



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 125 (KAD. NR. 2101/0007:5) IR JO GRETIMYBIŲ,
KLAIPĖDOS MIESTE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2012 m. vasario 17 d. Nr. AD1-345
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 2 dalimi, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2012 m. sausio 19 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-105 ir į UAB „Nikėja“ 2012-01-23 prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Šilutės pl. 125 (kad. Nr. 2101/0007:5) ir jo gretimybių, Klaipėdos mieste, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, infrastruktūros objektų, komunikacinių koridorių ir susisiekimo sistemų organizavimo brėžinys (pagrindiniai sprendiniai), teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė, sklypų ribų nužymėjimo brėžinys ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 6 lapai).

2. Pakeičiu žemės sklypo Šilutės pl. 125 žemės naudojimo būdą iš kitos specialiosios paskirties į pramonės ir sandėliavimo paskirties objektų teritoriją, pramonės ir sandėliavimo objektų statybos ir inžinerinės infrastruktūros teritoriją, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos.

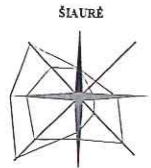
3. Nustatau, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo gavimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorė



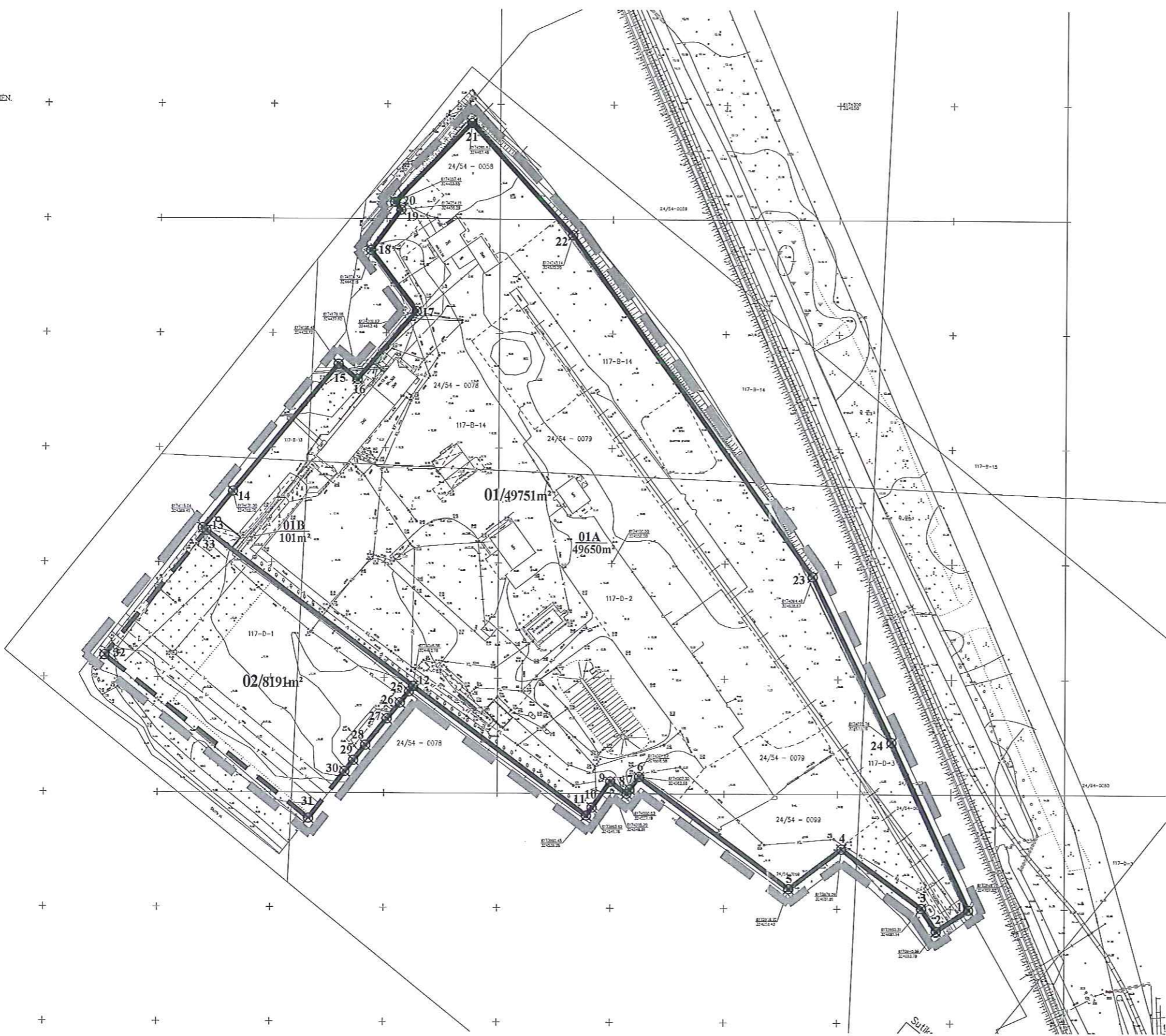
Judita Simonavičiūtė



METINĖ VEJŲ ROŽĖ
VEJŲ ROŽĖ 13 VAL. V-IX MĖN.

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

2012-02-17



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
01/49751 m ²	SKLYPO NUMERIS/SKLYPO PLOTAS
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	PROJEKTUOJAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	SKIRTINGŲ REŽIMŲ RIBA
	SKLYPO RIBOS KAMPO TAŠKAS

Pastabos:
 1. Detalusis planas parengtas UAB "Inžineriniai tyrinėjimai" Klaipėdos filialas (licencija Nr.TK-733-(314) ir G-733-(314) išd. 2008-08-27), 2011 m. atliktos skaitmeninės nuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinatinių sistema - LKS 94. Aukščių sistema - Baltijos.
 2. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu 2004 05 03 Nr. 01-239 patvirtintu "Detaliųjų planų rengimo taisyklės" dokumentu.
 3. Sklypo ribos nustatytos vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (Žin. 2004, Nr. 149-5420).
 Pastaba: sklypų kampų koordinatės pateiktose teritorijos tvarkymo pagrindinių sprendinių koordinatinių lentelėse.

PLANAVIMO ORGANIZATORIAI:
 UAB "NIKĖJA"
 Sutinku su detaliojo plano sprendiniaisdata.....

Klaipėdos miesto administracijos direktorius
 Sutinku su detaliojo plano sprendiniaisdata.....
 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorė
 Judita Simonavičiūtė

PROGRESYVŪS PROJEKTAI
 Atestato Nr. 3975
 www.pprojektai.lt
 J.Zauerveino 5-7, LT- 92122, Klaipėda
 Tel./fax.(8-46)216071, info@pprojektai.lt

PROJEKTAS
 ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 125 (KAD. NR.2101/0007:5) BEI
 JO GRETIMYBIŲ, KLAIPĖDOS M. DETALUSIS PLANAS

25024	P.V.	S.KAZLAUSKIENĖ	2011
A947	ARCH.	D.ZUBAVIČIENĖ	2011
	PLAN.	D.BUDRYTĖ	2011

BRĖŽINYS	LAIDA
SKLYPŲ RIBŲ NUŽYMĖJIMO BRĖŽINYS M1:2000	0

ETAPAS	PLANAVIMO ORGANIZATORIAI
SRN	UAB "NIKĖJA", Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius

BRĖŽINIO NUMERIS	FORMATAS	LAPAS	LAPŲ
DP-11.01.10-SRN-001	A3	1	1



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Išduotomis planavimo sąlygomis bei užduotimi;
- Klaipėdos miesto bendruoju planu;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema;
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema;
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiuoju planu;
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiuoju planu ir reglamentu;
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiuoju planu;
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialiuoju planu.

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

1. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje, laisvoje valstybinėje žemėje suformuotas žemės sklypas yra komercinės paskirties teritorijoje. Įvykdžius detaliojo plano sprendinius bus plečiama pramoninė ir komercinė veikla bei sukurtos naujos darbo vietos.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis planuojamoje teritorijoje galioja žemės naudojimo apribojimai ir apsaugos zonos:

- 130 m² – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (tikslinama detaliuoju planu);
- 473 m² – elektros linijų apsaugos zonos (tikslinama detaliuoju planu);
- 20 m - geležinkelių apsaugos zonos;
- 10 m – transformatorinės apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zonos (planuojama);
- 2 m – dujotiekių apsaugos zonos (planuojama);

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, pramonės ir sandėliavimo, komercinių pastatų statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Gamybinė veikla planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Detaliuoju planu planuojama teritorija yra pramoninėje Klaipėdos miesto dalyje.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ataskaita. 2011 metais atlikta atranka dėl poveikio visuomenės sveikatai vertinimo būtinumo nustatymo. Pagal gautą atrankos išvadą poveikio visuomenės sveikatai vertinimas – neprivalomas.

Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

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

Gretimų poveikis formuojamai pramonės ir sandėliavimo bei komercinei aplinkai

Planuojama teritorija yra Šilutės pl. 125 ir jos gretimybėse, pietinėje Klaipėdos miesto dalyje, greta pramoninių - komercinių teritorijų. Greta esančiam žemės sklypui Šilutės pl.119, Klaipėda, kuris nuosavybės teise priklauso UAB „SCT LUBRICANTS“, 2009-09-24 d. Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr.T2-316 patvirtinus detalųjį planą, buvo nustatyta visos įmonės bendra 300 m sanitarinė apsaugos zona, nuo taršos šaltinių – naftos produktų gamybos bei įrenginių. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

2. Teritorijos planavimo tikslai, tvarkymo ir naudojimo režimas

Nekeičiant žemės sklypo Šilutės pl. 125 naudojimo paskirties, pakeisti žemės naudojimo būdą ir pobūdį iš kitos specialiosios paskirties į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją, pramonės ir sandėliavimo įmonių statybai (tp8, P1); laisvoje valstybinėje žemėje, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, suformuoti kitos paskirties žemės sklypą, nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos naudojimo pobūdį (tp9, K1); nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus ir apribojimus, privalomus rengiant statinių statybos ir kitos veiklos projektus, parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

Planuojama ūkinė veikla: sklype Nr. 01 planuojama pramonės ir sandėliavimo pastatų statyba, kuriuose bus sandėliuojami pakuoti produktai; komercinės paskirties sklype Nr. 02 planuojama administracinio pastato statyba. Planuojamoje teritorijoje gamyba nenumatoma.

Esamo Nr. 01 pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypo plotas lieka esamas – 49751 m², maksimalus planuojamų pramonės ir sandėliavimo pastatų aukštis iki kraigo – 25 m. Sklypui Nr. 01 nustatomas užstatymo tankumo indeksas – 0.54, intensyvumo indeksas – 3.24, nustatyta vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. 5 m statybos zona galioja statant ne aukštesnį nei 12.5 m pastatą, statant aukštesnį pastatą, privaloma išleikyti normuojamus atstumus iki sklypo ribos.

Detalioju planu pramonės paskirties sklype Nr.01 išskiriama kito režimo zona Nr.01B - inžinerinės infrastruktūros sklypas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statyboms (tp10, I1), kurio plotas – 101 m². Planuojamame sklype numatoma įrengti transformatorinę, kuriai nustatoma 10 m - apsaugos zona.

Naujai suformuojamo Nr. 02 komercinės paskirties sklypo plotas – 8191 m². Maksimalus planuojamo pastato aukštis iki kraigo – 20 m. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo indeksas – 0.54, o intensyvumo indeksas – 2.00, nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. 5 m statybos zona galioja statant ne aukštesnį nei 12.5 m pastatą, statant aukštesnį pastatą, privaloma išlaikyti normuojamus atstumus iki sklypo ribos.

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos, atsižvelgti į Šilutės pl. išklotinę.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
- Statinių architektūra šiuolaikiškų formų, medžiagų bei technologijų.

Sklypo savininkas (kiekvienas savo sklypo prieigose) savo lėšomis išipareigoja: nusitiesti inžinerinius tinklus bei sutvarkyti privažiavimus į sklypus. Komercinio sklypo savininkas, rengdamas ir įgyvendindamas techninio projekto sprendinius, išipareigoja susitvarkyti Šilutės pl. aplinką ties planuojamu sklypu ir esamu privažiavimu.

3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa pagal išduotus inžinerinius reikalavimus

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Šilutės pl.

Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Planuojamam sklypui eksploatuoti reikalingų inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* vandens tiekimas numatomas iš artimiausių Šilutės pl. vandentiekio tinklų. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Nuotekų tinklai:* buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į artimiausius esamus AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise priklausančius nuotekų tinklus, vadovautis 2005-03-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-74 patvirtintu „Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiuoju planu“. Vadovaujantis šiuo specialiuoju planu buitinių nuotekų pasijungimas numatomas per šiaurinę sklypo pusę iš esamos nuotekų siurblynės. Kadangi planuojamoje teritorijoje veikiančios nuotekų siurblynės nėra, o nuotekų nuvedimas per UAB „SCT Lubrikants“ yra neįmanomas, dėl privačių interesų bei didelių investicijų, todėl detalioju planu planuojama nuotekas pasijungti, iš artimiausio buitinių nuotekų šulinio, šalia Šilutės pl. Patikrinus artimiausio buitinių nuotekų kaupimo šulinio kortelę bei nustatius jos altitudes, paaiškėja, kad buitinės nuotekos iš planuojamos teritorijos tekės savitakiu, todėl toks pasirinktas nuotekų pasijungimo sprendimas yra galimas (medžiaga pridedama detaliojo plano bylos sudėtyje). Taip pat bylos sudėtyje pridedamas įsipareigojimas, dėl UAB „Nikėja“ nuotekų tinklų tiesimo. UAB „Nikėja“ sudarys galimybę gretimų teritorijų valdytojams prisijungti prie naujai nutiestų nuotekų tinklų, sudarius su jais atskirus susitarimus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti į artimiausius centralizuotus miesto lietaus nuotekų tinklus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Šildymas:* numatomas dujomis arba elektra. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Dujotiekis:* inžinerinių tinklų koridoriuje numatyta vieta dujotiekio tinklams. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Elektros tinklai:* numatyta reikiama 10/0.4 kV modulinė tranzitinė transformatorinė su reikiamos galios transformatoriais. Prisijungimui tranzitu nuo 10 kV kabelių linijos „TR338-KT422“ numatytos reikiamos 10 kV kabelių linijos, objekto prisijungimui nuo MTT numatyti reikiami 0.4 kV tinklai. Išskirtos žemės zonos bei nustatyti reikiami servitutai esamiems į planuojamą teritoriją patenkantiems elektros tinklams ir įrenginiams ir esant reikalui elektros tinklams ir įrenginiams, kurie bus perkelti iš planuojamos teritorijos, tiesimo (statybos) ir eksploatavimo. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeltamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka). Projektuojant transformatorinę išlaikyti normuojamus atstumus iki gatvės.
- *Ryšiu tinklai:* detalioju planu numatoma prisijungti prie esamų telekomunikacijų tinklų. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Melioracija:* sklypas nemelioruotas. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR Vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 130 m² (49 skyrius);

• Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius);	- 473 m ²
• Geležinkelių apsaugos zonos (3 skyrius);	-161 m ²
• Transformatorinės apsaugos zona (14 skyrius) (planuojama);	- 638 m ²
• Elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama);	- 2 m
• Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama);	- 5 m
• Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama);	- 2 m
• Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama);	- 2 m

Pastaba: sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Atliekos.

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Šilutės pl. 125 ir jos gretimybėse, Klaipėdos mieste. Susisiekimo sistema esama, privažiavimas lieka esamas iš Šilutės pl. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ planuojamose teritorijose (pramonės bei sandėliavimo paskirties bei komercinės paskirties pastatams) normuojamas automobilių vietų skaičius yra apie 200. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose pagal statybos techninių reglamentų reikalavimus.

Servitutai.

Tarnaujantys:

- Sklypų Nr.01 ir Nr.02 dalys tarnaus: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) - 4374 m².

Pastaba: sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Želdiniai.

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdinių tvarkymas sklypuose sprendžiamas vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais. Mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotai nuo viso žemės sklypo ploto: komercinės paskirties objektų sklype - 15 %, pramonės ir sandėliavimo objektų sklype - 20%. Sklypo želdinių sutvarkymo planas (projektas) pateikiamas kartu su pirmu parengtu Techniniu projektu. Rekomenduojama pramoninėje teritorijoje želdinių masyvus sutelkti vakarinėje sklypo dalyje, vizualiai atskiriant nuo gyvenamųjų teritorijų.

Projekto vadovė.....  S. Kazlauskienė