

ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 5558/0007:342; 5558/0007:506) KLIPŠČIŲ K., SENDVARIO SEN., KLAIPĖDOS R. SAV. DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0007:342; 5558/0007:506) Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai (kad. Nr. 5558/0007:342; 5558/0007:506), Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav.. Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,2788 ha.

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai: Žemės sklypui kadastro Nr. 5558/0007:342, Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., pakeisti žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypui kad. Nr. 5558/0007:506 pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdą – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, prijungti prie žemės sklypo kad. Nr. 5558/0007:342. Esant poreikiui suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypą. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai, Klaipėdos rajonas. el. paštas: savivaldybe@klaipedos-r.lt; www.klaipedos-r.lt.

Detaliojo plano rengėjas: V. Eimutis, veikiantis pagal individualios veiklos pažymą Nr.507397, Jūrininkų pr. 4-33, Klaipėda, atestato Nr. ATP1775, tel. Nr. 8 682 24703, el. paštas vaidaseimutis@gmail.com.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. kovo 4 d. įsakymas Nr. AV-611 „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 5558/0007:342; 5558/0007:506) Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo“.

Planavimo procesas: Urbanizuotos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas. Detalusis planas – vietovės lygmens. Viešai svarstomas su visuomene bendrąja tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2022-2023 m.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis. Viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: atlikti nebūtina.

SPAV atlikimas: SPAV atliekamas, jeigu planuojamos ūkinės veiklos vertinimą numato įstatymai.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: neprivaloma.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: koncepcijos rengimas nebūtinas.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: nebūtinas, gali būti atliekamas planavimo iniciatoriaus sprendimu.

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2022-05-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG224465;
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2022-05-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225065;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-05-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223762;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-05-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG225221;
5. AB "Klaipėdos vanduo" 2022-05-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG224955;
6. AB „Telia Lietuva“ 2022-05-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223972.

II ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojami sklypai		
Žemės sklypo adresas, kad. Nr.	Žemės sklypas (kadastro Nr. 5558/0007:506), Klaipėdos r. sav., Sendvario sen., Klipščių	Žemės sklypas (kad. Nr. 5558/0007:342), Šilelių g. 8, Klaipėdos r. sav., Sendvario

	k.	sen., Klipščių k.
Žemės sklypo plotas	0,0962 ha	0,1800 ha
Paskirtis	Žemės ūkio	Kita
Naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
Žemės sklypo savininkas	I.P.	I.P.
Specialiosios naudojimo sąlygos	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

Vietovės urbanistinė struktūra ir kraštovaizdis

Esamo užstatymo tipas. Teritorija neužstatyta.

Esamos teritorijos užstatymas. Teritorija neužstatyta.

Esamų statinių statybos zona, tankumas ir intensyvumas. Teritorija neužstatyta.

Esamas pastatų aukštis. Teritorija neužstatyta.

Esami servitutai. Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kad. Nr. 5634/0010:66 įregistruoti servitutai:

Kiti servitutai – 0.004 ha;

Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Kultūros vertybės

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių teritoriją ar į jų apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį bei vizualinės apsaugos pozonį.

Saugomos teritorijos

Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar “*Natūra 2000*” teritorijomis.

Želdiniai

Pagal VI „Registrų centras“ duomenis, planuojamoje teritorijoje registruotų saugotinių medžių ir krūmų želdinių, augančių ne miško žemėje, nėra.

Susisiekimo infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas yra suformuotas. Teritorija yra šalia Šilelių gatvės. Gatvių pralaidumas pakankamas, nuolatinių automobilių spūsčių nėra.

Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (akustinių sienučių) įrengta nėra.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekio ir nuotekų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, nuotekų bei lietaus nuotekų tinklai.

Šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šildymo tinklų nėra.

Elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra elektros tinklai.

Telekomunikacijų ryšiai. Šalia planuojamos teritorijos yra telekomunikacijų tinklai.

Dujotiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos dujotiekio tinklų nėra

Buitinės atliekos. Planuojamoje teritorijoje komunalinių ir rūšiuojamų atliekų šalinimui naudojami antžeminiai konteineriai.

III. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Vadovaujantis patvirtintomis sąlygomis detaliam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano, sprendiniams bei kitiems planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

3.1. Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

Žemės sklypui kadastro Nr. 5558/0007:342, Klipščių k., Sendvario sen., Klaipėdos r. sav., pakeisti žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypui kad. Nr. 5558/0007:506 pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitą, nustatyti naudojimo būdą – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, prijungti prie žemės sklypo kad. Nr. 5558/0007:342. Esant poreikiui suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypą. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

3.2. Teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 1

Plotas - 0.2762 ha;

Naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis - iki 10 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės;

Aukštų skaičius - 1-3, mansarda;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 45%;

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo;

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) bei Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) detaliuoju planu siūlomos naikinti, kadangi neatitinka Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 3 priedo reikalavimų (apsaugos zonos nustatomos tik tiems uždarojo tipo nuotekų valymo įrenginiams, kurių našumas nuo 5 tūkstančių m³ per parą).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) siūloma naikinti, nes neatitinka Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 41 straipsnio reikalavimų - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Šiuo atveju apsaugos zonos ribos į planuojamą sklypą nepatenka.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos turi būti tikslinamos rengiant sklypo kadastrinius matavimus.

Statinių paskirtys - gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau. Negyvenamosios paskirties patalpos gyvenamosios paskirties pastatuose turi būti atskirtos nuo kitos paskirties patalpų atitvaromis, turi turėti atskirus įėjimus ir atskirtas (atjungimo ventiliais, apskaitos prietaisais, sklendėmis ir pan.) inžinerines sistemas;

Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos – socialinei infrastruktūrai reikalingos teritorijos neplanuojamos. Inžineriniai tinklai atvedami nuo esamų Šilelių g. bei šalia planuojamos teritorijos esančių tinklų. Inžinerinių komunikacijų koridorių ribos

nustatomos gatvės raudonųjų linijų ribose.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – Atskirųjų želdynų plotai neplanuojami. Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu, komercinės paskirties objektų žemės sklype Nr. 1 priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau 30%. Priklausomųjų želdynų vieta, rūšys ir kiekiai nustatomi techninio projekto rengimo metu.

Atliekant esamų pastatų rekonstrukciją arba naujų statybą vadovautis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 patvirtinto STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 193 punktu, kuris numato, kad 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Pagal Detaliojo plano sprendinius nustatomas maksimalus leistinas pastatų aukštis – 10 metrų. Vadovaujantis aukščiau išdėstytais reikalavimais, 10 metrų užstatymas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas per 3.75 metro. Pietinėje sklypo dalyje numatomas 8.5 metrų aukščio užstatymas nuo sklypo atitraukiamas per 3 metrus. Pagal suformuotus detaliojo plano sprendinius gretimų sklypų savininkų sutikimai nereikalingi.

Detaliajame plane nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai, kaip tai numato Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalis.

3.3. Papildomai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Servitutų zonos

Sklype Nr. 1 siūlomi servitutai:

S1 – 222 - servitutas - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Šiuo servitutu nustatymu nepanaikinama teisė esamo servituto turėtojui žemės sklype tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. Servituto plotas nesumažinamas.

Servitutai gali būti tikslinami rengiant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas – susidariusios atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. įsakymu Nr. 722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis. Atliekų surinkimo vietų (rūšiuojant) aikštelių įrengimui turi būti rengiami supaprastinti statinio projektai, vadovaujantis galiojančių normatyvinių dokumentų, kurie reglamentuoja tokių aikštelių įrengimą reikalavimus, kad būtų išlaikyti visi normuojami atstumai iki pastatų.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai – Į įsteigtas ar potencialias "Natura2000" teritorijas žemės sklypas nepatenka.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis Kultūros vertybių registro žemėlapiu planuojama teritorija į kultūros vertybių teritorijas ir jų apsaugos zonas nepatenka.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

Sporto, poilsio, automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas – detaliuoju planu numatoma vaikų žaidimo aikštelių, sporto aikštelių, ramaus poilsio aikštelių įrengimo zona, kurios vieta tikslinama techninių projektų rengimo metu.

Sklypo ribose projektuojama automobilių stovėjimo zona, kurios tiksli vieta ir parametrai bus tikslinami rengiant techninius projektus. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas rengiant techninius projektus ir turi atitikti STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”, 30 lentelėje nustatytus reikalavimus.

Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas – planuojami objektai bus jungiami prie esamų vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklų, ryšių tinklų bei elektros kabelių linijų pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas. Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninių projektų rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai – detaliuoju planu numatoma centralizuotų vandentiekio tinklų pajungimo galimybė į šalia planuojamos teritorijos esančius tinklus. Numatoma buitinių nuotekų nuvedimo į šalia planuojamos teritorijos esančius tinklus galimybė. Lietaus nuotekų tinklų nuvedimas numatomas į centralizuotus tinklus esančius šalia planuojamos teritorijos.

Elektros energija - Detaliuoju planu numatoma elektros kabelių linijų tiesimo galimybė nuo esamų elektros tinklų Šilelių g..

Dujotiekių tinklai – Detaliuoju planu numatoma dujotiekių tinklų pajungimo galimybė nuo esamų dujotiekių tinklų Šilelių g.

Telekomunikacijų ryšiai - planuojamos teritorijos gretimybėse yra paklotos ryšių kabelių linijos. Planuojami pastatai prijungiami prie artimiausių telekomunikacijų tinklų. Statinių statybos atveju jungiamasi prie esamos bendros sistemos.

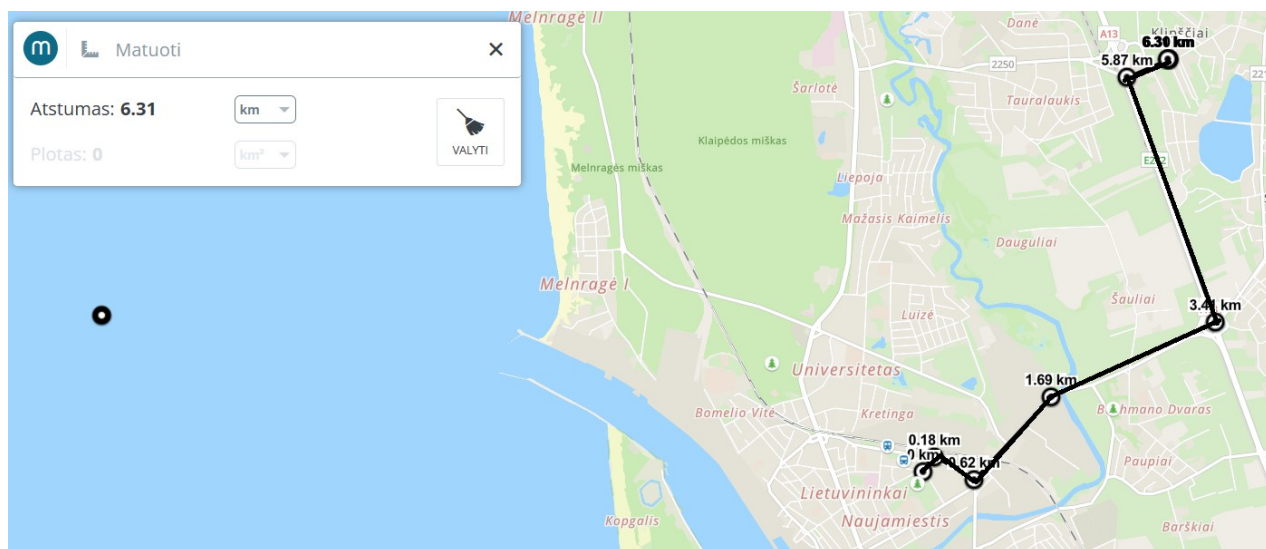
Šildymas - detaliuoju planu šildymas siūlomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis. Numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas. Pastatų šildymo tipas nustatomas techninio projekto metu.

Klojant naujus inžinerinius tinklus, nepažeisti esamų tinklų, o pažeidus – atstatyti. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymas – aptarnaujančios gatvės neplanuojamos. Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai rengiami atsižvelgiant į esamą gatvių tinklą. Į planuojamą žemės sklypą Nr. 1 patenkama iš pietinės planuojamos teritorijos pusėje esančios D kategorijos Šilelių gatvės. Vadovaujantis vietinės reikšmės kelių (gatvių) Nr. KL1430 g. ir KL1462 Jurgaičių g. (atkarpos nuo 0.00 km iki 1,493 km) susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniais, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 19.69 m, danga - asfaltas, važiuojamosios dalies plotis - 6.00 m. Susisiekimo sistemos sprendiniai detalizuojami techninio projekto rengimo metu. Numatyti įvažiavimai į planuojamą teritoriją gali būti neįvertinami, neatliekant detaliojo plano koregavimo procedūrų.

Ypatingų inžinerinių statinių išdėstymas – ypatingi inžineriniai statiniai neplanuojami.

Priešgaisriniai reikalavimai – rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 6,5 km.



Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. vandentiekio tinklai bus prijungiami prie privažiavime nuo Medelyno gatvės esančių vandentiekio tinklų. Gesinimas iš esamo hidranto, esančio Šilelių g.. Atstumas iki planuojamos teritorijos apie 100 metrų.



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje numatomų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos

pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 6,5 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

3.4. Kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

Urbanistiniai ir architektūriniai apribojimai – rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis „Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu“ (Žin. 1996, Nr. 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) ir LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 patvirtintu „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650; 2011, Nr. 50-2431) detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

4. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

4.1. Pirminis vykdomos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo.

Planuojama ūkinė veikla – detaliuoju planu du esami žemės sklypai apjungiami, pakeičiant žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detaliojame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatytos esamos ūkinės veiklos plėtra, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniams.

4.2. Galimo vykdomos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Vadovaujantis saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų saugomų biologinių zonų nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo dalį numatoma apsėti dekoratyvine veja. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

4.3. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas:

Galima nežymi aplinkos oro tarša: padidės automobilių transporto srautai, pasirinktinai bus įrengtos ekonomiškos katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kurų deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kurų deginančių įrenginių normas“. Įvertinant galimos statybos apimtis, išmetamų į atmosferą teršalų kiekiai numatomi nedideli, neviršijantys atmosferos taršą reglamentuojančiais LR normatyvais nustatytų išmetamų į atmosferą teršalų didžiausių leidžiamų koncentracijų.

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos atitikimo nustatytoms normoms atžvilgiu) neprognozuojamas.

4.4. Poveikio biologinei įvairovei, ekosistemoms ir gamtos objektams įvertinimas:

Poveikis biologinei įvairovei nenumatomas.

Vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamos ūkinės veiklos teritorija į įsteigtas ar potencialias "Natura2000" teritorijas nepatenka.

4.5. Fizikinės ir cheminės taršos, įtakos gyvenamai zonai, transporto organizavimo bei parkavimo, normuojamų atstumų, sanitarinių apsaugos zonų išlaikymo, inžinerinio aprūpinimo, visuomenės sveikatos saugos aspektais:

Fizikinės taršos susidarymas - šiluma, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji (elektromagnetinė) spinduliuotė - nenumatomas. Fizikinės taršos susidarymas - triukšmo, vibracijos ir šviesos - numatomas dėl padidėjusio transporto srauto, tačiau neviršijantis ribinių verčių, nes rengiant pastatų techninius projektus bus užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimai. Cheminės taršos (oro) padidėjimas numatomas neviršijantis ribinių verčių pagal HN 35:2007 "Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore". Cheminės taršos susidarymas (dirvožemio, vandens teršalų, nuosėdų) taip pat numatomas kadangi planuojamas inžinerinių tinklų pasijungimas į centralizuotus miesto tinklus (vandentiekio, lietaus, buitinių nuotekų). Poveikis gyvenamajai zonai ir visuomenės sveikatai dėl fizikinės ir cheminės taršos – nenumatomas, kadangi dėl planuojamos ūkinės veiklos padidėjęs transporto keliamas triukšmas ir oro užterštumas norminių verčių neviršys.

Transportas organizuojamas esamomis asfalto dangos gatvėmis/pravažiomais iki planuojamos teritorijos, automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo ribose. Užstatymas planuojamas išlaikant norminius atstumus nuo sklypo ribos, inžinerinių tinklų, drenažo sistemos, išlaikant priešgaisrinius atstumus. Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos ir gretimuose sklypuose nėra nustatytos.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalų planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalų planą derinančiomis institucijomis.

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992-01-21

LR saugomų teritorijų įstatymas Nr. I-301, 1993-11-09

LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1962, 2004-01-15

LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. I-1495, 1996-08-15

LR žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1983, 2004-01-27

LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. VIII- 787

LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Projekto vadovas Vaidotas Eimutis