



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO PLYTINĖS G. 1 / PANEVĖŽIO G. 26 DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2008 m. birželio 2 d. Nr. AD1-1062
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429) 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr. 1-108 „Dėl įgaliojimų suteikimo Savivaldybės administracijos direktoriui“ bei atsižvelgdamas į Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo dokumento 2008 m. balandžio 18 d. patikrinimo aktą Nr. PL-144-(14.16), Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komiteto 2008 m. gegužės 27 d. posėdžio protokolą Nr. (1.10)-TAR-74:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Plytinės g. 1 / Panevėžio g. 26 detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinys bei aiškinamasis raštas).

2. N u s t a t a u, kad už planuojamo sklypo ribų numatyti atlikti infrastruktūros įrengimo darbai turi būti projektuojami su pastato techniniu projektu ir atlikti iki objekto pripažinimo tinkamu naudoti.

3. N u r o d a u skelbti apie šį įsakymą vietinėje spaudoje, o visą detalų planą – Savivaldybės internetiniame tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každailėvičius

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI					SPRENDIMŲ	
SKLYPO NR.	SKLYPO PLOTAS, M ²	TERITORIJOS ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS IR (AR) PORŪDIS	LEISTINIS PASTATŲ AUKŠTIS METRAIS	LEISTINIS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS PROCENTAIS	LEISTINIS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS PROCENTAIS	STATYBOS VIETA, STATYBOS RIBA AR STATYBOS LINIJA
1	1136	G1	8	35%	61%	1. STATYBOS RIBA

SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS	SERVITUTAI	KOMUNALINIŲ IR VIETINIŲ INŽINERINIŲ TINKLŲ IR PASTATŲ ŠALYDŲ SISTEMŲ PRILAIKIMO SĄLYGOS
1. PATEKIMAS Į SKLYPA-ĮŠ PANEVĖŽO GATVĖS ŽEMĖS SKLYPO NR. 1 RIBOSE	1. NĖRA	1. VEIKLA SKLYPO RIBOSE: 1.1 PASKIRTIS - G1 (DAUGIAUBIUSI PASTATAI) LEISTINIS PASTATO AUKŠTIS - 8 M, INTENSIVUMAS - 35%, TANKUMAS - 61%. 1.2 VADOVAVIMAS STR. 2.02.01.2004 "GYVENAMIEJI PASTATAI" (RENGIAMOS 5 AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS POŽEMINAME PASTATO GARAŽE IR 1 VIETA PRIE PASTATO PLANUOJAMAME GARAŽE. 1.3 PLANUOJAMAS 5 BUTŲ GYVENAMAS NAMAS BUS NE MAŽESNIS NEI 8 UGNIAI ATSPARUMO LAPSNIO. 1.4 VADOVAVIMAS STR. 2.02.01.2004 "GYVENAMIEJI PASTATAI" TREČIŲ ASMENŲ PAGRISTŲ INTERESŲ APSAUGOS PRINCIPŲ, PLANUOJAMAS PASTATAS PROJEKTUOJAMAS (VYKDYANT REKALAVIMUS, NES JŲ AUKŠTIS REIKIAMAS NE 8 M, O ATSTUMAS IKI GREITIMO PASTATO YRA DAUGIAU NEI 15M. 1.5 PLANUOJAMAS PASTATAS BUS PROJEKTUOJAMAS NEPAŽEIDŽIANT INSULIACIJOS IR NATURALIAUS APSYTIAMO NŪRAJŲ. 1.6 ŽELVINIŲ UŽNAMAS PLOTAS BUS NE MAŽESNIS KAP 25% NEUŽSTATYTO SKLYPO PLOTO. 2. INFRASTRUKTŪRA (RENGIAMA VIEŲŲ VIETU, PRIEŠ TAI ĮRENGIUS KOMUNIKACIJAS 3. VEIKLA UŽ SKLYPO RIBI: 3.1. ZONOJE Z1 (319 M ² PLOTE) ORGANIZATORI SAVO LĖŠOMIS ĮRENGA 3.5 M PLOČIO ASFALTO DANGOS PRIVAŽAVIMĄ. 3.2. ZONOJE Z2 (196 M ² PLOTE) SKLYPO NR. 1 NAUDOJIMAS BUTIARIKO TERITORIJĄ. 4. SPECIALIOSI NAUDOJIMO SĄLYGOS: 4.1 LR VYKSAUSYBĖS NUTARIMAS NR. 343 DĖL SPECIALIŲ ŽEMĖS IR MOKO NAUDOJIMO SĄLYGŲ PATVIRTINIMO: 1.1 RYŠIŲ LINIJŲ APSAUGOS ZONOS (I) 1.2 ŠILUMOS IR KARŠTO VANDENS TIEKIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (LVII) 1.3 VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS (LDI)

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. AD1-1062



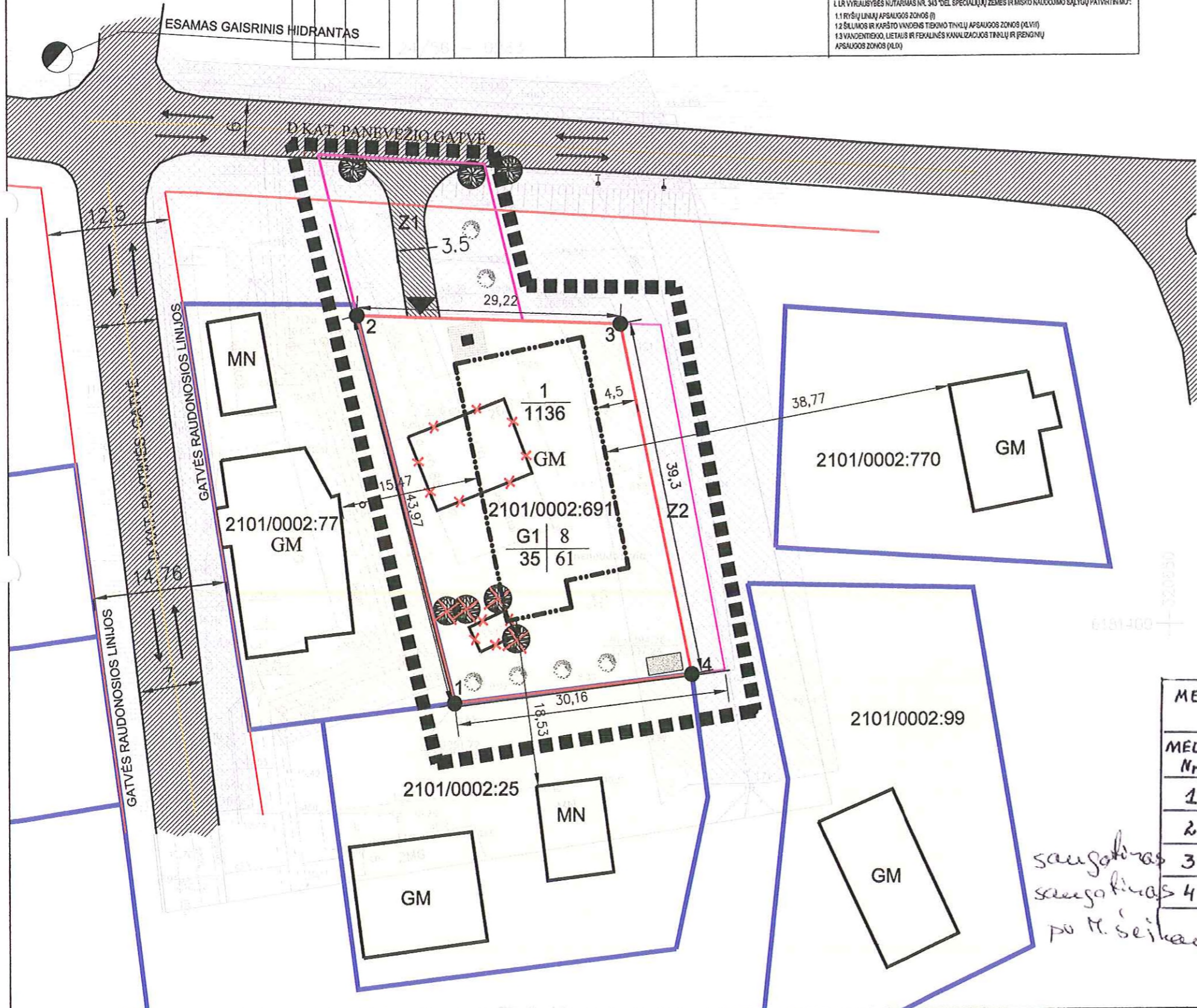
ŽEMĖS SKLYPO KOORDINACIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

SKLYPO NR.	SKLYPO KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE	SKLYPO KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO PLOTAS, M ²
		X	Y	
1	1	6181391.72	320570.93	1136
	2	6181434.39	320560.30	
	3	6181433.30	320589.51	
	4	6181394.78	320597.24	



SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI	
1	2
3	4
1	SKLYPO (DALES) NUMERIS
1234	SKLYPO PLOTAS KV.M
	ESAMŲ INŽINERINIŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONOS
	ESAMI PASTATAI
	D1 KAT. PLYTNĖS, PANEVĖŽO GATVĖ
KITI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI	
	MAŽAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS
	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJŲ
	GRIUJAMAS PASTATAS
	PLANUOJAMAS (MAŽAVIMAS)
	TVARKOMA TERITORIJŲ UŽ SKLYPO RIBI
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
	ESAMA SKLYPO RIBA
	GREITŲ SKLYPŲ RIBOS
	GATVĖS AŠIS
	STATYBOS RIBA
	ESAMA TVORA
	ESAMI MEDŽIAI
	NARKINAMI MEDŽIAI
	SOONAMI MEDŽIAI
	ESAMAS GAISRINIS HIDRANTAS
	PLAŅUOJAMAS - IŠVAŽAVIMAS, ESIMO KRYPTIS
	PATEKIMO Į SKLYPA VIETA
	PLANUOJAMA BUTINIŲ ATLIKVIŲ AKŠTELĖ KONTEINERŲMS SAUGOTI SU KIETA DANGA IR PASTOGE
	VARKŲ ŽŪDIMO AKŠTELĖ



MEDŽIŲ TAKSACIJOS LENTELĖ

MEDŽIO Nr.	RŪŠIS	SKERSMUO cm
1	KLEVAS	28
2	KLEVAS	38
3	LIEPA	27
4	KLEVAS	24

saugokimas saugokimas po M. Šeikėnaitis

Ataskaitos Nr.	S88	Darbas g. 43, Klaipėda tel. 833 81 140-33.3	2007
19948	PV	M. ŠEIKĖNAITIS	2007
	ATLPO	J. COMIENĖ	2007
DL			

ŽEMĖS SKLYPO PLYTNĖS G. PANEVĖŽO G. 28 KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS	
TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMŲ BRĖŽINYS	M 1:500
Lapų: 1	Lapų: 1



PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. AD1-1062

Žemės sklypo Plytinės g.1/Panevėžio g. 26 Klaipėda detalusis planas

Detaliojo planavimo organizatoriai -

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. AD1-2040 žemės sklypo Plytinės g.1/Panevėžio g. 26, Klaipėda detaliojo planavimo tikslai – žemės sklypo padidinimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas, nekeičiant sklypo naudojimo paskirties, būdo ir pobūdžio. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu detaliojo planavimo proceso metu nuspręsta, jog žemės sklypas nebus didinamas valstybinės žemės fondo sąskaita, tad **detaliojo planavimo tikslas** paliekamas – nustatyti teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, nekeičiant sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Studija 33“.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo planavimo tikslas – nustatyti teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, nekeičiant sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius teritorija priskiriama mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (G1).

Sklypo naudojimo būdas (pobūdis) nekeičiamas – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba (daugiabučiai gyvenamieji namai).

Sprendiniuose numatomas optimaliausias transporto organizavimas (Z1 zona), inžinerinių tinklų vystymas, kuris atitiktų teritorijos poreikius.

REIKALAVIMAI VIETOVEI IR PASTATŲ IŠDĖSTYMUI

Privalomas minimalus sklypo plotas

Daugiabučio gyvenamo pastato sklypo privalomas minimalus plotas F_{skl} numatomas pagal formulę:

$$F_{skl} = (3F/2 \sqrt{n}) + F_a \text{ (m}^2\text{)},$$

Kur F – gyvenamojo pastato gyvenamųjų patalpų (butų) bei negyvenamosios paskirties patalpų visas naudingas plotas, išskyrus bendrojo naudojimo patalpas;

n – pastato aukštų skaičius, išskyrus rūšio, cokolinius bei techninius aukštus -2 aukštai;

F_a – automobilių saugykloms reikalingas sklypo plotas. Šis plotas lygus:

$$F_a = F_g + F_k,$$

kur F_g – pastato gyventojų automobilių saugyklų plotas, lygus:

$$F_g = 1,2 bfa,$$

kur b – butų skaičius pastate;

f_a – vieno automobilio stovėjimui reikalingas plotas, nustatomas pagal STR 2.06.01:1999[3.16];

Šiuo atveju skaičiuojamas automobilių kiekis, nes numatoma juos parkuoti planuojamame pastate įrengtuose garažuose.

$$F_g = 1,2 bfa,$$

$$1,2 \times 5 = 6$$

Šiuo atveju skaičiuojamas automobilių kiekis iš jų 5 planuojama parkuoti pastato požeminiuose garažuose, 1 vieta numatyta sklypo ribose planuojamame garaže.

Planuojamo daugiabučio gyvenamojo pastato sklypo privalomas minimalus plotas F_{skl} :

$$Fskl = (3 \cdot 688 / 2 \cdot \sqrt{2})$$
$$Fskl = 730 \text{ m}^2$$

Šiuo atveju planuojamas žemės sklypas yra 1136 m² didesnis 406 m² už daugiabučio gyvenamojo pastato sklypo privalomą minimalų plotą.

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba (G1). Planuojamo statinio ugniai atsparumo klasė nemažesnė II.

- sklypo Nr. 1 esamas užstatymo tankis 8 %
- sklypo Nr. 1 esamas užstatymo intensyvumas 10%
- sklypo Nr. 1 statinio aukštis 8 m

Pakeitus sklypo ribas Nr. 1 užstatymo tankis 35 %

- sklypo Nr. 1 užstatymo intensyvumas 61 %
- sklypo Nr. 1 statinio aukštis 8 m

Priešgaisriniai atstumai tarp daugiaaukščių gyvenamųjų statinių

Planuojamas daugiabutis pastatas adresu Plytinės g. 1/Panevėžio g. 26, Klaipėda projektuojamas išlaikant minimalius atstumus tarp daugiabučių gyvenamųjų pastatų reglamentuojamų STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Planuojamo žemės sklypo Plytinės g. 1/Panevėžio g. 26 statybos riba nuo besiribojančiame žemės sklype esančio pastato adresu Plytinės g. 3 – nutolusi 15,47 m atstumu, nuo žemės sklypo adresu Plytinės g. 5 esančio negyvenamo pastato – per 18 m atstumu, nuo netiesiogiai besiribojančiame žemės sklype adresu Panevėžio g. 30/Anykščių g. 2 esančio gyvenamo pastato nutolusi per 40 m.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsniu atstumas nuo planuojamo pastato iki gretimo pastato adresu Plytinės g. 3 yra 7.84 kartus didesnis nei planuojamo pastato aukštis. Vadovaujantis trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsaugos principu, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 199.2 p.p. reikalavimai laikomi įvykdytais, nes atstumas nuo užstojančio statinio yra ne mažesnis negu planuojamo pastato aukštis.

Insoliacija

Pastatus užstatyti leidžiamojoje teritorijoje nepažeidžiant insoliacijos ir natūralaus apšveitimo normų. Planuojamas pastatas bus projektuojamas, nepažeidžiant gretimybėse esančio pastato gyvenamųjų patalpų insoliacija atitiktą STR 2.02.09:2005 „Gyvenamieji pastatai“.

Su planuojamu žemės sklypu Plytinės g.1/ Panevėžio g. 26 besiribojančiame žemės sklype adresu Plytinės g. 3 esančio pastato gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. – rugsėjo 22d. insoliacijos trukmė turi būti nemažesnė kaip 2,5 val.

Insoliacija skaičiuojama dviuose taškuose (žr. insoliacijos schemą). 1 taško planuojamo pastato dalis virš taško 1 yra iškilusi apie 8 metrus. Šiuo atveju, besiribojančio žemės sklypo pastatas apšviečiamas nuo 7 valandos 9 minučių iki 10 valandos 35 minučių. Insoliacijos trukmė 3 valandos 16 minuttės.

2 taško insoliacija skaičiuojama planuojamui pastatui iš vakarų pusės. Iš schemos matyti, jog besiribojančio žemės sklypo pastato dalis virš taško 2 iškilusi apie 12 m. Taškas 2 insoliuojamas nuo 12 valandos 32 minučių iki 15 valandos 47 minučių. Insoliacijos trukmė 3 valandos 15 minučių.

Iš insoliacijos schemos matyti, jog planuojamas daugiabutis pastatas besiribojančių žemės sklypų pastatams insoliacijai neigiamos įtakos neturės.

TVARKOMA TERITORIJA UŽ SKLYPO RIBŲ

Planuojamas žemės sklypas yra greta Panevėžio gatvės. Į sklypą bus patenkama iš Panevėžio gatvės. Už sklypo ribų (Z1 zonoje) organizatorius savo lėšomis įrengia 3,5 m pločio asfalto dangos privažiavimą. Automobilių parkavimas numatomas daugiabučio namo garažuose.

Z2 zonoje (156 plotas) planavimo organizatoriai sutvarko teritoriją. Planavimo organizatoriai privalo nustatyta tvarka atlyginti numatomų kirsti želdinių vertę arba įsipareigoja vietoj

numatomų kirsti želdinių savivaldybės darbuotojų nurodytoje vietoje pasodinti nurodytų matmenų medžių ir krūmų rūšių kiekį ir juos prižiūrėti trejus metus.

INŽINERINĖ DALIS

Planuojamoje teritorijoje yra miesto vandentiekis. Vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ ūkio nuotekas nuvedamos į Panevėžio g. /Plytinės g. ūkio nuotekų tinklus D200, lietaus nuotekos nuvedamos į esamus lietaus nuotekų tinklus. Esamas vandentiekio įvadas rekonstruojamas.

Pagal Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialius planą ir reglamentą, patvirtintą savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254 planuojama teritorija patenka mišrią šilumos tiekimo zoną. Planuojamo žemės sklypo dujotiekio prisijungimo vieta – esamas vidutinio slėgio D 40 dujotiekis Panevėžio gatvėje.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2005-03-14 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ naujiems ir esamiems inžineriniams tinklams nustatomos specialiosios naudojimo sąlygos.

PRIEŠGAISRINIAI REIKALAVIMAI

Planuojamo pastato ugniai atsparumo laipsnis nemažesnis II. Gretimybėse esančio pastato adresu Plytinės g. 3 Klaipėda ugniai atsparumo laipsnis II. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp II laipsnio atsparumo klasės yra 11 m, šiuo atveju atstumas tarp pastatų yra 15,47 tai yra 7,47 m didesnis už minimalų reikalaujamą atstumą.

AKUSTINĖ TARŠA

Pagal Lietuvos higienos normą HN 33-1:2003 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai“. Gyvenamoje teritorijoje numatomi tokie leidžiami triukšmo lygiai (1 lentelė):

1 lentelė

Objekto pavadinimas	Garso lygis, ekvivalentis garso lygis, dBA	Maksimalus garso lygis, dBA	Paros laikas, val
Gyvenamosios aplinkos	55	70	6-18
	50	65	18-22
	45	60	22-6

Planavimo organizatorius užtikrins, jog planuojamoje teritorijoje neviršytų ekvivalentinis akustinio triukšmo lygis gyvenamajai teritorijai numatytas Lietuvos higienos normoje HN 33-2003 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai“. Projektuojamas daugiabutis atitiks ne žemesnę kaip C garso klasės kategoriją.

Sklype esantys medžiai (klevai, liepos) iškertamos ir naujai pasodinami nauji sodinukai. Medžių taksacijos lentelė pateikiama Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinyje. Sklype numatomas želdynų plotas ne mažiau 25 % namo neužstatyto ploto.

Detalusis planas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalų planą keisti leidžiama tik gavus detalaus plano autoriaus sutikimą ir suderinus su detalų planą derinančiomis institucijomis.

Projekto vadovas:
Atestato Nr. 16946
Atliko:

M. Šeškauskas

J. Comienė