

ŽEMĖS SKLYPO TARP LIEPŲ IR TURGAUS GATVIŲ, PRIEKULĖS MIESTE DETALIOJO PLANO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano darbų organizatorius – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano rengėjas - UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 32a., Klaipėda. Tel./fax. 36 58 86

Planuojamos teritorijos adresas – Žemės sklypas Priekulėje, tarp Liepų ir Turgaus gatvių

Detaliojo planavimo darbų tikslas – Valstybinio žemės sklypo suformavimas. Suformuoto žemės sklypo paskirties keitimas į kitą, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Padalijimas į sklypus ir žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka- bendra.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka- bendra.

Teritorijos detalusis planas parengtas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės sąlygomis detaliam planui rengti:

1. Nacionalinė žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius 2011-08-08 sąlygos Nr. 12LS-76;
2. AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2011-08-03 sąlygos Nr. (9.14.3)-LV4-3074;
3. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2011-07-22 sąlygos Nr. GE2-283;
4. Akcinės Bendrovės „LESTO“ 2011-08-10 sąlygos Nr. TS-43520-11-2343;
5. AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2011-07-26 sąlygos Nr. 390;
6. AB „Klaipėdos vanduo“ 2011-07-29 sąlygos Nr. 2011/S.6/3-493;
7. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2011-08-04 sąlygos Nr. 52;
8. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir kelių priežiūros skyriaus 2011-08-02 sąlygos Nr. (12.13)-St.3-248;
9. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Priekulės seniūnijos 2011-08-03 sąlygos Nr. V4-276;
10. AB „Lietuvos geležinkeliai“ 2011-08-25 sąlygos Nr. 2-3662;
11. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2011-08-11 sąlygos Nr. 2011 Ar.10-331

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ 2012m. vasarį atlikta topografinė nuotrauka, statinių ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojamos teritorijos plotas numatomas apie 1,6967 ha, planuojama teritorija kurioje rengiamas detalusis planas yra tarp Liepų ir Turgaus gatvių Priekulės mieste, Klaipėdos r. Pagal topografinę medžiagą teritorijoje žemės paviršiaus altitudės svyruoja apie 2m pagal Baltijos aukščių sistemą. Planuojama teritorija yra laisva ir neužstatyta. Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje yra 0,177 ha kūdra.

Planuojama teritorija apsupta kadastriniais matavimais suformuotais ir nesuformuotais (daugiabučių namų) žemės sklypais. Planuojama teritorija ribojasi su Liepų ir Turgaus gatvėmis.

Formuojamas sklypas randasi aplinkosauginiu požiūriu nejautrioje teritorijoje, gretimybėse yra gyvenamosios teritorijos zonos. Keliems šalia planuojamos teritorijos esantiems žemės sklypams nustatytas žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, tačiau šiuose sklypuose jokia su pramone susijusi veikla nėra vykdoma. Visa planuojama teritorija patenka į Nekilnojamo kultūros paveldo teritoriją, Priekulės miesto istorinę dalį unikalus objekto Nr. 33624.

Pagal Priekulės miesto bendrąjį planą nustatoma jog gyvenamosios statybos vystymosi tendencijos nebuvo plėtojamos, dėl mažo gyventojų poreikio ir vandens ir nuotekų tinklų stygiaus. Pagal techninį projektą jau pradėti naujų tinklų klojimo darbai. Miesto centre esančius senus gyvenamuosius pastatus planuojama pakeisti į visuomeninius – komercinius objektus, o gyvenamąją mažaaukštę statybą vystyti miesto vakarinėje ir pietinėje dalyse. Planuojama teritorija Priekulės miesto atžvilgiu yra pietvakarinėje dalyje, pro teritoriją pravažios inžinerinės komunikacijos, todėl joje vystyti mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybą yra tinslinga.

Planuojamos teritorijos problematika: didžiaja planuojamos teritorijos dalimi padrikai išvedžioti vandentiekio ir elektros oro linijos. Vandentiekio tinklai praveisti pro pietinę ir vakarinę planuojamo sklypo dalį. Per centrinę planuojamos teritorijos dalį nutiesti elektros 10kW oro linijos, iš jos atsišakoja 0,4kW oro linija einanti iš centrinės į pietinę dalį. Visoje planuojamoje teritorijoje vyrauja pelkės.

Per planuojamą teritoriją yra suminti pėsčiųjų tranzitiniai takai, o visa planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo vertybės ribas, kurios negalima apriboti nuo pėsčiųjų srautų, todėl planuojant teritoriją atsižvalgiama į juos ir planuojami pėsčiųjų takai.

Planuojamos teritorijos gretimybėse yra krašto kelias Nr. 141 Kaunas – Jurbarkas – Šilutė – Klaipėda (Klaipėdos g.). Priekulės miesto bendrajame plane numatomas kelio Nr. 141 Priekulės miesto

aplinkėlis, kuris pagerins kelių infrastruktūrą bei rekonstruoti keliai turėtų sumažinti tranzitinius srautus miesto teritorijoje. Srautų sumažėjimas darytų teigiamą poveikį miestui ir planuojamai teritorijai, nes sumažės taršos ir triukšmo šaltinis.

Netoli planuojamos teritorijos esantis krašto kelias Nr. 141 Kaunas – Jurbarkas – Šilutė – Klaipėda (Klaipėdos g.) nutolęs apie 120m. ir rajoninis kelias Nr. 2201 Priekulė – Sakučiai – Ventė nuo planuojamos teritorijas yra nutolęs apie 190 metrų, tarp kelio ir planuojamos teritorijos yra esamų gyvenamųjų namų grupė, todėl neigiamo poveikio gyventojams ir jų gyvenamajai aplinkai nekels.

Atsižvelgiant į Specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas „III. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonos“, gretimybėse esančiam geležinkeliui nustatoma po 20 metrų abipus kraštinių kelių ašių apsaugos zona, kuri nepatenka į planuojamą teritoriją. Priekulės miestą kerta geležinkelio ruožas, todėl atsiranda žemės naudojimo apribojimas, apsauginė geležinkelio zona, kurią tikslinga želdinti. Todėl bendrajame Priekulės miesto plane ši zona - apsauginiai miškų sklypai M3. Apsauginiai miškų sklypai M3 patenka į planuojamą teritoriją ir užima 1030m² planuojamo sklypo ploto.

Dėl netoliese esančio geležinkelio potencialios taršos įtakos 2012 11 12 planuojamai teritorijai atlikti akustinio triukšmo matavimai ir oro taršos tyrimai. Kadangi planuojama teritorija yra nuošaliau nuo pagrindinių gatvių, ramioje vietoje, išterpusi gyvenamojoje aplinkoje, tai triukšmui matuoti buvo pasirinkta triukšmingiausia vieta, esanti arčiau Turgaus gatvės ir geležinkelio linijos.

Cheminė tarša: pagal tyrimų rezultatus cheminių medžiagų (kietosios dalelės, NO₂, SO₂) koncentracija neviršijo leistinų normų pagal Lietuvos HN 35:2007 didžiausia leidžiama koncentracija, mg/m³ (vienkartinė), kietųjų dalelių, NO₂, SO₂ vienkartiniai kiekiai neviršijo leistinų normų (matuota vienkartinė koncentracija – 3 kartus).

Fizinė tarša: planuojamoje teritorijoje matuotas ekvivalentinis bei maksimalus garso lygis tris kartus per parą. Atsižvelgiant į Lietuvos HN 33:2011 didžiausias leidžiamas ekvivalentis garso slėgio lygis, dB ir Lietuvos HN 33:2011 didžiausias maksimalus akimirkinis garso slėgio lygis, dB. Nustatomas Ekvivalentinis nuolatinis garso slėgio lygis viršijamas nuo 6 iki 18 val. 1dB. Maksimalus akimirkinis garso slėgio lygis viršijamas nuo 6 iki 18 val. 1 dB ir nuo 18 iki 22val. 1dB. Triukšmas sukeliamas automobilių ir geležinkelio transporto. Viršnorminio triukšmo sumažinimui rekomenduojama apželdinti sklypą nuo geležinkelio pusės.

Biologinė tarša: planuojamoje teritorijoje biologinės taršos nesitikima.

Psichogeninė įtaka: planuojamoje teritorijoje psichogeninės įtakos nesitikima.

Siekiant užtikrinti planuojamą teritoriją apsaugančias priemones nuo viršnorminio triukšmo 2013 01 15 atlikti detaliojo plano sprendinių įvertinimo triukšmo aspektu skaičiavimai. Atlikus

triukšmo vertinimą nustatyta, jog planuojama teritorija yra priimtina triukšmo taršos aspektu. Planuojamoje sklype atliktų triukšmo matavimų metu nustatytas nežymus 1 dBA triukšmo lygio viršijimas, kurį sukėlė automobilių ir geležinkelio transporto eismas, tačiau apskaičiavus triukšmo paros dozę, nustatyta, jog ji viršijama nebus ir gyventojams būtų sudarytos kokybiškos gyvenimo sąlygos. Siekiant išvengti triukšmo lygio viršijimų rekomenduojama teritorijos pietinę dalį (palei Turgaus gatvę) gausiai apželdinti ir/arba aptverti 1,7-1,8 m. aukščio medine (ar iš kt. medžiagų, išskyrus vielinę) tvora, kuri tarnautų kaip prieštriukšminis ekranas ir stabdytų tiesioginį triukšmo sklidimą nuo Turgaus gatvės bei nuo retsykiaais pravažiuojančio traukinio. Įvertinus matavimų bei skaičiavimų rezultatus nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje gyvenimo sąlygos triukšmo aspektu bus sudarytos kokybiškos.

Esami žemės naudojimo apribojimai

Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės (unikalus kodas 33624) Priekulės miesto istorinės dalies teritoriją.

Remiantis Priekulės miesto bendruoju planu, nustatoma požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zona patenkanti į visą planuojamą teritoriją.

Žemės sklype nustatomi apribojimai (specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas nr.343):

- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona (XIX);
- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (XX).

Sklypu grupės gretimybės:

- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:52 nuosavybės teisė Alma Selenienė (gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:45 nuosavybės teisė Alvina Ryžova (gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:157 nuosavybės teisė Lietuvos Respublika, Audronė Gedmintienė ir Danutė Cirtautienė (gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:46 nuosavybės teisė Jonas Balseris ir Zina Aldona Balserienė (gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:42 nuosavybės teisė Janina Grigolaitienė (gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:164 nuosavybės teisė Lietuvos Respublika ir Klaipėdos rajono savivaldybė (visuomeninės paskirties teritorijos);
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:50 nuosavybės teisė Lietuvos Respublika (visuomeninės paskirties teritorijos);
- Sklypas nesuformuotas, nuosavybės teisė Klaipėdos rajono savivaldybės taryba, Audra Pakers, Stanislava Daugėlienė, Tomas Caboras, Diana Caborienė, Angelė Fabijonavičienė, Arvydas Jaudžimas, Lina Jaudžimienė, Kęstutis Tulickas, Elvyra Justina Jašmontienė,

Albertas Rupeikis, Ramutė Rėbždienė, Janina Strockienė, Jadvyga Petkienė (paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų pastatai));

- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:49 nuosavybės teisė Ineta Mačerniutė ir Mindaugas Kocys (gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas nesuformuotas, nuosavybės teisė Ineta Mačerniutė, Ilona Eidintienė, Lida Petronėlė Teresienė, Aldona Stumylienė, Mindaugas Kocys, Marė Gelžinienė, Elena Boreikienė, Aldona Valiutienė, Henrikas Jokšas, Julija Venclovaitė, Vincenta Vaitkevičienė, Violeta Mišeikienė (paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų pastatai));
- Sklypas nesuformuotas, nuosavybės teisė Ona Danutė Palubinskienė, Rima Dargienė, Gražina Pilibavičienė, Sigitas Žemgulys, Vida Šemetulskienė, Jevgenija Jarumbavičienė, Rolandas Putinas, Aušra Valtienė (paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų pastatai));
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:128 nuosavybės teisė Lietuvos Respublika, nuomininkas AB LESTO (paskirtis – kita (kitai specialiai paskirčiai));
- Sklypas nesuformuotas, nuosavybės teisė Gražina Pavliatenko, Povilas Cirtautas, Marija Jocienė, Raimundas Bučys, Bronislovas Barauskis, Rasa Marchan, Giedra Pakers (paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų pastatai));
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:139 nuosavybės teisė Birutė Surblienė (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
- Sklypas kad. Nr. 5548/0001:144 nuosavybės teisė Lietuvos Respublika ir Antanas Bacevičius (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos).

Sklypo inžinerinė įranga:

- ***Vandentiekis, nuotėkos:*** Per planuojamą teritoriją nutiesti vandentiekio tinklai, sujungti su Liepų ir Turgaus gatvių vandentiekio tinklais. Liepų ir Turgaus gatvėmis nutiestas buitinis ir ūkinis nuotekų tinklas.
- ***Elektros energija:*** šalia planuojamos teritorijos yra PK 204 transformatorinė, nuo jos per visą planuojamos teritorijos centrinę dalį nutiesta 10kV oro linijos. Planuojamoje teritorijoje nutiesta 0,4kV oro linija.
- ***Ryšių kabeliai.*** Ryšių kabeliai nutiesti greta planuojamos teritorijos, Liepų ir Turgaus gatvėmis, ryšių kabeliai nekerta planuojamą teritoriją.
- ***Melioracijos sistema:*** teritorija nemelioruota

III. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

1. Numatomas veiklos pobūdis

Detalioju planu formuojami 6 kitos paskirties žemės sklypai, kuriems nustatomas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G), naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1). Taip pat formuojamas vienas kitos paskirties žemės sklypas, kuriam nustatomas inžinerinės infrastruktūros teritorijų naudojimo būdas (I), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams

pobūdis (I2). Ir vienam sklypui nustatoma atskirųjų želdynų teritorija (E), rekreacinės paskirties želdynų (E1).

Nr.1 - 722 m² (gyvenamoji teritorija G/G1);

Nr.2 – 800 m² (gyvenamoji teritorija G/G1);

Nr.3 – 1100 m² (gyvenamoji teritorija G/G1);

Nr.4 – 2800 m² (gyvenamoji teritorija G/G1);

Nr.5 – 2700 m² (gyvenamoji teritorija G/G1);

Nr.6 – 1476 m² (gyvenamoji teritorija G/G1);

Nr.7 – 5079 m²(inžinerinės infrastruktūros teritorija I/I2);

Nr.8 – 2290 m² (atskirųjų želdynų teritorija E/E1).

2. Užstatymo rodikliai

Užstatymo tankio procentas (užstatyto ploto santykis su sklypo plotu) projektuojamoje teritorijoje 20-33%, užstatymo intensyvumo procentas (statinių bendro ploto santykis su sklypo plotu) 40-66%. Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus 9,5-10,5 m.

Želdinių plotai – gyvenamosios paskirties sklypuose želdinių plotas, įskaitant vejas ir gėlynus, $\geq 25\%$, inžinerinės infrastruktūros teritorijoje (sklype Nr. 7) priklausomų želdynų norma nustatoma pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin. , 1999, Nr. 27-773) techninio projekto metu, bet ne mažiau 12% sklypo ploto. Kadangi pagal Priekulės bendrąjį planą planuojamos teritorijos dalis patenka į M3-apsauginių miškų sklypą, vienam planuojamos teritorijos sklypui padidinamas želdynų plotas. Gyvenamosios paskirties sklype Nr. 6 priklausomų želdinių plotas numatomas 45%. Saugomų želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

3. Inžinerinė įranga

Vandentiekis, nuotekos - planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant į centralizuotus Priekulės miesto tinklus. Vandentiekio tinklai esantys planuojamoje teritorijoje perkeliama į kitą vietą.

Planuojamoje teritorijoje lietaus nuotekų tinklai prijungiami į pruojuojamus magistralinius lietaus nuotekų tinklus Turgaus gatvėje.

Elektros tinklai – pagal išduotas planavimo sąlygas šiuo metu planuojamoje teritorijoje AB Lesto nenumato išplėsti esamų ar nutiesti naujų bendrovei priklausančių inžinerinių tinklų, todėl dėl rengiamo detaliojo planavimo dokumento naujai statomiems vartotojo elektros įrenginiams specialiuju reikalavimų neturi. Elektros tiekimas formuojamiems žemės sklypams numatomas iš gretimbėse

esančių elektros tinklų. Esami 0.4kV elektros oro linijos stulpai patenkantys į planuojamą teritoriją naikinami ir vietoje jų projektuojamas 0,4kV elektros kabelis.

Ryšių linija - planuojamoje teritorijoje nėra įrengti ryšių tinklai, detaliuoju planu naujų ryšių tinklų įrengti nenumatoma.

Kultūros paveldas – Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės (unikalus kodas kultūros vertybių registre 33624) Priekulės miesto istorinę dalį. Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 23 str. 2d., papildomas teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas. Remiantis paveldo tyrimo biuro prie firmos „Budys“, dr. Martyno Purvino ir arch. Marijos Purvinienės atliktais „Architektūrinio – urbanistinio paveldo tyrimais Klaipėdos rajone“, „Priekulės regeneracijos projektu“. Galima teigti, kad šiandien miestas – labai vertingas architektūrinis, urbanistinis požiūriu. XIX a. susiformavęs miesto centras būdingas tipiškam didesniai Mažosios Lietuvos miestui. XIX a. pab. – XX a. Pr. Priekulė sparčiai plėtėsi, buvo nuosekliai užstatoma centrinė miesto dalis, išivyravo 2-3 aukštų mūriniai, papuošti įvairiomis architektūrinėmis detalėmis pastatai. Klaipėdos g. Atkarpa išlikusi kaip pati miestiščiausia – joje nemaži mūriniai pastatai buvo statomi kaip dideliame mieste – tankiai vienas šalia kito. Pačios gyvenvietės objektai skirstomi į kelias grupes: sakraliniai, visuomeniniai, ūkiniai-gamybiniai, gyvenamieji pastatai ir sodybos, parkai ir visuomeniniai želdiniai. Anuomet Priekulėje buvo nemažai sakralinių bei su jais susijusių objektų: šventorių, kunigų ir parapijų namų, kapinių. Ryški jų sankaupa buvo tarp Turgaus g. ir geležinkelio (šalia planuojamos teritorijos). Ten buvo evangelikų liuteronų ir katalikų bažnyčios, klebonija parapijos namai. Visuomeniniai objektai buvo netoli Turgaus g ir minėtos sakralinės zonos. Itin daug materialiniai sferai priklausiusių objektų: užėigos, parduotuvės, spietėsi šiauriniame turgaviečių pakraštyje ir Klaipėdos gatvėje. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorija susikonsentravusi centrinėje Priekulės dalyje, pokariu apgyvendintų naujaisiais atsikėlėliais. Gyvenamosios sodybos buvo skirstomos į šias – Priekulei būdingas grupes: gyvenamosios miestiečių sodybos, laukininkų – ūkininkų sodybos, dvaro žmonių sodybos bei dvaro centras. Šiuo metu planuojama teritorija tarp Liepų ir Turgaus gatvių, pagal Architektūrinio – urbanistinio paveldo tyrimus įvardijama : „ Turgaus g. šiaurinė pusė (plotas tarp sodybos Turgaus g. Nr. 12 ir geležinkelio). Matyt, šis plotas ilgai buvo neatsatytas. XIX a. Plane ten parodyta tuščia vieta. Ties to ploto viduriu esančiame giliame įdubime kulmingo dvaro laikais buvusi kūdra kur varydavo gyvulius.“ Iki šių dienų ši teritorija išliko laisva ir neužstatyta reikšmingais Priekulės miestui statiniais.

Remiantis Priekulės Architektūrinias – urbanistinis paveldo tyrimais, atlikta istorinės – urbanistinės vertės analizė, atlikta pagal kultūros paveldo išlikimo laipsnį. Išskiriami penki architektūrinės – urbanistinės vertės kategorijų apibūdinimai: II. vertinga, saugoma; III reglamentuota

rekonstrukcija; IVa. galima rekonstrukcija; IVb galima rekonstrukcija; V būtina rekonstrukcija. Aplink planuojamą teritoriją esančioms teritorijos priskiriama II kategorija: „vertinga, saugoma (nepakitusių istorinės sklypo ribos, išlikęs istorinis sklypo apstatymas (iki 1945m.)“.

Kultūros vertybėje Priekulės miesto istorinėje dalyje išskiriami keli planuojamos teritorijos gretimybėse esantys reikšmingiausi kultūros paveldo objektai, kurių analizės pagalba bus nustatomi apribojimai planuojamai teritorijai.

Šiaurinėje pusėje (Klaipėdos g. 13) išskiriamas pastatas Kultūros vertybių registre (unikalus kodas 2357), techninė charakteristika: gyvenamasis namas mūrinis tinkuotas. Jis kiemo pusėje dviejų aukštų su ertikiu, o gatvės pusėje trijų aukštų, su rūšiais po namu ir aukštoku cokoliu gatvės šone. Architektūrinė charakteristika: skirtingi namo fasadai, gatvės - reprezentacinis fasadas itin puošnus, o likę - perdėm utilitarūs ir neišvaizdūs. Galinį pietrytinį fasadą pagyvina metaliniai vartai su tradiciniais neogotikiniais bei klasicistiniais elementais, vartų stulpai – piliastrai, pora langų antrajame aukšte bei gatvės fasado kampo rustikos tąsa. Objekto reikšmė ir vertė : pastatas labai vertingas architektūriniu bei urbanistiniu požiūriu. Remiantis Priekulės - centrinės dalies regeneravimo ir restauravimo programa nustatoma: „ Klaipėdos g. Nr. 13. Sklypas pilnai suformuotas – pripildytas statinių. Gyvenamasis namas, kaip oficialus architektūros paminklas, turi būti saugomas, restauruojant jo sunaikintas detales.“.

Rytinėje pusėje (Turgaus g. 8) išskiriamas pastatas Kultūros vertybių registre (unikalus kodas 2356), techninė charakteristika: pastatas mūrinis tinkuotas. Jis vieno aukšto su didelėmis šoninėmis mansardomis gatvės bei kiemo pusėse. Namų galus dengia pusskliautinis stogas. Skiriasi šoninių mansardų įrengimas – kiemo šone ji kitokia – daug paprastesnė. Architektūrinė charakteristika: architektūra pabrėžtinai reprezentacinė – reklaminė. Kiemo ir vakarų fasadai visai kuklūs, o visos puošmenos sutelktos gatvės ir aikštės šonuose. Pastato turtingą išaizdą formuoja tūrio kompozicija ir tinko dekoras. Kampus puošia tinko rustika. Tebėra sudėtingesnio piešinio – kiek profiliuoti senesni langų rėmai. Objekto reikšmė bei vertė: pastatas vertingas architektūriniu urbanistiniu požiūriu. Pastato išorė dar nėra žymiai pakeista, jis daugmaž išlaikė savo tradicinį charakterį. Bendra statinio išvaizda tradicinė ir būdinga šiam regionui. Regeneravimo ir restauravimo programa nustatoma : „ Turgaus g. Nr. 8. Dabar oficialus architektūros paminklas turi būti atitinkamai saugomas, restauracijos metu atkuriant sunykusius pastato fragmentus. <...> tai padėtų atkurti senąją Turgaus aikštės dvasią, atgaivintų šį gan apleistą senosios Priekulės istorinį bei funkcinį branduolį.“.

Pietinėje pusėje išskiriama Šv. Antano Paduviečio bažnyčia išskiriamas pastatas Kultūros vertybių registre (unikalus kodas 31048), Bažnyčia stačiakampio plano, vienabokštė, su apside. Įrengti

3 altoriai. Šventorių juosia medinių statinių tvora su gelžbetoniniais stulpais. Regeneravimo ir restauravimo programa nustatoma : „Turgaus g. Nr. 11. Šiandien gerai tvarkoma katalikų bažnyčia turėtų išlaikyti savo tradicinį charakterį, savo gražiai tvarkomą šventorių bei jo prieigą.“.

„Statiniai Turgaus gatvėje į vakarus nuo katalikų bažnyčios.Tie sovietmečiu pastatyti savo išvaizda (o ir padėtimi) aštriai disponuoja su tradicine Priekulės terpe. Visi šie pastatai ateityje turėtų būti rekonstruoti, jų pavidalą suderinant su istorine aplinka.“. Gretimybėms būdingi 2-3 aukštų mūriniai, stačiakampio plano, architektūrinėmis detalėmis puošti pastatai.

Planuojama teritorija randasi kultūros vertybės pietrytiniame pakraštyje. Priekulės – centrinės dalies Regeneravimo ir Restauravimo programoje planuojamai teritorijai nėra išskiriami jokie apribojimai. Todėl siekiant naujai planuojamą teritoriją pritaikyti prie Priekulės miesto istorinės dalies, vadovaujamosi su gretimybėse esančioms Kultūros vertybėms nustatytais apribojimais ir architektūros stiliumi. Turgaus g. į vakarus nuo Katalikų bažnyčios esantys pastatai ateityje turėtų būti rekonstruoti, jų pavidalą suderinant su istorine aplinka. Vadovaujantis „Architektūrinio – urbanistinio paveldo tyrimais“ nustatoma gyvenvietės regeneracija, siekiant palaipsniui atkurti buvusias vertybes, todėl naujai tvarkomoje teritorijoje numatomos gyvenamosios teritorijos pritaikant prie istorinės aplinkos, atkuriant ir išlaikant tradicinį charakterį, galimi 1-2 aukštų su mansarda mūriniai tinkuoti stačiakampio plano gyvenamieji pastatai. Visi naujai statomi gyvenamieji pastatai turi derėti prie esamų kultūros paveldo paminklų architektūrinės išvaizdos.

4. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos:

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama Liepų g. C2 kat. nuo Klaipėdos g. B2 kat. (krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda)) Priekulėje. Nuo Klaipėdos g. B2 kat. važiuojama Liepų g. C2 kat. (atstumas tarp rajonųjų gatvės linijų 20m) apie 100metrų iki planuojamos teritorijos. Per planuojamą teritoriją bendruoju Priekulės miesto planu numatoma C2b kat. jungiamoji Liepų g. ir Turgaus g. gatvė, kurios važiuojamosios dalies plotis 6,5m., dvi eismo juostos po 3,25m., atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 20m. siekiant darnaus įsiliejimo į Priekulės miesto gatvių tinklą, rekonstruojamas Liepų g. tęsinys prijungiant prie Turgaus g. C2 kat. (atstumas tarp rajonųjų gatvės linijų 20m), ir projektuojama sankryža iš kurios numatomas akligatvis D2-2 kat. Akligatvis, kurio važiuojamosios dalies plotis 6m. dvi eismo juostos po 3m., atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 12,5. akligatvio apsisukimo aikštelė 12,5x12,5m. mažiausias maksimalus leistinas greitis D kat. gatvėje – 30km/val. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių, ir kaimų susisiekimo sistemos“, miestų centruose C kat. gatvėse išlaikomas atstumas 50m. tarp gretimų įvažiavimų ir išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais.

Per planuojamą teritoriją yra suminti pėsčiųjų tranzitiniai takai, o visa planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo vertybės ribas, kurios negalima apriboti nuo pėsčiųjų srautų, todėl planuojant teritoriją atsižvalgiama į juos planuojami pėsčiųjų takai. Pėsčiųjų takas - F1 kat. 1m pločio, atstumas tarp raudonųjų tako linijų 5m.

5. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Taip pat nebus ir žymaus oro teršimo, nes gyvenamuosiuose namuose bus įrengtos ekonomiškios katilinės, šildymas numatomas geoterminis, kietu kuru, elektra, dujomis. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai.

Krašto kelias Nr. 141 Kaunas – Jurbarkas – Šilutė – Klaipėda (Klaipėdos g.), rajoninis kelias Nr. 2201 Priekulė – Sakučiai – Ventė ir geležinkelis triukšmo ir taršos atžvilgiu neturės žymaus neigiamo poveikio planuojamai gyvenamajai teritorijai ir gyventojų sveikatai, atlikti triukšmo bei cheminės taršos tyrimai rodo, jog cheminių medžiagų kiekiai neviršija leistinų normų, o triukšmo lygis nuo 6 iki 18 val. ir nuo 18 iki 22 val. viršija 1dB leistiną normą, pagal Lietuvos HN 33:2011 „triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Remiantis patvirtintomis sąlygomis detaliajam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga nustatomi šie detaliojo plano sprendiniai:

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis.

Detaliojo planavimo tikslas – valstybinio žemės sklypo suformavimas. Suformuoto žemės sklypo paskirties keitimas į kitą, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių gyvenamųjų pastatų statybos. Padalijimas į sklypus ir žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas.

Planuojamai teritorijai nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, indeksas - G, kodas tp6, atskirųjų želdynų teritorijos, indeksas – E, kodas sd15. Naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos – indeksas G1, Rekreacinės paskirties želdynų – E1. Taip pat formuojamas vienas kitos paskirties žemės sklypas, kuriam nustatomas inžinerinės infrastruktūros teritorijų naudojimo būdas - I, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams pobūdis - I2.

Naujai projektuojamuose sklypuose užstatymo riba formuojama atsižvelgiant į projektuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, nuo gatvės raudonųjų linijų išlaikant 3 m atstumą ir ne arčiau kaip 3m nuo gretimų sklypų ribos.

Apsauginės ir sanitarinės zonos ir kiti pasirinktieji reikalavimai pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka (neprieštarauja) Priekulės miesto bendrojo plano sprendiniams. Planuojama teritorija patenka į G1-žemės sklypus, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar trijų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai. Pietvakarinės planuojamos teritorijos dalis patenka į M3-apsauginių miškų sklypą. Apsauginių miškų sklypai M3 užima 1030m² planuojamos teritorijos ploto.

2. Sklypų ribos

Visos planuojamos teritorijos plotas ~1,6967 ha. Sklypų grupė ribojama linijū, einančių iš vieno taško į kitą. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su išorinėmis sklypo ribomis. Sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti išmatavimai pateikti metrais, bus tikslinami atlikus tikslius žemės sklypų kadastrinius matavimus. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus. Sklypo ribas ir plotus žiūrėti, pagrindiniame brėžinyje, bei sklypo ribų nužymėjimo brėžinyje.

3.Servitutai

Sklypas Nr. 1 - 722 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7).

Sklypas Nr. 2 - 800 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7).

Sklypas Nr. 3 - 1100 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7).

Sklypas Nr. 4 - 2800 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7).

Sklypas Nr. 5 - 2700 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas
(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7).

Sklypas Nr. 6 - 1476 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas

(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas

(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas

(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7).

Sklypas Nr. 7 - 5079 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (Tarnaujantis daiktas sklypuose Nr. 1;2;3;4;5;6;8);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas

(Tarnaujantis daiktas sklypuose Nr. 1;2;3;4;5;6;8);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas

(Tarnaujantis daiktas sklypuose Nr. 1;2;3;4;5;6;8);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas

(Tarnaujantis daiktas sklypuose Nr. 1;2;3;4;5;6;8);

Sklypas Nr. 8 - 2290 m².

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

106. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas

(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

107. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas

(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7);

108. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas

(Viešpataujantis daiktas sklype Nr. 7).

4. Sklypo architektūriniai - urbanistiniai apribojimai

Užstatymo tankio procentas (užstatyto ploto santykis su sklypo plotu) projektuojamoje teritorijoje 20-33%, užstatymo intensyvumo procentas (statinių bendro ploto santykis su sklypo plotu) 40-66%. Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus 9,5-10,5 m. Projektuojant pastatus iki 8.5 m. būtina išlaikyti 3 m.

nuo sklypo ribos, kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas nuo sklypo ribos didinamas 0,5 m.

Želdinių plotai – gyvenamosios paskirties sklypuose želdinių plotas, įskaitant vejas ir gėlynus, $\geq 25\%$, inžinerinės infrastruktūros teritorijoje (sklype Nr. 7) priklausomų želdynų norma nustatoma pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin. , 1999, Nr. 27-773) techninio projekto metu, bet ne mažiau 12% sklypo ploto. Kadangi pagal Priekulės bendrąjį planą planuojamos teritorijos dalis patenka į M3-apsauginių miškų sklypą, vienam planuojamos teritorijos sklypui padidinamas želdynų plotas. Gyvenamosios paskirties sklype Nr. 6 priklausomų želdinių plotas numatomas 45%. Saugomų želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Statybos linija - linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus.

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos:

Gyvenamieji namai stačiakampio plano, 1-2 aukštų su mansarda, aukštu cokoliu su rūsiu pastatai. Galimi mūriniai raudonų plytų (pagalbiniai pastatai galimi baltų silikatinių plytų) tinkuoti, dažyti gelsva ar pilkšva spalva pastatai, kai kur skirtingų spalvų plytų arba raudonų plytų bei šviesaus tinko plotelių deriniai. Tinko dekoras - reljefiniais angų apvadais. Namų šoniniai fasadai su kryžminėmis, didelėmis šoninėmis mansardomis. Šlaitinis stogas iš keramikinių ar betoninių raudonų čerpių. Stogo pakraščių apskardinimui galima skarda. Profiliuoti mediniai langai ir staktos.

Gyvenamajai aplinkai rekomenduojama taikyti triukšmo ir taršos slopinimo priemonės: pastatų atitvarinės konstrukcijos, langai su stiklo paketais, grindys virš tarpaukštinio perdengimo bei pertvaros tarp patalpų su garso izoliacija turi užtikrinti norminę garso izoliaciją, leidžiamą triukšmo lygį gyvenamose patalpose.

Pastatus būtina planuoti užstatomos sklypo dalies ribose. Konkretų patalpų išdėstymą spręsti ruošiant gyvenamojo namo techninį projektą ir jį derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

Pagrindiniame brėžinyje schematiškai pavaizduota apsauginės tvoros parametrai ir tiksli vieta turi būti tikslinama techninio projekto metu, išlaikant želdinių ir tvoros išdėstymą sklype (nuo pietinės sklypo Nr. 6 pusės privaloma įrengti želdinių juostą ir tik po to tvorą). Tvorą turi būti 1,7-1,8 metrų aukščio medinė (arba kitų medžiagų, išskyrus vielinę ar plastikinę) neutralių spalvų, įsiliejanti į aplinką.

Kiekvienam suformuotam gyvenamosios paskirties sklypui techninio projekto metu numatyti triukšmo valdymo priemonės. Turės būti įvertinta akustinė aplinka, dėl netoliese esančio geležinkelio

keliamo triukšmo. Konkrečiam suformuotam sklypui pagal jame susidarantį triukšmą nustatyti garso klasę, pastato orientaciją, tvoras, želdinius.

Siūlymas detaliojo plano organizatoriui, vadovaujantis Lietuvos respublikos Triukšmo valdymo įstatymu kreiptis į Susisiekimo ministeriją ir Lietuvos geležinkelius, su pasiūlymu parengti bendras triukšmo valdymo priemones per gyvenvietes nutiestiems geležinkeliams, dėl jų keliamo triukšmo slopinimo gyvenamojoje aplinkoje.

5. Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisro gesinimas numatomas iš netoliese esančio tvenkinio.

6. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas

Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Vandentiekis, nuotekos - planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant į centralizuotus Priekulės miesto tinklus. Vandentiekio tinklai esantys planuojamoje teritorijoje perkeliama į kitą vietą.

Planuojamoje teritorijoje lietaus nuotekų tinklai prijungiami į pruojuojamus magistralinius lietaus nuotekų tinklus Turgaus gatvėje. Lietaus nuotekų surinkimas nuo projektuojamų gatvių numatomas į planuojamus lietaus nuotekų tinklus.

Elektros tinklai – pagal išduotas planavimo sąlygas šiuo metu planuojamoje teritorijoje AB Lesto nenumato išplėsti esamų ar nutiesti naujų bendrovei priklausančių inžinerinių tinklų, todėl dėl rengiamo detaliojo planavimo dokumento naujai statomiems vartotojo elektros įrenginiams specialiųjų reikalavimų neturi. Elektros tiekimas formuojamiems žemės sklypams numatomas iš gretimybėse esančių elektros tinklų. Esami 0.4kV elektros oro linijos stulpai patenkantys į planuojamą teritoriją naikinami ir vietoje jų projektuojamas 0,4kV elektros kabelis.

Ryšių linija - planuojamoje teritorijoje nėra įrengti ryšių tinklai, detalioju planu naujų ryšių tinklų įrengti nenumatoma.

Kultūros paveldas – Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės (unikalus kodas kultūros vertybių registre 33624) Priekulės miesto istorinę dalį. Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 23 str. 2d., papildomas teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas. Remiantis paveldo tyrimo biuro prie firmos „Budys“, dr. Martyno Purvino ir arch. Marijos Purvinienės atliktais „Architektūrinio – urbanistinio paveldo tyrimais Klaipėdos rajone“, „Priekulės regeneracijos projektu“.

Remiantis Priekulės Architektūrinias – urbanistinius paveldo tyrimais, atlikta istorinės – urbanistinės vertės analizė, atlikta pagal kultūros paveldo išlikimo laipsnį. Išskiriami penki architektūrinės – urbanistinės vertės kategorijų apibūdinimai: II. vertinga, saugoma; III reglamentuota rekonstrukcija; IVa. galima rekonstrukcija; IVb galima rekonstrukcija; V būtina rekonstrukcija. Aplinka planuojamą teritoriją esančioms teritorijos priskiriama II kategorija: „vertinga, saugoma (nepakitusių istorinės sklypo ribos, išlikęs istorinis sklypo apstatymas (iki 1945m.)“.

Planuojama teritorija randasi kultūros vertybės pietrytiniame pakraštyje. Siekiant naujai planuojamą teritoriją pritaikyti prie Priekulės miesto istorinės dalies, vadovaujamosi su gretimybėse esančioms Kultūros vertybėms nustatytais apribojimais ir architektūros stiliumi. Turgaus g. į vakarus nuo Katalikų bažnyčios esantys pastatai ateityje turėtų būti rekonstruoti, jų pavidalą suderinant su istorine aplinka. Vadovaujantis „Architektūrinio – urbanistinio paveldo tyrimais“ nustatoma gyvenvietės regeneracija, siekiant palapsniui atkurti buvusias vertybes, todėl naujai tvarkomoje teritorijoje numatomos gyvenamosios teritorijos pritaikant prie istorinės aplinkos, atkuriant ir išlaikant tradicinį charakterį, galimi 1-2 aukštų su mansarda mūriniai tinkuoti stačiakampio plano gyvenamieji pastatai. Visi naujai statomi gyvenamieji pastatai turi derėti prie esamų kultūros paveldo paminklų architektūrinės išvaizdos.

Šildymas pastatų šildymui numatomas geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židiniiais, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų.

Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 12-98 „Teršalų didžiausios leidžiamos koncentracijos stacionarių degių šaltinių išmetamose dujose“. Įvertinant galimos statybos apimtis, išmetamų į atmosferą kiekiai numatomi nedideli, neviršijantys atmosferos taršą reglamentuojančiais LR normatyvais nustatytų išmetamų į atmosferą teršalų didžiausių leidžiamų koncentracijų.

Ūkio buitinės atliekos

Susidariusios atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. Įsakymu Nr.722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais.

Planuojamoje gyvenamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

7. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama Liepų g. C2 kat. nuo Klaipėdos g. B2 kat. (krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda)) Priekulėje. Nuo Klaipėdos g. B2 kat. važiuojama Liepų g. C2 kat. (atstumas tarp rajonųjų gatvės linijų 20m) apie 100metrų iki planuojamos teritorijos. Per planuojamą teritoriją bendruoju Priekulės miesto planu numatoma C2b kat. jungiamoji Liepų g. ir Turgaus g. gatvė, kurios važiuojamosios dalies plotis 6,5m., dvi eismo juostos po 3,25m., atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 20m. siekiant darnaus įsiliejimo į Priekulės miesto gatvių tinklą, rekonstruojamas Liepų g. tęsinys prijungiant prie Turgaus g. C2 kat. (atstumas tarp rajonųjų gatvės linijų 20m), ir projektuojama sankryža iš kurios numatomas akligatvis D2-2 kat. Akligatvis, kurio važiuojamosios dalies plotis 6m. dvi eismo juostos po 3m., atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 12,5. akligatvio apsisukimo aikštelė 12,5x12,5m. mažiausias maksimalus leistinas greitis D kat. gatvėje – 30km/val. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių, ir kaimų susisiekimo sistemos“, miestų centruose C kat. gatvėse išlaikomas atstumas 50m. tarp gretimų įvažiavimų ir išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais.

Per planuojamą teritoriją yra suminti pėsčiųjų tranzitiniai takai, o visa planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo vertybės ribas, kurios negalima apriboti nuo pėsčiųjų srautų, todėl planuojant teritoriją atsižvalgiama į juos planuojami pėsčiųjų takai. Pėsčiųjų takas - F1 kat. 1m pločio, atstumas tarp raudonųjų tako linijų 5m.

Įvažiuoti į sodybas rekomenduojama 4 metrų pločio įvažiavimai. Įvažiavimo vietos gali kisti priklausomai nuo gyvenamojo namo projekto. Automobilių parkavimas galimas tik gyvenamųjų sklypų ribose, todėl numatomos dvi norminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Pirminis planuojamos 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 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatavimas.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detalajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai. Vadovaujantis RSN 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) planuojama statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai.

Galimo planuojamos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo teritoriją numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje ūkinė veikla nevykdoma. Teritorija laisva ir neužstatyta.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas

Galima nežymi aplinkos oro tarša: pastatų šildymui numatomas geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais, židiniiais, taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Aplinka, privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami. Planuojama teritorija neužstatyta pastatais bus apželdinta vaismedžiais, vaiskrūmiais ir dekoratyviniais želdiniais.

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

Dėl gretimybėse esančių taršos ir trukšmo šaltinių (krašto kelio Nr. 141(Klaipėdos g.), rajoninio kelio Nr. 2201, geležinkelio) gyvenamajai aplinkai rekomenduojama taikyti triukšmo ir taršos slopinimo priemonės: pastatų atitvarinės konstrukcijos, langai su stiklo paketais, grindys virš tarpaukštinio perdengimo bei pertvaros tarp patalpų su garso izoliacija turi užtikrinti norminę garso izoliaciją, leidžiamą triukšmo lygį gyvenamose patalpose. Siekiant išvengti triukšmo lygio viršijimų gyvenamojoje aplinkoje rekomenduojama teritorijos pietinę dalį (palei Turgaus gatvę) gausiai apželdinti ir/arba aptverti 1,7-1,8 m. aukščio medine (ar iš kt. medžiagų, išskyrus vielinę) tvorą, kuri tarnautų kaip prieštriukšminis ekranas ir stabdytų tiesioginį triukšmo sklidimą nuo Turgaus gatvės bei nuo retsykiaais pravažiuojančio traukinio. Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ būtina užtikrinti leidžiamus triukšmo ribinius dydžius gyvenamajame pastate ir jo aplinkoje.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21–617, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, 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.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lenkelė

1.	Teritorijų planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „GEOMETRA“		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Detalusis planas teritorijos dalies, esančios tarp Liepų ir Turgaus g. Priekulės mieste		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Klaipėdos raj. sav. ir Priekulės miesto Teritorijos bendrasis planas.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Nėra		
6.	Satus quo situacija: Formuojamame sklype numatoma nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, specialiąsias žemės sklypo naudojimo sąlygas, numatant gyvenamųjų namų statybą. Įgyvendinus planavimo tikslus, turėtų tapti svarbi visuomenei gyvenamosios aplinkos požiūriu, suformuojant kokybiškas gyvenimo sąlygas.		
7.	Tikslas, kurio įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: Valstybinio žemės sklypo suformavimas. Suformuoto žemės sklypo paskirties keitimas į kitą, kurio naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių gyvenamųjų pastatų statybos. Padalijimas į sklypus ir žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas: Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detalajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatoma ūkinė veikla įvykdžius detalajame plane numatytų reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės mažą neigiamą poveikį aplinkai, gretimybėms bei gretimų sklypų žemės paskirčiai. Vadovaujantis RST 127-91 (Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės) planuojama statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai.		
9.	Sprendinio poveikis:		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
	teritorijos vystymo darbai	Teigiamas poveikis: Teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis.	nėra
	ekonominiai aplinkai	Užstačius planuojamą teritoriją, išsaugos jos vertę, o taip pat ir gretimų sklypų vertės	nėra
	socialinei aplinkai	Teritorija taps apgyvendinta	nėra
UAB „GEOMETRA“, I/k 160297055, Adresas: Taikos pr. 32a, Klaipėda Tel./Fax (46) 365 886			

	gamtojei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Planuojama veikla turės teigiamą įtaką aplinkos kokybei, planuojamas inžinerinis aprūpinimas geriausiomis prieinamomis technologijomis, mažiausiai žeidžiančiomis aplinką. Naudojant pastatų architektūroje neutralų architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinius, bus sukurta pakankamai ekologiška bei estetiška aplinka.	Pakis natūralus gamtinis kraštovaizdis, bet didelis neigiamas poveikis nenumatomas.
	higieninei būklei	Apželdinus sklypus augmenija, bus padidintas želdynų plotas.	Padidės transpoto srautai (bus daugiau triukšmo, padidės oro užterštumas)
10.	Nulinės alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtiniai aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-
	higieninei būklei	-	-

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

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

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 vandens įstatymo pakeitimo įstatymas Nr.IX-1388, 2003-03-25

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“

LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr.469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“.

Projekto vadovas

A. Venckutė

27861

Asistentė

L. Vitkutė

Planavimo organizatorius

Klaipėdos raj. administracijos direktorius

UAB "GEOMETRA", I/k 160297055, Adresas: Taikos pr. 32a, Klaipėda
Tel. /Fax (46) 365 886