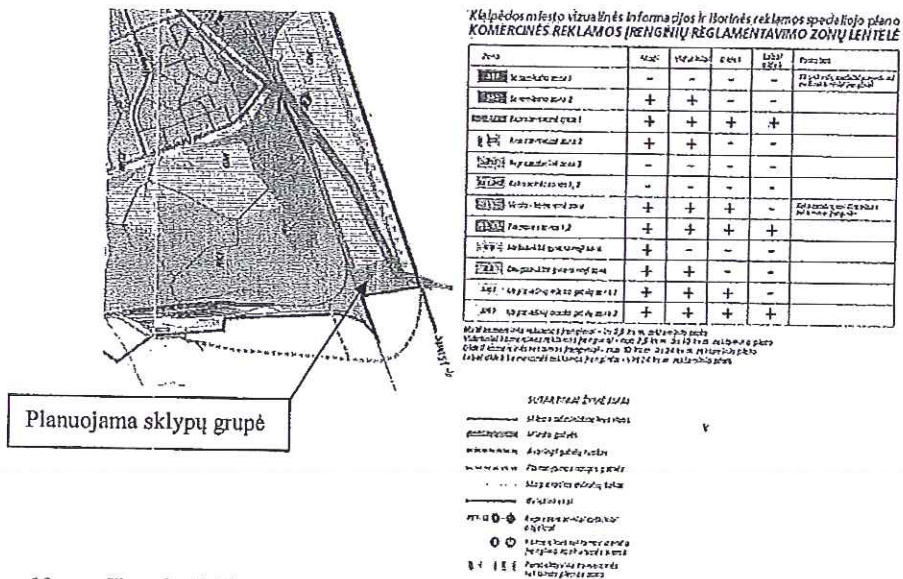
Šio specialiojo plano sprendiniai neįtakoja planuojamos teritorijos, kadangi sklypams juo nėra nustatytas joks tvarkymo ar naudojimo režimas.

Zemės sklypų grupės (kad. Nr. 2101/0030:114, 2101/0030:131) Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav., detalusis planas



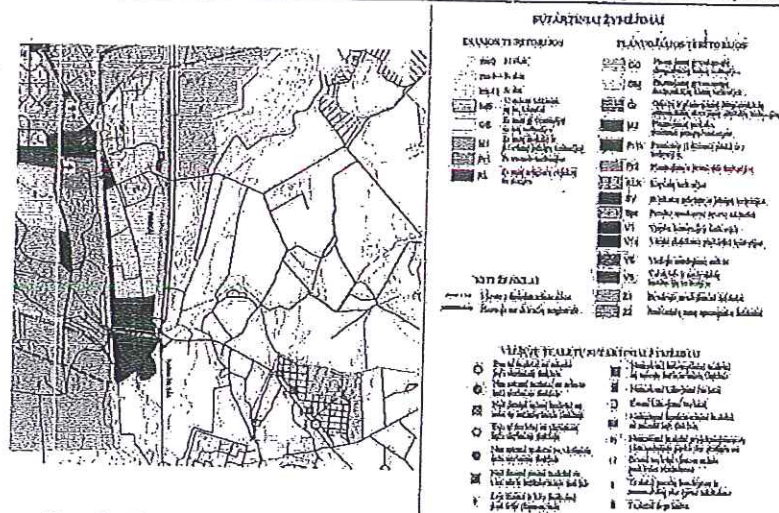
9 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialaus plano

Visai šalia planuojamos teritorijos yra numatyta įrengti tiek ūkio nuotekų šalinimo tinklus, tiek vandentiekio liniją, todėl detalioju planu numatoma pasijungti į esamus centralizuotus inžinerinius tinklus, vadovaujantis šiuo spec. planu.



10 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialaus plano

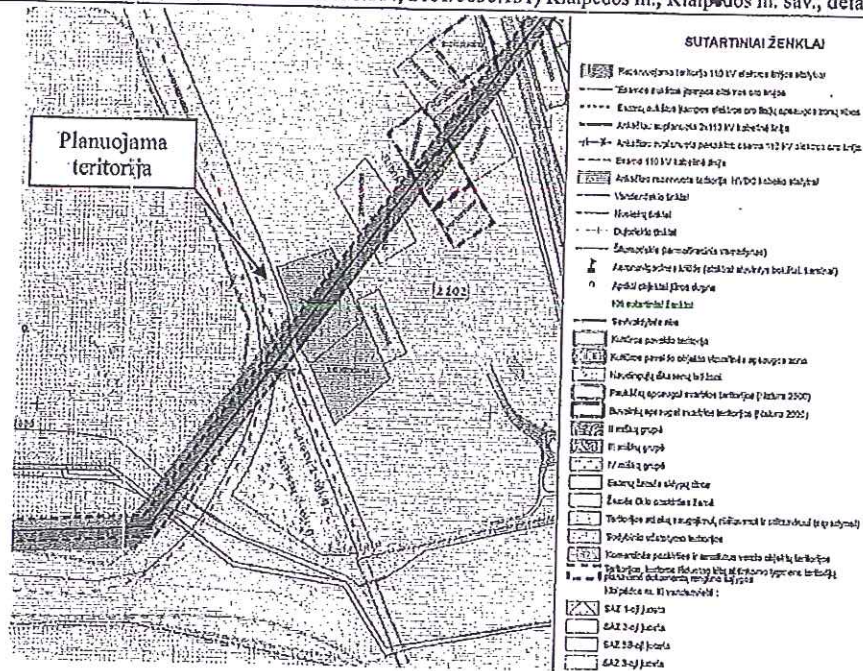
Pagal šio specialiojo plano sprendinius teritorija papuola į zoną kurioje leidžiama įrengti mažus, vidutinius ir didelius dinaminio pobūdžio reklaminius įrenginius.



11 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schemos, specialaus plano

Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta įrengti viešųjų tualetų, nes to nenumato ir spec. Plano sprendiniai.

Taip pat turime pažymėti tai, jog rengiant detaliojo plano sprendinius, žemės sklypuose kad. Nr.: 2101/0030:114, 2101/0030:131, Klaipėdoje, glaudžiai buvo bendradarbiaujama su specialiujų planų rengėjais, rengusiais tiek 110 kV elektros perdavimo oro linijos „Klaipėda“ – „Marios“ 3 statybos Klaipėdos apskrityje specialųjį planą (patvirtinta LR energetikos ministro 2011-10-27 įsakymu Nr. 1-267, Žin., 2011, Nr. 132-6293)“, tiek „NordBalt“ jungties statybos specialųjį planą (patvirtinta LR energetikos ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1-79, Žin., 2012, Nr. 52-2597). Todėl specialiujų planų rengėjai žinojo apie pradedamo rengti detaliojo plano sprendinius ir atsižvelgdami į detaliojo plano organizatoriaus Antano Erciaus reikalavimus jie buvo parengti taip, kad nepažeistų bendrų interesų. Planavimo organizatoriaus pageidavimu, planuojamoje teritorijoje, ties ta vieta, kurioje bus įrengiama nauja požeminė 110 kV elektros linija ir projektuojama nauja geležinkelio atšaka, specialiujų planų įgyvendinimo etape bus sutvirtinamas gruntas (šiuos darbus finansuos spec. planų organizatoriai).

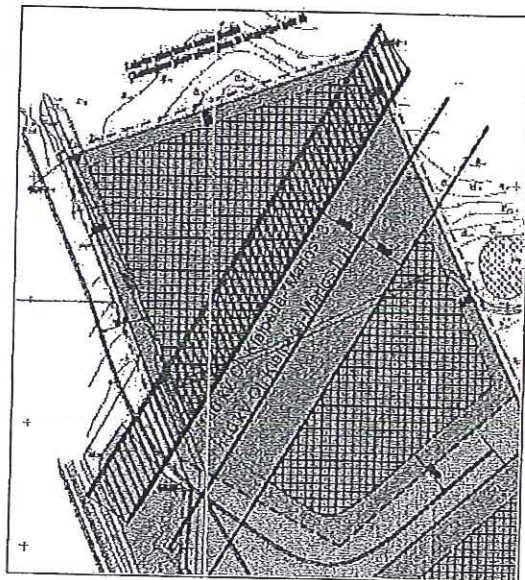


12. pav. „Klaipėda“ – „Marios“ 3 statybos
Klaipėdos apskrityje specialiojo plano ištrauka

Žvelgiant į specialiojo plano „Klaipėda“ – „Marios“ 3 aiškinamosios dalies „3.1.1.13. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ VERTINIMAS“ punktą, galima rasti šią informaciją:

„3.6 paveikslas

Ištrauka iš rengiamo žemės sklypų grupės detalaus plano



Sutarfiniai ženklai:

- planuojama 110 kV elektros oro linija
- planuojamos 110 kV elektros oro linijos apsaugos zonos riba
- esamos 110 kV elektros oro linijos
- esamų 110 kV elektros oro linijų apsaugos zonos ribos
- ▨ teritorija reikalinga planuojamos 110 kV elektros oro linijos Klaipėda – „Marios“ 3 statybai ir apsaugos zonai nuslalyti
- ▧ detaliojo plano projekte numatyta statomų statinių zona
- ▩ žemės paskirtis numatoma detaliojo plano pakeisti į komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritoriją

Didelis rengiamų ir parengtų detaliųjų planų skaičius bei planuojamas mūnėtų sklypų išvystymo intensyvumas smarkiai riboja galimybes planuojant 110 kV EL „Klaipėda“ – „Marios“ 3, šiose teritorijose įrengti elektros oro liniją. Parengti detalieji planai galioja neterminuotai, o inicijuoti jų pakeitimai pareikalautų laiko sąnaudų.

Sklypų, kuriuos kerta esama 110 kV OL „Klaipėda“ – „Marios I, II, parengtuose ir rengiamuose teritorijų planavimo dokumentuose įvertinti apribojimai dėl esamos elektros perdavimo linijos (1 grafnis priedas), tačiau šiuose dokumentuose nėra palikta erdvės galimiems papildomiems apribojimams dėl galimai lygiagrečiai esamoms planuojamų naujų aukštos įtampos elektros oro linijų.

Žemės sklypų grupės (kad. Nr. 2101/0030:114, 2101/0030:131) Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav., detalusis planas

Ell. Nr.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	Žemės sklypo unikalus Nr.	Žemės sklypo žemės paskirtis, keičiamoji:	Planavimo dokumentuose fiksuojamas esamos 110 kV elektros oro linijos apsaugos zonos dydis, m
Klaipėdos rajono savivaldybės teritorija				
1.	554400020310	554400020310	kita – komercinės paskirties obj. teritorijos; , prekybos, paslaugų ir pramonų objektų statybos	22,0 m (nuo esamos linijos ašies iki apsaugos zonos ribos)
2.	554400020128	554400020128	kita – komercinės paskirties obj. teritorijos; prekybos, paslaugų ir pramonų objektų statybos	23,0 m (nuo esamos linijos ašies iki apsaugos zonos ribos)
Klaipėdos miesto savivaldybės teritorija				
3.	210100290044	210100290044	kita – komercinės paskirties obj. teritorijos; prekybos, paslaugų ir pramonų objektų statybos	20,0 m (nuo kraštinių laidų)
4.	210100290071	210100290071	kita – mažaaukštė gyvenamoji statyba	20,0 m (nuo kraštinių laidų)
5.	210100290020	210100290020	kita – mažaaukštė gyvenamoji statyba; kita – komercinės paskirties obj. teritorijos	22,5 (nuo esamos linijos ašies iki apsaugos zonos ribos)
6.	210100300131	440003099388	kita – komercinės paskirties obj. teritorijos; prekybos, paslaugų ir pramonų objektų statybos	20,0 (nuo esamos linijos ašies iki apsaugos zonos ribos)

Atkreipiame dėmesį į tai jog, specialiojo plano sprendiniuose apsaugos zonos ribos numatytos po 20 (nuo esamos linijos ašies iki apsaugos zonos ribos), tačiau detaliojo plano sprendiniuose, įvertinus atstumą tarp laidų, apsaugos zonos nustatomos po 22 metrus, todėl detaliojo plano sprendiniai neigiamai neįtakos specialiojo plano sprendinių.

Detaliojo planavimo specialistė

Planavimo organizatorius

Įgaliotas asmuo
Direktorius
Vistutė Petryla



Jurgita Comienė

Antanas Ercius