



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ DEBRECENO G. 61A, 61B, 61C, 61D DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2004 m. balandžio 13 d. Nr. 409
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos 1994 m. liepos 7 d. Vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 17 straipsnio 30 punktu, Lietuvos Respublikos 1995 m. gruodžio 12 d. Teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 20 straipsnio 5 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. spalio 7 d. nutarimu Nr.1231 „Dėl numerių pastatams, patalpoms ir butams suteikimo, keitimo ir apskaitos taisyklių ir pavadinimų gatvėms ir statiniams suteikimo ir ištraukimo į apskaitą taisyklių patvirtinimo“ bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr.1-108 „Dėl įgaliojimų suteikimo Savivaldybės administracijos direktoriui“:

1. T v i r t i n u žemės sklypų Debreceno g. 61A, 61B, 61C, 61D detalų planą (pridedamas pagrindinis brėžinys).

2. S u t e i k i u naujai suformuotam 1 sklypui adresą - Debreceno g. 61A (X 6175260, Y 321904).

3. N u s t a t a u , kad:

3.1. planavimo organizatorius savo lėšomis turi rekonstruoti želdynus pėsčiųjų take prieš sklypą ir 50 m ilgio atkarpoje į rytus nuo sklypo palei pėsčiųjų taką;

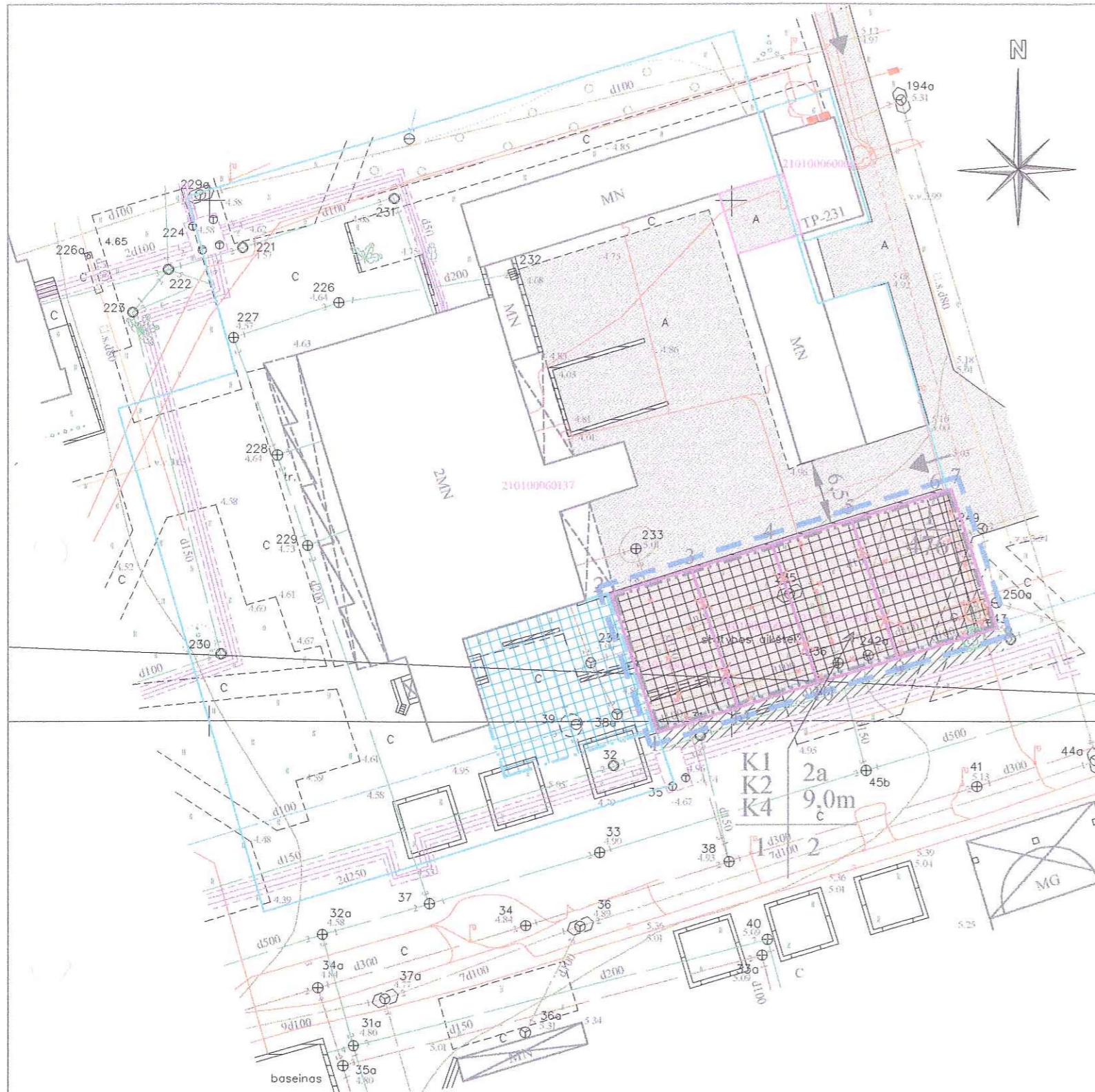
3.2. detalusis planas įsigalioja kitą dieną po to, kai šis įsakymas paskelbiamas vietinėje spaudoje.

Administracijos direktorius

Leonas Makūnas



D.Arkušauskienė



ŽEMĖS SKLYPŲ DEBRECENO G. 61a, 61b, 61c, 61d KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Ž. skl. (jo dalies) Nr.	Ž. sklypo adresas	Ž. sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Ž. sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Ž. sklypo (jo dalies) plotas (kv.m)	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI				KITI REIKALAVIMAI
			X	Y		Ž. sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	
I	Debrečno g 61a	I+II	esamos nekeičiamos pagal kadastrinį žemės sklypo planą		476 kv.m	K1 teritorijos prekybos, smulkios gamybos ir monėms statyti, įrengti ir eksploatuoti K2 teritorijos finansinėms įstaigoms statyti ir eksploatuoti K4 teritorijos viešbučiams, restoranams, radijo ir televizijos studijoms statyti, įrengti ir eksploatuoti	iki 2a. max 9,0m (absoliutus statinio aukštis)	1	2	<p>Lieta gauti kadastriniame 2. sklype įstatytos specialiosios naudojimo elektros pagal L.R. Vyriausybės 1992-05-13 nutarimu Nr. 343, regl. 1995-12-29 nutarimu Nr. 1640 "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos".</p> <p>Ši žemė ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona.</p> <p>Planuojamas užstatymas jungiamas prie miesto magistralių vandentiekio, buitinių nuotekų, šilto vandens, elektros, ryšių tinklų, dujotiekio.</p> <p>Automobilių parkavimui numatomos vietos esamos aikštėse prie Tarkos prospektu.</p> <p>Rekonstruojami želdiniai peizažo trole prie planuojamą užstatymą ir 50m ilgio aikštėje į rytus nuo sutarminio sklypo palei peizažo trole.</p>

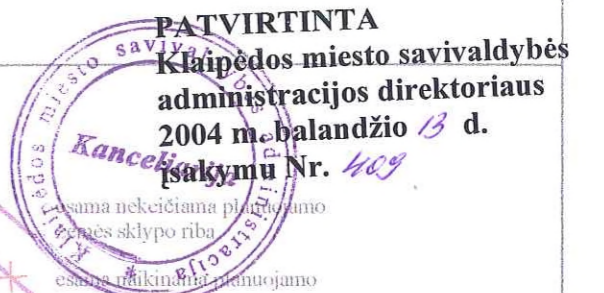
Žiūr. tęsinį kitoje pusėje

SUTARTINIAI ŽENKLAI

REGLAMENTAI

- teritorijos naudojimo pobūdis:
 - K1 - teritorijos prekybos, smulkios gamybos ir monėms statyti, įrengti ir eksploatuoti
 - K2 - teritorijos finansinėms įstaigoms statyti ir eksploatuoti
 - K4 - teritorijos viešbučiams, restoranams, radijo ir televizijos studijoms statyti, įrengti ir eksploatuoti
 - statinių aukštis:
 - a - statinio aukštų skaičius
 - m - statinio absoliutus aukštis metrais
 - užstatymo tankis
 - užstatymo intensyvumas
- $\frac{1}{476}$ sklypo numeris
 $\frac{1}{476}$ sklypo plotas (kv.m)

- esama nekeičiama planuojamo žemės sklypo riba
- esama tikrinama planuojamo žemės sklypo riba
- esama gretimo žemės sklypo riba
- statybos riba
- užstatyti leidžiama teritorija
- rengiamame gretimybėje esančio komercinio pastato rekonstrukcijos ir išplėtimo techniniame projekte projektuojamo priestato užstatymo plotas
- esamų inžinerinių komunikacijų apsaugos zona



KITI ŽENKLAI

PRIORITETINIS TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS

- komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija
- esamas pastatas ar statinys
- esama gatvės ar privažiavimo važiuojamoji dalis

- detaliojo plano galiojimo riba
- planuojamas privažiavimas
- projektuojamas priešgaisrinis hidrantas rekonstruojamame vandentiekio šulinyje
- vandentiekio, buitinių nuotekų ir elektros tinklai iškelti arba iškeliami; ryšių tinklai panaikinti
- kertamas medis
- saugomas medis

ATESTATO NR.	DETALIOJO PLANO RENGĖJAS: A. JANKUVIENĖS [. I.			ŽEMĖS SKLYPŲ DEBRECENO G. 61a, 61b, 61c, 61d KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS	
5042	PR. VAD.	A. JANKUVIENĖ		PAGRINDINIS BRĖŽINYS	LAIDA
955	ARCH.	A. JANKUVIENĖ			
ETAPAS	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:			M 1 : 500	
III				LAPAS	LAPŲ
				1	1

**ŽEMĖS SKLYPŲ DEBRECENO G. 61a,61b,61c,61d KLAIPĖDOJE
DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

1. PAGRINDINĖ TIKSLINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS, BŪDAS IR POBŪDIS

Pagal Valstybės įmonės "Registru centras" Klaipėdos filialo žemės duomenų registro duomenis planuojamų esamų žemės sklypų Debreceno g.61a,61b,61c,61d (sujungiami į vieną **SKLYPĄ I**) Klaipėdoje pagrindinė tiksline žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – nekeičiama. Naudojimo būdas – komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija – nekeičiama. Planuojamas naudojimo pobūdis – teritorijos prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti (parduotuvei); teritorijos finansinėms įstaigoms statyti ir eksploatuoti (biurams) bei teritorijos viešbučiams, restoranams, radijo ir televizijos studijoms statyti, įrengti ir eksploatuoti (kavinei).

SKLYPAS I - kitos paskirties žemė
komercinės paskirties ir
smulkaus verslo objektų teritorija:
teritorijos prekybos, smulkios
gamybos įmonėms statyti,
įrengti ir eksploatuoti (parduotuvei)
Gkodas **tp9**
Indeksas **K1**;
teritorijos finansinėms įstaigoms
statyti ir eksploatuoti (biurams)
Gkodas **tp9**
Indeksas **K2**;
teritorijos viešbučiams, restoranams,
radijo ir televizijos studijoms statyti,
įrengti ir eksploatuoti (kavinei)
Gkodas **tp9**
Indeksas **K4**.

2. SKAIDOMŲ IR FORMUOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ ARBA VALDŲ RIBOS

Žemės sklypai Debreceno g.61a,61b,61c,61d registruoti Valstybės įmonės "Registru centras" Klaipėdos filialo žemės duomenų registre. Šiuo detalioju planu planuojami esami žemės sklypai Debreceno g.61a,61b,61c,61d yra sujungiami į vieną sklypą – **SKLYPĄ I**, nekeičiant esamos išorinės sklypų ribos.

Esamas žemės sklypo Debreceno g.61a Klaipėdoje plotas - 112 m².
Esamas žemės sklypo Debreceno g.61b Klaipėdoje plotas - 112 m².
Esamas žemės sklypo Debreceno g.61c Klaipėdoje plotas - 112 m².
Esamas žemės sklypo Debreceno g.61d Klaipėdoje plotas - 140 m².

Naujai suformuojamo žemės sklypo plotas: **SKLYPO I** - 476 m².

3. ĮRENGINIŲ IR STATINIŲ IŠDĖSTYMAS ARBA IŠDĖSTYMO POBŪDIS

Esamuose žemės sklypuose Debreceno g.61a,61b,61c,61d yra pradėtos komercinių objektų statybos - dvių parduotuvių ir dvių užkandinės pastatų pamatai.

SKLYPE I planuojamas šimtaprocentinis užstatymas, išlaikant kvartalo pėsčiųjų tako perimetrinį užstatymo principą. **SKLYPAS I** neplanuojamas atriboti tvora.

4. URBANISTINIAI – ARCHITEKTŪRINIAI, GAMTOS PAVELDO TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO PARAMETRAI

Planuojamas užstatymo tankis: **SKLYPE I** - 1,0.
Planuojamas užstatymo intensyvumas: **SKLYPE I** - 2,0.

Planuojamas **SKLYPE I** užstatymo plotas – 476,0 m².

SKLYPE I planuojamas komercinis pastatas, besiblokuojantis prie šiuo metu projektuojamo esamos parduotuvės priestato gretimame žemės sklype Debreceno g.61. Planuojamas pastato aukštingumas - max 2 aukštai. Absoliutus pastato aukštis – max 9m.

Užstatymo urbanistiniai-architektūriniai principai ir išraiška: **SKLYPE I** ir gretimame sklype Debreceno g.61 suformuojamas šiuolaikiškas multifunkcinis prekybinis-paslaugų centras - kompaktiškas pastatų kompleksas su uždaru vidiniu ūkiniu kiemu; modernios minimalistinės architektūros stiliaus; masteliu, medžiagiškumu, detalėmis harmoningas su aplinka; išlaikantis būdingą prekybinių centrų vertikalinę funkcinę struktūrą; pagrindiniu fasadu orientuotas į pėsčiųjų taką.

Planuojamo užstatymo (pastatų, statinių, gaisrinių skyrių) atsparumo ugniai reglamentas pagal STR 2.01.04:2002:

SKLYPE I – I atsparumo ugniai laipsnio
3 gaisro apkrovos kategorijos
(kavinės, biurų gaisriniam skyriams)
2 gaisro apkrovos kategorijos
(parduotuvės gaisriniam skyriui).

Įvertinus tai, kad gretimame sklype Debreceno g.61 uždara ūkinį kiemą formuojantys sandėliai ir garažai priskirtini I atsparumo ugniai laipsniui, I gaisro apkrovos kategorijai, tai mažiausias esamas 6,50m atstumas nuo planuojamo užstatymo iki esamų minėtų pastatų yra pakankamas.

Esamo privažiavimo prie planuojamų sklypų iš Debreceno gatvės vieta nesikeičia.

Planuojamo užstatymo komercinių patalpų automobilių trumpalaikio stovėjimo vietų (pagal normatyvą apie 24 vietas) numatyti suformuojamame žemės **SKLYPE I** neįmanoma dėl šimtaprocentinio jo užstatymo. Planuojamų žemės sklypų nuomininkas, būdamas, kaip jau minėta, bendranuomininku gretimame sklype Debreceno g.61, yra išsirengęs įvažiavimą iš Taikos prospekto ir automobilių trumpalaikio stovėjimo aikštelę savo sklypo ribose. Planuojamo užstatymo lankytojai dalinai naudosis šia automobilių aikšte, dalinai artimiausiomis automobilių stovėjimo aikštelėmis ir sustojimo vietomis prie Taikos prospekto ir Debreceno gatvės.

Planuojamas užstatymas naudosis minėto gretimame sklype ir esama uždara ūkine aikšte, įrengiant šiuolaikinių modernių technologijų iškrovimo mazgą. Tai gali būti aptariama dvišalėje sutartyje tarp esamo ir planuojamo užstatymo savininkų.

Kietos buitinės atliekos kaupiamos konteineriuose ir išvežamos į sąvartyną. Konteineriai stovės uždaramame ūkiniame kieme.

SKLYPE I reļefas yra beveik lėkštas. Toks ir paliekamas.

Esant šimtaprocentiniam planuojamų sklypų užstatymui galima tik esamų gretimybėje želdynų tolesnė priežiūra ar naujų įrengimas. *Planavimo organizatorius įsipareigoja rekonstruoti ir prižiūrėti esamus želdynus pėsčiųjų take prieš planuojamą užstatymą ir 50m ilgio atkarpoje į rytus nuo planuojamų sklypų palei pėsčiųjų taką. Želdynų rekonstrukcija detalizuojama rengiant planuojamo užstatymo techninį projektą, numatant želdinių asortimento atnaujinimą ir papildymą (pėsčiųjų take galimi konteineriniai gėlynai ar pan.), derinant su Savivaldybės landsafto specialistu.*

Vienas lapuočių medis planuojamame sklype bus kertamas, įstatymų numatyta tvarka kompensuojant nuostolius.

5. INŽINERINĖS ĮRANGOS IR TINKLŲ IŠDĖSTYMAS

Planuojami žemės sklypai yra prijungti prie miesto magistralinių lietaus vandens tinklų. Suformuojamas žemės **SKLYPAS I** planuojamas prijungti prie miesto magistralinių tinklų - vandentiekio, ūkinių nuotėkų, elektros, ryšių tinklų, šilumotiekio, dujotiekio. Planuojamas pastato šildymas – centralizuotas, iš miesto šiluminių katilinių.

Gaisrui iš lauko gesinti vanduo planuojamas tiekti esama Ø150 vandentiekio tinklo linija, nutiesta pėsčiųjų taku, panaudojant priešgaisrinį hidrantą, planuojamą įrengti rekonstruojamame vandentiekio šulinyje Nr.250.

Planuojamas žemės sklypus kertančios esamos inžinerinės komunikacijos yra iškeliamos arba panaikinamos: ryšių tinklų dvi atkarpos yra demontuojamos, o vandentiekio, buitinių nuotėkų ir elektros tinklų atkarpos numatomos iškelti pagal juos eksploatuojančių atitinkamų įmonių išduotas technines sąlygas, rengiant planuojamo pastato techninį projektą.

Pėsčiųjų taku praeinančio šilumotiekio apsaugos zona suformuojama žemės **SKLYPO I** ilgyje yra sumažinama nuo norminio 5m pločio iki 2,30m pločio (atstumas iki planuojamo užstatymo), tai derinant su tinklus eksploatuojančia įmone rengiant pastato techninį projektą ir gausiant nustatytą tvarka leidimą žemės darbams kaip numato LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343, red. 1995-12-29 nutarimu Nr.1640, XLVII skyriaus 191.punktas.

6. HIGIENINĖS BŪKLĖS VERTINIMAS

Šio žemės sklypų Debreceno g. 61a,61b,61c,61d detaliojo plano sprendiniai nesąlygoja neigiamos įtakos atsiradimo visuomenės sveikatos saugai. **SKLYPE I** neplanuojama tokia ūkinė veikla, kuri skleistų fizikinę ir cheminę taršą, viršijančią gyvenamajai ir darbo aplinkai leistinus (ribinius) lygius, ir blogintų higieninę gretimybų būklę. **SKLYPE I** planuojama netaiši ūkinė veikla – prekybinių, viešo maitinimo paslaugų teikimas, administravimas. Tai paslaugos, kurios tradiciškai teikiamos prekybiniuose-paslaugų centruose prie gyvenamųjų kvartalų. Suformuojamame **SKLYPE I** minėta veikla tik papildys Debreceno prekybinio centro teikiamų paslaugų tinklą.

Vertintinas transporto, kaip pagrindinio potencialaus taršos šaltinio, organizavimas, numatantis optimaliausią būdą aptarnauti planuojamą užstatymą – iki minimumo apribojant autotransporto srautą; lankytojų automobilių parkavimas planuojamas tik prie Taikos ir Debreceno gatvių miesto susisiekimo infrastruktūros teritorijoje, neleidžiant automobilių į gyvenamąją zoną. Planuojamą užstatymą aptarnaujantis autotransportas nepadidins jau dabar esamo transporto srauto (automobilių skaičiaus) – padidės tik atvežamų krovininių kiekis. Iškrovimo mazgas numatytas vidiniame kieme, pritaikant šiuolaikines krovos technologijas uždaroje ar dalinai uždaroje rampoje. Krovos darbai galimi tik dienos metu (8 – 18 val. paros laiku). Krovininiai automobiliai privalo būti techniškai tvarkingi – degimo produktai neturi viršyti leistinų orą teršiančių medžiagų koncentracijų.

Planuojamas pastato šildymas vienas ekologiškiausių higieniniu požiūriu – centralizuotas, iš miesto šiluminių katilinių. Pagal HN 33-1:2003 "Akustinis triukšmas" IV skyriaus 14.punktą planuojamame pastate, jo aplinkoje akustinis triukšmas neturi viršyti leidžiamo triukšmo lygio (LTL) tokios paskirties pastatams.

Planuojamas pastatas statysis apie tris-keturis mėnesius. Statybos darbai galimi tik dienos (L_{dienos} nuo 06.00 iki 18.00 val.) ir vakaro (L_{vakaro} nuo 18.00 iki 22.00 val.) laikotarpiu. Pagal HN 33-1:2003 "Akustinis triukšmas" IV skyriaus 15.punktą statomo pastato aplinkoje akustinis triukšmas darbo dienos metu L_{dienos} ir vakaro metu L_{vakaro} negali viršyti leidžiamo triukšmo lygio (LTL) tokiuose darbo objektuose. Vakaro metu L_{vakaro} statybos aikštelėje negalimi kintančio, pertrūkstamo ir impulsinio triukšmo šaltiniai.

Statybos technologija maksimaliai industrializuota: planuojamas pastatas iš lengvų surenkamų, greitai montuojamų konstrukcijų, atvežamų iš gamyklų ir tik surenkamų statybos aikštelėje. Todėl statybos aikštelėje dominuos statybiniai gaminiai ar pusgaminiai, o ne žaliava – birios statybinės medžiagos. Tai leidžia maksimaliai sutrumpinti statybos trukmę ir garantuoja netaišią statybų aplinką. Eksploatuojant pastatą kietos buitinės atliekos bus kaupiamos konteineriuose ir kasdien išvežamos į sąvartyną. Konteineriai stovės uždaramame ūkiniame kieme. Prekių tara taip pat bus kaupiama specialioje aikštelėje ir kasdien išvažama.

Vertinant insoliacines sąlygas galima konstatuoti, kad planuojamas užstatymas atitinka normuojamus atstumus nuo esamų gretimybėje gyvenamųjų ir komercinių pastatų pagal SNIP 2.07.01-89 "Miestų statyba. Miesto ir kaimo gyvenviečių išplanavimas ir užstatymas" punkto 2.12. reikalavimus.

Geriamuoju vandeniu pastatas aprūpinamas centralizuotais miesto tinklais, kas užtikrina jo norminę kokybę.

Planuojamas užstatymas nepatenka į jokių objektų sanitarines apsaugos zonas. Planuojamai ūkinei veiklai nereglementuojamas normatyviniuose dokumentuose kaip privalomas sanitarinės apsaugos zonos nustatymas.

Higieninės būklės požiūriu vertinant planuojamą užstatymą galima konstatuoti, kad higieninės darbo sąlygos planuojamame pastate atitiks normatyvinius reikalavimus. Planuojamas užstatymas nepablogins higieninių sąlygų ir gretimybės.

7. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ ĮVERTINIMAS 2003-12-29 Numatomo rengti detaliojo plano proceso ir procedūros nagrinėjimo IŠVADOJE NURODYTAIS ASPEKTAIS

Užstatymo apribojimų ir tūrinio erdvinio sprendimo formavimo, derinant prie esamų pastatų charakterio:

Planuojant užstatymą – komercinį pastatą suformuojamame sklype detaliojo plano sprendiniuose numatytas užstatymo urbanistinis-architektūrinis principas nesuardo daugiabutės, daugiaaukštės (didelio sklypų užstatymo intensyvumo) gyvenamosios statybos kvartalo, statyto praeito šimtmečio antros pusės miesto vystymosi laikotarpiu, urbanistinės kompozicijos struktūros. Išlaikoma būdingas tokių kvartalų prekybinių centrų statybos mastelis, sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas; išlaikoma būdinga pastatų vertikalinė funkcinė struktūra. Detaliojo plano sprendiniuose numatomas minimalistinės, bet modernios architektūros stilius nedisonuotų su unifikuotos industrinės gyvenamųjų pastatų architektūrinės išraiškos charakteriu.

Transporto organizavimo, parenkant automobilių stovėjimo vietas ir privažiavimus, numatant pėsčiųjų takų sutvarkymą:

Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos egzistuojančiam transporto organizavimui, nes esamo privažiavimo prie planuojamų sklypų vieta nesikeičia – esamu kvartalo privažiavimu, atitinkančiu normuojamus parametrus pagal kategoriją. Aptarnaujantis autotransportas naudosis esama uždara ūkine aikšte gretimame sklype, įrengiant iškrovimo mazgą.

Automobilių stovėjimas suformuojamame sklype negalimas dėl šimtaprocentinio jo užstatymo. Pagal detaliojo plano sprendinius tai numatoma už sklypo ribų.


Pagal detaliojo plano sprendinius planuojamų sklypų nuomininkas įsipareigoja rekonstruoti ir prižiūrėti esamus želdynus pėsčiųjų take prieš suformuojamą sklypą ir 50m ilgio atkarpoje į rytus nuo planuojamo užstatymo palei pėsčiųjų taką.

Inžinerinių tinklų vystymo, nurodant esamų komunikacijų ir planuojamų apsaugos zonas:

Detaliojo plano sprendiniai nesudaro jokių problemų miesto inžinerinių magistralinių tinklų vystymo apžvilgiu – Taikos prospekto ir Debreceno gatvės raudonųjų linijų "koridoriuje" esančiai ar perspektyvinei inžinerinei infrastruktūrai neturės jokio poveikio, nes planuojami žemės sklypai nuo Taikos prospekto nutolę apie 100m atstumu, o nuo Debreceno gatvės nutolę apie 200m atstumu ir yra išsidėstę prie pėsčiųjų tako, kertančio kvartalo centrą. Detaliojo plano sprendiniai neužkerta galimybių ir pėsčiųjų take greta dabar jau esamų inžinerinių komunikacijų kloti naujų.

Esamų tinklų apsaugos zonos pagal galiojančius normatyvus nurodytos pagrindiniame brėžinyje ir reglamentuojamos šiuose detaliojo plano sprendiniuose. Esamų inžinerinių magistralinių komunikacijų techniniai parametrai (pajėgumai ir pralaidumai) leidžia prijungti ir planuojamo užstatymo statinius.

Detaliojo plano sprendiniai numato planuojamus žemės sklypus kertančias esamas inžinerinių komunikacijų atkarpas iškelti arba panaikinti, nes jos yra įvadinės į šiuos sklypus arba į gretimą sklypą Debreceno g.61. Tinklų atkarpų iškėlimas ar panaikinimas galimas tik pagal juos eksploatuojančių atitinkamų įmonių išduotas technines sąlygas, rengiant planuojamo pastato techninį projektą.

 Arch. A. Jankuvienė