ŽEMĖS SKLYPO, KURIO KADASTRINIS NR. 8867/0016:161; ŠILUTĖS R.SAV., ŠILUTĖS M., VYTAUTO G. 17, DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas: UAB "Nemuno deltos projektai"

1. Planuojamo sklypo bendrieji duomenys.

Planuojamas sklypas yra Šilutės miesto centrinėje dalyje, Vytauto gatvės pietinėje išklotinėje, į pietus nuo Vytauto – Eglių gatvių sankryžos. Sklype stovi du pastatai – palei Vytauto gatvę stovi parduotuvės pastatas, kurio mansardoje įrengtas butas. Sklypo gilumoje stovi kavinės pastatas prie kurio įrengta vasaros terasa. Abu pastatai statyti 1994m. Sklypas yra intensyvios komercijos miesto zonoje.

Sklypo gretimybės-

Į rytus ant sklypo ribos stovi dviejų aukštų su mansarda pastatas Vytauto g.15 ir 15a. Sklypas prie pastato teisiškai neregistruotas. Pastate yra gyvenamieji butai, teisiškai registruota 9 butų nuosavybė.

Į pietvakarius ant sklypo ribos stovi garažų pastatas Vytauto 21a. Garažų sklypas (kitai specialiai paskirčiai), kurio kadastrinis Nr.8867/0016:173, nuomojamas garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos „Ženklas". Sklype teisiškai registruota nuosavybė – 65 garažai.

Į vakarus nuo planuojamo sklypo stovi stomatologijos kabineto pastatas Vytauto 19a. Sklypas, kurio kadastrinis Nr. 8867/0016:167, (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti), pastatas nuosavybės teise priklauso I. Venckienės stomatologijos kabinetui.

Pietvakariuose sklypas ribojasi su gyvenamosios paskirties sklypu, kurio kadastrinis Nr. 8867/0016:114. Sklypas ir pastatai jame priklauso dviems fiziniams asmenims.

Sklypo istorinė urbanistinė raida –

Sklypas, kaip ir visa gretima teritorija, galėjo būti pradėtas užstatyti XXa. pradžioje. 1943m. Šilutės miesto plane matosi čia stovėję pastatai, kurie per ugniasienę buvo sublokuoti su pastatu Vytauto g.15. Pastatai sklype išstovėjo iki šeštojo – septintojo dešimtmečio, nes tų metų planuose užstatymas dar matyti. Nugriuvus ar nugriovus pastatus sklypas liko apleistas, XXa. pabaigoje čia veikė gėlių turgelis. Pastato Vytauto 15 ugniasienėje iškirsti langai. Devintajame dešimtmetyje sklypas suformuotas ir privatizuotas komerciniam naudojimo būdui, nors Šilutės miesto generaliniame plane sklypas pateko į gyvenamąją zoną. Sklype buvo pastatyti pastatai – parduotuvės su butu mansardoje pastatas pastatytas buvusio pastato palei Vytauto gatvės perimetrą vietoje. Kavinės pastatas pastatytas sklypo pietvakariniame kampe. Tuo pačiu laikotarpiu suformuotas ir sklypas Vytauto 19a, kuriame pastatytas stomatologijos kabineto pastatas. Apie septintą XXa. dešimtmetį ant sklypo pietinės ribos pastatyti garažai.

Duomenys apie Šilutės miesto istorinę dalį - **U45**

(į LR nekilnojamų kultūros vertybių registro urbanizuotų vietovių sąrašas įtrauktas 2005-01-10 įsakymu Nr.Į-08).

Kultūrinės vertės sudėties planuojamojoje teritorijoje nėra, nes nėra išlikusių senųjų sklypo ribų (istorinės posesijos) bei senųjų pastatų.

Duomenys iš Šilutės miesto generalinio plano

(patvirtinto 1983-05-16 Lietuvos TSR valstybinio statybos reikalų komiteto)

Nors Šilutės miesto generaliniame plane sklypas pateko į gyvenamąją zoną, devintajame dešimtmetyje planuojamas sklypas ir gretimas sklypas Vytauto g.19a suformuoti ir privatizuoti komerciniam naudojimo būdui. Generaliniame plane šioje miesto dalyje numatyti gatvių trasų perplanavimai - Vytauto gatvės trasa, kuri yra viena iš seniausių miesto trasų, perplanuota ir įsikerta į planuojamo sklypo vakarinį kampą.

Duomenys apie teritorijoje rengtus detaliuosius planus

Sklypų Vytauto g.15 ir 17, Šilutės mieste detalusis planas buvo parengtas ir patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-02-09 įsakymu Nr.A1-69. Šiuo detaliuoju planu prie sklypo Vytauto g.17 buvo prijungtas laisvo valstybinio fondo žemės sklypas pietrytinėje sklypo pusėje. Sklype numatytas naujas užstatymas.

Pradėjus rengti techninį projektą (projektavimo sąlygų sąvadas išduotas 2005-05-13 Nr.(09)094) išaiškėjo, kad pastato Vytauto g.15 ugniasienėje yra įrengti langai. Įvertinęs situaciją užsakovas nutarė rengti naują sklypo detalųjį planą, kad iš naujo išanalizavus situaciją naują užstatymą suplanuoti ir numatyti taip, kad nebūtų pažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

2. Statybų, bei aplinkos tvarkymo programa (sprendinių aprašymas).

Planavimo tikslas – sklypo užstatymo reglamentų tikslinimas, planuojant rekonstruoti ir išplėsti kavinės pastatą, nekeičiant sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio, pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, išduoto projektavimo sąlygų reikalavimu, atsižvelgiant į gretimybes (gretimų sklypų tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdus ir/ar pobūdžius) bei trečiųjų asmenų pagrįstų teisių apsaugą, susijusią su planavimo tikslais, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servitutų keitimas, tikslinimas arba papildymas.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiama žemės naudojimo paskirtis (esama – kita) ir naudojimo būdas (esamas - komercinis), pagal vykdomą veiklą nustatomas naudojimo pobūdis, kuris pirmuoju detaliuoju planu nebuvo nustatytas. Planuojamam sklypui nustatomas naudojimo pobūdis **K1** - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Tikslinamas sklypo užstatymo reglamentas. Pirmajame detaliajame plane buvo numatytas naujų pastatų blokavimas prie pastato Vytauto g.15 per ugniasienę. Pradėjus rengti techninį projektą išaiškėjo, kas šio pastato ugniasienėje įrengti langai, kurių užstatymas pažeistų trečiųjų asmenų interesus. Planuojama užstatymą plėsti palei esamą garažų ugniasienę ir sklypo ribą su Vytauto g.15, neblokuojant prie minėto, ant sklypo ribos stovinčio, pastato. Šiaurinė ir vakarinė kavinės pastato užstatymo riba paliekama esama. Planuojamas kavinės išplėtimas pirmame aukšte ir svečių namų įrengimas antrame ir trečiame aukštuose. Svečių namų pagalbinės patalpos ir papildomi numeriai numatomi ir parduotuvėje, kurią perspektyvoje planuojama rekonstruoti. Mansardoje paliekamas butas.

Kadangi kultūrinės vertės sudėties planuojamame sklype nėra išlikę, todėl Šilutės miesto istorinės dalies - **U45** apsaugos reglamentas nenustatomas, bet pastatų statybos vietai, jų siluetui, apdailos medžiagoms nustatomi papildomi reglamentai. Pastato (parduotuvės su mansardoje įrengtu butu) užstatymo (urbanistinė) vieta, užstatymo perimetro linija palei Vytauto gatvę ir pastatų sublokavimas perimetre su pastatu Vytauto 15 yra istoriškai susiklosčiusios urbanistinės struktūros elementai ir jiems saugoti numatyti papildomi reglamentai.

Planuojamoje teritorijoje yra visi miesto inžinerinės infrastruktūros tinklai. Jų panaudojimas, rekonstrukcija, iškėlimas ar išplėtimas yra sprendžiami pagal technines sąlygas, gautas prie techninio projekto projektavimo sąlygų sąvado (papildomai pridedamos prie detaliojo planavimo sąlygų). Želdinių sklype nėra. Automobilių trumpalaikis parkavimas – 7 vietos kavinei, 9 - vietos svečių namams. Trumpalaikis kavinės automobilių parkavimas numatytas sklype. Svečių namų lankytojų ilgalaikis automobilių parkavimas numatytas mokamose miesto ilgalaikio automobilių stovėjimo aikštelėse, atskira svečių namų aptarnavimo tvarka.

Išorinis gaisrų gesinimas išspręstas miesto priešgaisrinių hidrantų sistemoje.

Specialiųjų sąlygų ir servitutų tikslinimas

Naikinamos sąlygos – kelio apsaugos zona (kadangi Vytauto gatvei netaikoma);

Naujos sąlygos - Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona – XLVIII punktas (projektuojami miesto šilumos tinklai);

Nauji servitutai - kodas 105 – statinių servitutas – viešpataujantis daiktas – sklype Šilutė, Vytauto g.15 ir 15a; - kodas 205 – statinių servitutas – tarnaujantis daiktas – sklypui Šilutė, Vytauto g.15 ir 15a bei sklypui Šilutė, Vytauto g.21a (kadastrinis Nr. 8867/0016:173); - abu servitutai skirti pastatų stovinčių ant sklypo ribų aptarnavimui;

3. Sprendiniai.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas

SKLYPAS 1

Sklypo adresas: Šilutės r.sav. Šilutės m. Vytauto g.17

Sklypo plotas: 1288 kv.m.

Sklypo savininkai ir nuomininkai: Stasys Pikelis, Virginija Pikelienė, UAB „Gilija"

Sklypo tvarkymo **REGLAMENTAI**:

1 – teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos - **K**, pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai – **K1**;

2 – statinių aukštis – parduotuvės pastatui - **12,00m**; kavinės pastatui – **10,00m;**

3 – užstatymo tankumas – **55%;**

4 – užstatymo intensyvumas – **115%;**

a – gretimų sklypų pastatų blokavimas per ugniasienes;

b – šlaitiniai stogai – parduotuvės pastatui.

c – statybinės ir apdailos medžiagos – sienoms - tinkas, dažymas, apdailos plyta, medis, keramika; stogo danga šlaitiniams stogams – degtos molio čerpės, cementiniai žvyneliai;

d – sklypo grindinių danga – betoninės, akmeninės, klinkerio trinkelės (asfalto ir ištisinio betono danga negalima);

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nutarimo Nr.343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr.1640 redakcija):

- Ryšių linijų apsaugos zona – I punktas;
- Elektros linijų apsaugos zona – VI punktas;
- Nekilnojamų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – XIX punktas;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona – XLIX punktas;
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona – XLVIII punktas.

Servitutai:

- kodas 105 – statinių servitutas – viešpataujantis daiktas – sklype Šilutė, Vytauto g.15 ir 15a;
- kodas 205 – statinių servitutas – tarnaujantis daiktas – sklypui Šilutė, Vytauto g.15 ir 15a bei sklypui Šilutė, Vytauto g.21a (kadastrinis Nr. 8867/0016:173);
- kodas 206 – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas - tarnaujantis daiktas;
- kodas 207 – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas – tarnaujantis daiktas;

4. Planuojamo sklypo detaliojo plano sprendinių pasekmių vertinimo ataskaita.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiama žemės naudojimo paskirtis (esama – kita) ir naudojimo būdas (esamas - komercinis), tikslinamas naudojimo pobūdis, kuris pirmuoju detaliuoju planu nebuvo nustatytas. Planuojamam sklypui nustatomas naudojimo pobūdis **K1** - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Tikslinamas sklypo užstatymo reglamentas. Pirmajame detaliajame plane numatytas naujų pastatų blokavimas prie pastato Vytauto g.15 per ugniasienę. Pradėjus rengti techninį projektą išaiškėjo, kas šio pastato ugniasienėje įrengti langai, kurių užstatymas pažeistų trečiųjų asmenų interesus. Planuojama užstatymą plėsti palei esamą garažų ugniasienę ir sklypo ribą su Vytauto g.15, neblokuojant prie minėto, ant sklypo ribos stovinčio, pastato. Šiaurinė ir vakarinė kavinės pastato užstatymo riba paliekama esama. Planuojamas kavinės išplėtimas pirmame aukšte ir svečių namų įrengimas antrame ir trečiame aukštuose. Svečių namų pagalbinės patalpos ir papildomi numeriai numatomi ir rekonstruojamoje parduotuvėje. Mansardoje paliekamas butas.

4.1.sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo bei aplinkosauginiu aspektu:

Teritorijoje planuojamos veiklos būdai bei jos apimtys poveikio gretimybėms triukšmo, atmosferos taršos ir insoliacijos aspektais neigiamos įtakos neturės, nes sklype užstatymas išdėstytas taip, kad kuo mažiau įtakotų gretimų sklypų insoliaciją ir akustiką. Sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas didinamas antrame ir trečiame aukšte numatytų įrengti svečių namų sąskaita, kurie nėra fizinės taršos objektas, todėl sanitarinė apsaugos zona objektui nenustatoma.

Vytauto g.15 pastato pietinėje dalyje esančių butų (kurių langai yra rytinėje ir pietinėje pastato pusėse) insoliacijos trukmė yra ne mažesnė nei 2,5 valandos kovo 22d arba rugsėjo 22d. tai atitinka STR 2.02.09:2005 p.19 reikalavimus.

Automobilių trumpalaikis parkavimas – 7 vietos kavinei, 9 - vietos svečių namas. Trumpalaikis kavinės automobilių parkavimas numatytas sklype. Svečių namų lankytojų ilgalaikis automobilių parkavimas numatytas mokamose miesto ilgalaikio automobilių stovėjimo aikštelėse, atskira svečių namų aptarnavimo tvarka.

Planuojamoje teritorijoje yra visi miesto inžinerinės infrastruktūros tinklai. Jų panaudojimas, rekonstrukcija, iškėlimas ar išplėtimas yra sprendžiami pagal technines sąlygas, gautas prie techninio projekto projektavimo sąlygų sąvado.

Rengiant naujų ar rekonstruojamų pastatų techninius projektus būtina numatyti susidariusio statybinio laužo išvežimo tvarką.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo ir aplinkosauginiu aspektu neturės.

4.2. erdviniu – urbanistiniu (miesto dalies apstatymo) ir paveldo apsaugos aspektu:

Kadangi kultūrinės vertės sudėties planuojamame sklype nėra išlikę, todėl Šilutės miesto istorinės dalies - **U45** apsaugos reglamentas nenustatomas, bet pastatų statybos vietai, jų siluetui, apdailos medžiagoms nustatomi papildomi reglamentai. Pastato - parduotuvės su mansardoje įrengtu butu - užstatymo (urbanistinė) vieta, užstatymo perimetro linija palei Vytauto gatvę ir pastatų sublokavimas perimetre su pastatu Vytauto 15 yra istoriškai susiklosčiusios urbanistinės struktūros elementai ir jiems saugoti numatyti papildomi reglamentai.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio erdviniu urbanistiniu (miesto dalies apstatymo) ir paveldo apsaugos aspektu neturės.

4.3. detaliojo plano sprendinių atitikimas Šilutės miesto generaliniam planui (patvirtintam 1983-05-16 Lietuvos TSR valstybinio statybos reikalų komiteto)

Nors Šilutės miesto generaliniame plane sklypas pateko į gyvenamąją zoną, devintajame dešimtmetyje planuojamas sklypas ir gretimas sklypas Vytauto g.19a suformuoti ir privatizuoti komerciniam naudojimo būdui. Generaliniame plane šioje miesto dalyje numatyti gatvių trasų perplanavimai - Vytauto gatvės trasa, kuri yra viena iš seniausių miesto trasų, perplanuota ir įsikerta į planuojamo sklypo vakarinį kampą.

Šio detaliojo plano tikslai nekeičia žemės paskirties, naudojimo būdo bei pobūdžio, todėl sprendinių atitikimas generaliniam mieto planui nevertinamas.

4.4. priešgaisriniu aspektu:

Išorinis gaisrų gesinimas išspręstas miesto priešgaisrinių hidrantų sistemoje (schema pridedama). Esamas sklypo užstatymas paliekamas, naujas užstatymas planuojamas taip, kad nepažeistų priešgaisrinių reikalavimų ir trečiųjų asmenų teisių. Ant sklypo ribų statomiems pastatams numatytos 3 valandų atsparumo ugniai sienos (ugniasienės), statoma iš ne žemesnės kaip A1 degumo klasės statybos produktų, joje negali būti angų.

Rengiant naujų ir rekonstruojamų esamų pastatų techninių projektus, būtina vadovautis STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai" ir STR 2.02.02.:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai", RSN 136-92 "Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai.", RSN 138-92 "Pastatų ir statinių priešgaisrinė automatika." STR 2.01.06:2003 "Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo.", RSN 139-92 "Pastatų ir statinių žaibosauga." keliamais reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniai gaisrinės saugos aspektu neigiamo poveikio neturės.

Projekto rengėjai:
Projekto vadovas V.Mikalauskas (atestato Nr.A470)
Architektė A. Čepienė (atestato Nr.A695, 103)

Su detaliuoju planu susipažinau, pastabų ir pretenzijų neturiu.
Planavimo organizatorius: Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius
V.Pozingis

Su detaliuoju planu susipažinau, pastabų ir pretenzijų neturiu.
Sklypo, Šilutė, Vytauto g.17 ir jame esančių pastatų savininkai ir nuomininkai
UAB „Gilija"
Stasys Pikelis
Virginija Pikelienė

LIETUVOS RESPUBLIKA ŠILUTĖS RAJONAS UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „GILIJA"
Direktorius
Stasys Pikelis

Direktorius
Vytautas Adamonis