



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO JONIŠKĖS G. 3, KLAIPĖDOJE, BEI JO GRETIMYBIŲ
DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2013 m. rugsėjo 26 d. Nr. AD1-2355
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, 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 2013 m. rugpjūčio 28 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2136 bei į UAB „A405“ 2013 m. rugsėjo 17 d. prašymą:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Joniškės g. 3, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, planas su eismo organizavimo priemonėmis, inžinerinių tinklų planas ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 14 lapų).

2. P a k e i č i u žemės sklypo Joniškės g. 3, Klaipėdoje, naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatant naudojimo būdus ir pobūdžius žemės sklypams, detalajame plane pažymėtiems indeksais 1 ir 2, – gyvenamosios teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos bei komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

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

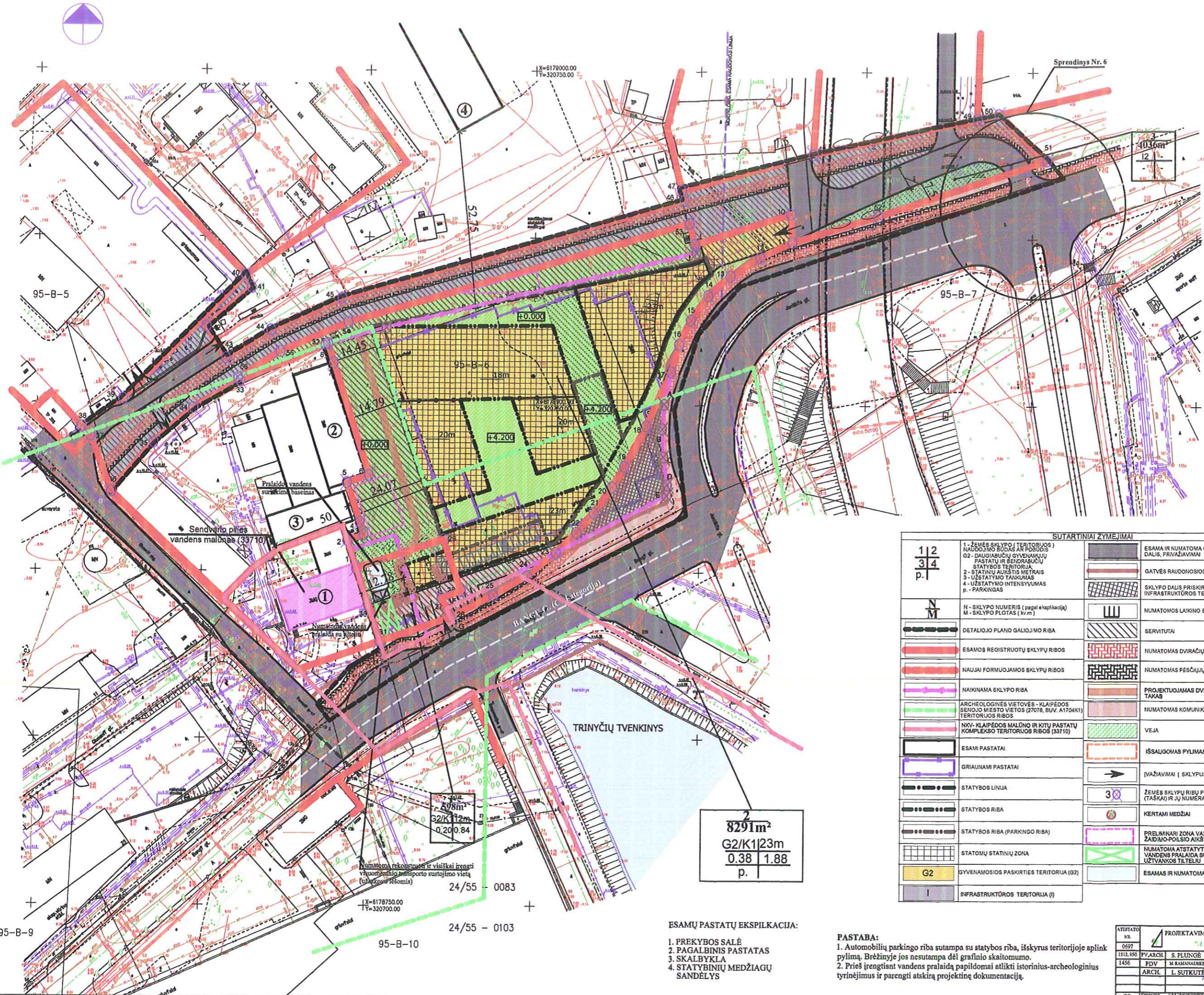
Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktore



Judita Simonavičiūtė

2013.m. 09.26 d. įsakymu Nr. D1-2355



SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI		
$\frac{1}{2}$ $\frac{3}{4}$ p.	1 - ŽEMĖS SKLYPO (TERITORIJOS) NAUDOJIMO BUDAS AR POBŪDIS G2 - DAUGIAFUNKČIŲ GYVENAMŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ STATYBOS TERITORIJĄ 2 - STATYBŲ AIKŠTIS METRAIS 3 - UŽSTATYMO TANKUMAS 4 - UŽSTATYMO INTENSIVUMAS p. - PARKINGAS	ESAMA IR NUMATOMA GATVĖS VAŽIUOJAMOJI DALIS, PRIVAŽIAVIMAI
$\frac{N}{M}$	N - SKLYPO NUMERIS (pagal e-kapitaciją) M - SKLYPO PLOTAS (kv.m)	GATVĖS RAIŠONOSIOS LINIJOS
	DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA	SKLYPO DALIS PRISKIRIAMA GATVĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJAI
	ESAMOS REGISTRUOTOS SKLYPŲ RIBOS	NUMATOMOS LAIKINO SUSTOJIMO VIETOS
	NAUJAI FORMUOJAMOS SKLYPŲ RIBOS	SERVITUTAI
	NAIKINAMA SKLYPO RIBA	NUMATOMAS DVIRAČIŲ TAKAS
	ARCHEOLOGINĖS VIETOVĖS - KLAIPĖDOS SENJOJO MĪŠTO VIETOS (27078, BUV. A1704K1) TERITORIJOS RIBOS	NUMATOMAS PĖSČIŲ TAKAS
	NKV - KLAIPĖDOS MALŪNO IR KITŲ PASTATŲ KOMPLEKSO TERITORIJOS RIBOS (33710)	PROJEKTUOJAMAS DVIRAČIŲ-PĖSČIŲ TAKAS
	ESAMI PASTATAI	NUMATOMAS KOMUNIKACINIS KORIDORUS
	GRIAUAMI PASTATAI	VEJA
	STATYBOS LINIJA	IŠSAUGOMAS PYLIMAS
	STATYBOS RIBA	(VAŽIAVIMAI SKLYPUS)
	STATYBOS RIBA (PARKINGO RIBA)	ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ POŠOKIO KAMPAI (TAŠKAI) IR JŲ NUMERACIJA
	STATŪMŲ STATINIŲ ZONA	KERTAMI MEDŽIAI
	G2	PRELIMNARI ZONA VAIKIŲ ŽAIDIMO-POILSIO AIKŠTELMS ĮRENGTI
	I	NUMATOMA ATSTATYTI VANDENS PRALAIĐĄ SU MALŪNO UŽTVANKOS TIETELIAI
		ESAMOS IR NUMATOMAS VANDENS TELKINIAI

2
8291m²
G2/K1/23m
0.38 1.88
p.

ESAMŲ PASTATŲ EKSPILKACIJA:

1. PREKYBOS SALĖ
2. PAGALBINIS PASTATAS
3. SKALBYKLA
4. STATYBINIŲ MEDŽIAGŲ SANDELYS

PASTABA:
1. Automobilių parkingo riba sutampa su statybos riba, išskyrus teritorijoje aplink pylimą. Brėžinyje jos nesutampa dėl grafinio skaitomumo.
2. Prieš įrengiant vandens pralaidą papildomai atlikti istorinius-archeologinius tyrimėjimus ir parengti atskirą projektinę dokumentaciją.

ATESTATO NR. 0597	PROJEKTAVIMO FIRMA, UAB "4 405"	ŽEMĖS SKLYPO JONIŠKĖS G. 3, KLAIPĖDOJE BEI JO GRETIMYBIŲ, DETALUSIS PLANAS	LAIŠKA 0
1313, 950 1456	PV ARCH. S. PLUNGĖ PDV M. RAMANAUSKIS ARCH. L. SUTKUTĖ	TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖŽINYS M 1:500	LAPAS 0
DP	07.09 - DP		LAPAS 1

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REZIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELE:																	
SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES), KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, M ²	KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAI (POBŪDAI)	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI				UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	UŽSTATYMO TĖPIS	SERVITUTAI	KITI			
		Y	X				NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS VIDIŠINĖS ALTITUDĖS, M	ALTITUDĖ	IKI KARNIZO, M	TANKUMAS				STATINIŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS (NUO-IKI)	STATINIŲ PASKIRTYS	PAVELDOSAUGINIŲ REIKALAVIMAI	ARCHITEKTŪRINIŲ REIKALAVIMAI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	17
1	1 29 28 27 26 31 30	320696.93 320723.11 320728.48 320722.71 320725.41 320704.22 320700.47	6178850.92 6178859.68 6178844.22 6178842.21 6178836.39 6178829.10 6178840.28	593	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	GYVENAMOSIOS TERITORIJOS (tp6, G) DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ STATYBOS (tp6, G2) KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTO TERITORIJOS (tp9, K) PREKYBOS PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTO STATYBOS (tp9, K1)	12 (nuo Bangų gatvės paviršiaus)	19	8	0.20(20%)	0.84(84%)	PERIMETRINIS-POSESIJINIS ATVIRAS MORFOTIPAS	202 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 203 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 206 SERVIDITAS TEISĖ TIESTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 207 SERVIDITAS TEISĖ APTARNAUT POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 208 SERVIDITAS TEISĖ NAUDOTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 209 SERVIDITAS TEISĖ LANKYTI SAUGOMUS KRAŠTOVAZDŽIO KOMPLEKSUS, REKREACINĖS TERITORIJAS BEI OBJEKTOUS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 202 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 203 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 206 SERVIDITAS TEISĖ TIESTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 207 SERVIDITAS TEISĖ APTARNAUT POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 208 SERVIDITAS TEISĖ NAUDOTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 209 SERVIDITAS TEISĖ LANKYTI SAUGOMUS KRAŠTOVAZDŽIO KOMPLEKSUS, REKREACINĖS TERITORIJAS BEI OBJEKTOUS (TARNAUJANTIS DAIKTAS)	2 PLIUS MANSARDA	GYVENAMOSIOS PASKIRTIES STATINIAI SU GALIMA PIRMAME AUKŠTE KOMERCIJA	NAGRINĖJAMA TERITORIA YRA ŠALIA KLAIPĖDOS SENAMIESČIO(16076,BUV. U17), SENAMIESČIO VIZUALINĖS APSAUGOS ZONOJE. TERITORIJOS APSAUGOS TIKSLAS - VIEŠOJO PAŽINIMO IR NAUDOJIMO. DALIS PLANUOJAMOS TERITORIJOS PATENKA Į ARCHEOLOGINĖS VIETOVĖS - KLAIPĖDOS SENOJO Miesto VIETOS (27077, BUV. A1704K)-SENOJO Miesto VIETOS (27078, BUV. A1704K1) TERITORIJĄ. ŠI TERITORIJOS DALIS YRA NEKILNOJAMOSIOS KULTŪROS VERTYBĖS TERITORIA, KURIAI NUSTATOMAS TAUSOJAMO NAUDOJIMO REŽIMAS, JAI TAIKOMI PAVELDO TVARKYBOS REGULIAMO PTR 2.13.01:2011 „ARCHEOLOGINIO PAVELDO TVARKYBA“ REIKALAVIMAI. PRIEŠ VYKANT ŽEMĖS DARBUS ATLIKTI ARCHEOLOGINIUS TYRĖJIMUS.	2-U AUKŠTŲ PLIUS MANSARDA PASTATAS,NUO BANGŲ GATVĖS PAVIRŠIAUS. RYTMINĖJE PASTATO PUSĖJE NUMATYTI BLOKAVIMO GALIMYBĖS STOGAS ŠLAININIS. STOGO DANGA - MOLIO ČERPĖS. FASADO APDAILA - TINKAS, KERAMIKĄ.
2	1 2 3 4 5 6 7 8 32 33 56 55 54 53 52 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29	320696.92 320694.14 320699.06 320697.82 320693.86 320700.53 320689.54 320687.72 320686.98 320661.09 320660.48 320673.20 320693.88 320796.65 320653.66 320798.20 320827.32 320827.87 320818.13 320809.19 320802.49 320797.17 320793.67 320791.25 320783.88 320777.34 320773.75 320768.27 320763.16 320756.94 320748.38 320738.19 320725.42 320722.71 320728.48 320723.11	6178850.94 6178859.28 6178860.97 6178864.76 6178876.62 6178878.82 6178912.46 6178918.09 6178917.89 6178906.75 6178907.73 6178915.66 6178924.90 6178954.55 6178956.81 6178948.19 6178957.40 6178948.94 6178944.42 6178938.78 6178932.90 6178925.54 6178918.25 6178910.02 6178893.84 6178881.67 6178875.57 6178867.86 6178861.92 6178855.84 6178848.88 6178843.04 6178836.39 6178842.21 6178844.22 6178859.68	8291	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	GYVENAMOSIOS TERITORIJOS (tp6, G) DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ STATYBOS (tp6, G2) KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTO TERITORIJOS (tp9, K) PREKYBOS PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTO STATYBOS (tp9, K1)	18-20-23	26	18	0.38(38%)	1.88(188%)	KOMPONENTINIS UŽSTATYMO TIPAS	202 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 203 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 206 SERVIDITAS TEISĖ TIESTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 207 SERVIDITAS TEISĖ APTARNAUT POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 208 SERVIDITAS TEISĖ NAUDOTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 209 SERVIDITAS TEISĖ LANKYTI SAUGOMUS KRAŠTOVAZDŽIO KOMPLEKSUS, REKREACINĖS TERITORIJAS BEI OBJEKTOUS (TARNAUJANTIS DAIKTAS)	4-5 PLIUS MANSARDA	GYVENAMOSIOS PASKIRTIES STATINIAI SU GALIMA PIRMAME AUKŠTE KOMERCIJA	4-5-Ų AUKŠTŲ PLIUS MANSARDA PASTATAI. UŽSTATYMAS NUO BANGŲ GATVĖS TERASOMIS ŽEMĖJANTYS Į DANĖS UPĖS PUSĖ. VAKARINĖJE PASTATO ESANČIO PRIE BANGŲ GATVĖS PUSĖJE NUMATYTI BLOKAVIMO GALIMYBĖS STOGAI ŠLAININIAI. FASADO APDAILA - TINKAS, KERAMIKĄ. MEDIS. SKLYPO ALTITUDĖJE 0,000 NUMATOMAS AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS.	
3	34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 11 10 9 63 54 55 56	320661.10 320847.01 320635.22 320622.55 320616.09 320613.35 320625.85 320662.40 320664.29 320650.71 320656.71 320670.44 320691.87 320795.00 320794.27 320834.08 320883.28 320889.78 320904.35 320853.66 320827.87 320827.33 320798.19 320796.65 320693.88 320673.20 320660.48	6178906.76 6178898.64 6178888.25 6178873.50 6178890.09 6178892.90 6178901.20 6178938.53 6178934.73 6178923.07 6178913.63 6178922.10 6178931.71 6178961.36 6178964.34 6178975.27 6178986.06 6178987.52 6178973.64 6178956.81 6178948.94 6178957.39 6178948.19 6178954.55 6178924.50 6178915.66 6178907.73	4036	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS (tp10, I) SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS (tp10, I2)							202 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ NAUDOTIS PĖSČIŲJŲ TAKU (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 203 KELIO SERVIDITAS - TEISĖ VAŽIUOTI TRANSPORTO PRIEMONĖMIS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 206 SERVIDITAS TEISĖ TIESTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 207 SERVIDITAS TEISĖ APTARNAUT POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS) 208 SERVIDITAS TEISĖ NAUDOTI POŽEMINES IR ANTŽEMINES KOMUNIKACIJAS (TARNAUJANTIS DAIKTAS)				

SPRENDINIAI:

Planuojamoje teritorijoje du greta vienas kito esantys registruoti sklypai, kurių vieno plotas 8483 m² (taškai 1-8,I,J,9-17,A,B,C,D,E,23,F,27,26,G,H,31,30), kito plotas 820 m² (taškai 8,I,J,9,52-56,33,32) apjungiami į vieną sklypą, kurio plotas 9303 m² (taškai 1-8,32,33,56-52,9-17,A,B,C,D,E,23,F,26,G,H,31,30).

Detaliojo planu naujai suformuoto sklypo, kuriuo plotas 9303m² (taškai 1-8,32,33,56-52,9-17,A,B,C,D,E,23,F,26,G,H,31,30) keičiamos sklypo ribos mažinant sklypo plotą (414 m²),kuris priskiriamas prie gatvės infrastruktūros teritorijos. Jo pagrindu formuojami 2 atskiri žemės sklypai (Nr. 1, Nr. 2).

Pagal žemės sklypo dokumentus suformuojamas sklypas Nr. 1, kurio plotas 598 m² (taškai 1,29-26,31,30), kur 145 m² yra sklypo servitutinė dalis. Šis sklypas nuosavybės teise priklauso R. Juočeriui. Sklypo ribos keičiamos, nekeičiant sklypo ploto.

Sklypas Nr. 1 yra mišraus būdo. Vyraujantis sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (indeksas G), pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorija (indeksas G2). Kitas sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (indeksas K), pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija (indeksas K1).

Sklypo užstatymo tankumas - 0.20, užstatymo intensyvumas - 0.84. Pastato aukštis ne daugiau kaip 12 m iki kraigo.

Likusio planuojamo sklypo Nr. 2 plotas - 8291 m² (taškai 1-8, 32,33,56-52,9-29).

2. Sklypas Nr. 2 yra mišraus būdo. Vyraujantis sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (indeksas G), pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorija (indeksas G2). Kitas sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (indeksas K), pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija (indeksas K1).

3. Žemės sklypo Nr. 2 plotas - 8291 m². Sklypo užstatymo tankumas - 0.38, užstatymo intensyvumas - 1.88. Pastatų aukštis ne daugiau kaip 23 m.

4. Laisvoje valstybinėje žemėje formuojamas naujas sklypas Nr. 3, kurio plotas - 4036 m² (taškai 33-52,11,10,9,52-56). Žemės sklypo paskirtis - infrastruktūros teritorija (indeksas I), pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams teritorija (indeksas I2). Sklypas formuojamas dviračių tako įrengimui.

5. Užsakovo lėšomis automobilių parkavimui numatoma įrengti automobilių stovėjimo aikštelę pirmame lygyje, žemės altitudė 3,00, kurioje bus įrengiama apie 400 automobilių vietų. Tame skaičiuje numatoma įrengti 10 automobilių stovėjimo vietų, kurios priklausys sklypui Nr. 1.

Naujai numatoma įrengti 10 laikimo sustojimo vietų pietinėje sklypo dalyje.

6. Įvažiavimas į planuojamą sklypą bei gretimybes projektuojamas rekonstruojant trišalę Joniškės g. sankryžą į keturšalę ir įrengiant iš jos naują įvažiavimą. Sklypui Nr. 1 įvažiavimas paliekamas esamas.

Sklypo Nr. 2 nuomininkas savo lėšomis :

Pirmoje eilėje turi suprojektuoti ir įvykdyti sekančius teritorijos infrastruktūros tvarkymo darbus:

- suplanuoja ir įrengia naują įvažiavimą į sklypą su pėsčiųjų-dviračių taku Joniškės g. lygiagrečiai sklypo ribai;
- rekonstruoja ir visiškai įrengia šalia sklypo Joniškės g. 3 esančią visuomeninio transporto sustojimo vietą;
- rekonstruoja trišalę Joniškės g. sankryžą į keturšalę;
- nugriauna už sklypo ribų jam priklausančius esančius pastatus, statinius;
- numato pilną ir kokybišką dangų ir želdinių atnaujinimą inžinerinių tinklų statybos darbų zonoje, praėjimuose per asfalto dangą įrengtose gatvėse.
- kol bus vykdomi infrastruktūros darbai, turi būti paliekamas esamas įvažiavimas į UAB "Bocas ir ko"teritoriją.

Sklypo Nr. 1 savininkas savo lėšomis:

-sklype Nr. 1 numato pilną ir kokybišką dangų ir želdinių atnaujinimą inžinerinių tinklų statybos darbų zonoje, praėjimuose per asfalto dangą įrengtose gatvėse.

7. Planuojama teritorija apželdinama ne mažiau kaip 30 % nuo viso žemės sklypo ploto.

8. Paklojus tinklus svetimuose sklypuose, užsakovas savo lėšomis atstato esamas dangas.



ATESTATO NR.	PROJEKTAVIMO FIRMA, UAB "A 405"	ŽEMĖS SKLYPO JONIŠKĖS G. 3, KLAIPĖDOJE BEI JO GRETIMYBIŲ, DETALUSIS PLANAS
1512, 550	FV, ARCH. S. PLUNGĖ	TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖŽINYS M 1:500
1456	PDV M. RAMANAUSKIS	
	ARCH. L. SUTKUTE	LATAS LAIŲ
DP	UAB "A 405" (Pavardė, Pavadavimas, Adresas, Telefonas, Elektroninis paštas)	07.09 - DP
		1 1

ŽEMĖS SKLYPO JONIŠKĖS G. 3, KLAIPĖDOJE, BEI JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO
PLANO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PATVIRTINTAS
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2013 m. 08-26 d. įsakymu Nr. AD1-2355



IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypo Joniškės g. 3 Klaipėdoje detalusis planas parengtas vadovaujantis patvirtintomis sąlygomis detaliajam planui rengti, planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyviniais teisės aktais ir kitais surinktais duomenimis, atlikus išsamią esamos situacijos analizę.

DETALIAJAME PLANE PRIIMTI ŠIE SPRENDINIAI:

1. PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypas adresu Joniškės g. 3, 0.8483 ha nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise – Klaipėdos apskrities viršininko administracijai, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Active-Joniškė“, kuriam priklauso 7885 m² žemės sklypo, kita dalis – 598 m² nuosavybės teise priklauso R. Juočeriui.

Žemės sklypas adresu Gluosnio skg. 6a, 0.0820 ha nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise – Nacionalinės žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Active-Joniškė“.

Planuojamoje teritorijoje du greta vienas kito esantys registruoti sklypai, kurių vieno plotas 8483 m² (taškai 1-8,I,J,9-17,A,B,C,D,E,23,F,27,26,G,H,31,30), kito plotas 820 m² (taškai 8,I,J,9,52-56,33,32) apjungiami į vieną sklypą, kurio plotas 9303m² (taškai 1-8,32,33,56-52,9-17,A,B,C,D,E,23,F,26,G,H,31,30).

Detaliuoju planu naujai suformuoto sklypo, kuriuo plotas 9303 m² (taškai 1-8,32,33,56-52,9-17,A,B,C,D,E,23,F,26,G,H,31,30) keičiamos sklypo ribos mažinant sklypo plotą (414 m²), kuris priskiriamas prie gatvės infrastruktūros teritorijos. Jo pagrindu formuojami 2 atskiri žemės sklypai (Nr. 1, Nr. 2). Šalia esančioje laisvoje valstybinėje žemėje (buvusio pramoninio geležinkelio trąsoje) suformuojamas sklypas Nr.3.

2.DETALIOJO PLANAVIMO DARBŲ TIKSLAS

Pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį, numatant gyvenamųjų namų statybą; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; spręsti reikalingų socialinių objektų ir automobilių saugyklų statybos klausimus; spręsti viso kvartalo susisiekimo komunikacijų įrengimo bei inžinerinių tinklų klojimo klausimus; prireikus, keisti žemės sklypo ribas ir plotą, atsižvelgiant į kvartalo transporto organizavimo schemą bei poreikį paimti žemę visuomenės poreikiams.

3.TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI SUFORMUOTIEMS SKLYPAMS

SKLYPAS NR.1

Žemės sklypo plotas 598 m².

1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo privalomieji reikalavimai:

1.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Vyraujantis sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (indeksas G), pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorija (indeksas G2). Kitas sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties

objektų teritorijos (indeksas K), pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija (indeksas K1).

- 1.2. Leistinas pastatų aukštis – ne daugiau 12 m nuo vidutinio sklypo žemės paviršiaus;
- 1.3. Užstatymo tankumas – ne daugiau 0,20 (20%);
- 1.4. Užstatymo intensyvumas – ne daugiau 0,84 (84%);
- 1.5. Privaloma pastatus statyti nepažeidžiant statybos ribos;
- 1.6. Naujų statinių inžinerines pastatų sistemas jungti prie miesto inžinerinių komunikacijų;
- 1.7. Įvažiavimas į sklypą numatomas esamas, iš Bangų gatvės.
- 1.8. Prieš vykdant kasybos darbus žvalgomuosiuose archeologiniuose tyrimuose pažymėtoje sklypo dalyje atlikti archeologinius tyrimus.
- 1.9. Servitutai nustatomi:
 - kodas 202 – kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 203 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 206 - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 208 - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 209 - teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas);

SKLYPAS NR. 2

Žemės sklypo plotas 8291 m².

1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo privalomieji reikalavimai:
 - 1.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Vyraujantis sklypo naudojimo būdas - **gyvenamosios teritorijos (indeksas G), pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorija (indeksas G2).** Kitas sklypo naudojimo būdas - **komercinės paskirties objektų teritorijos (indeksas K), pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija (indeksas K1).**
 - 1.2. Leistinas pastatų aukštis – ne daugiau 23 m nuo vidutinio sklypo žemės paviršiaus;
 - 1.3. Užstatymo tankumas – ne daugiau 0,38 (38%);
 - 1.4. Užstatymo intensyvumas – ne daugiau 1,88 (188%);
 - 1.5. Privaloma pastatus statyti nepažeidžiant statybos ribos;
 - 1.6. Naujų statinių inžinerines pastatų sistemas jungti prie miesto inžinerinių komunikacijų;
 - 1.7. Įvažiavimas į planuojamą sklypą bei gretimybes projektuojamas rekonstruojant trišalę Joniškės g. sankryžą į keturšalę ir įrengiant iš jos naują įvažiavimą.
Automobilių parkavimui numatoma įrengti altitudėje +0.00 (pirmame lygyje) automobilių stovėjimo aikštelę, kurioje bus įrengiama apie 400 automobilių vietų. Tame skaičiuje numatoma įrengti 10 automobilių stovėjimo vietų, kurios priklausys sklypui **Nr. 1.** Naujai numatoma įrengti 10 laikino sustojimo vietų pietinėje sklypo dalyje.
 - 1.8. Prieš vykdant kasybos darbus žvalgomuosiuose archeologiniuose tyrimuose pažymėtoje sklypo dalyje atlikti archeologinius tyrimus
 - 1.9. Servitutai nustatomi:
 - kodas 202 – kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 206 - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 208 - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
 - kodas 209 - teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas);

SKLYPAS NR. 3

Žemės sklypo plotas 4036 m².

1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo privalomieji reikalavimai:

1.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas - **infrastruktūros teritorija (indeksas I), pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams teritorija (indeksas I2). Sklypas formuojamas dviračių tako įrengimui.**

1.7. Servitutai

- kodas 202 – kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);
- kodas 203 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);
- kodas 206 - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- kodas 207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- kodas 208 - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);

4.ARCHITEKTŪRINIAI – URBANISTINIAI REIKALAVIMAI.

Atlikus žemės sklypo Joniškės g. 3, bei gretimų teritorijų istorinę - urbanistinę analizę paaiškėjo, kad šioje teritorijoje vertingiausia urbanistinė dominantė yra buvęs pilies malūnas su visa buvusia malūno infrastruktūra- tai yra vandens pralaida, užtvankos tiltas, buvę du vandens nuvedimo grioviai, istorinis užstatymas buvo koncentruotas užstatymas šalia dabartinės Joniškės gatvės. Remiantis šiomis analizės išvadomis ir buvo sukurti sklypo bei gretimų teritorijų urbanistiniai - architektūriniai sprendimai.

1.Griaunamas šalia Joniškės gatvės esantis menkavertis apleistas statinys (buvusi autobusų stotelė), savo tūriu užstojančio nekilnojamos kultūros vertybės pastato - buv. malūno tūrį. Kaip kompensacija statinio savininkams numatomas dviejų a. su mansarda tūris, formuojantis buvusį Joniškės gatvės užstatymą ir blokuojamas prieš numatomo gretimo sklypo užstatymą.

2. Planuojama atkurti Joniškės g. užstatymo liniją, koncentruojant užstatymą prie Joniškės g. ir statiniais suformuojant buvusią gatvės užstatymo liniją.

3. Numatoma teritorijoje palikti du servitutinius koridorius infrastruktūrai, tose vietose, kur buvo vandens pralaidos. Vienas koridorius šalia vandens malūno tarnaus ir vandens pralaidos įrengimui.

4. Teritorijos urbanistinio komplekso buvusios istorinės paskirties įprasminimui, numatoma galimybė atkurti vandens pralaidą ties malūnų ir buvusį užtvankos tiltą.

5.Naujas sklypo užstatymas numatomas maksimaliai penki aukštai ir eksploatuojama mansarda - 23,0 metrai iki kraigo. Užstatymas, esantis šalia buvusio malūno, atitraukiamas nuo buvusios pralaidos vietos, paliekant galimybę atkurti hidrotechninį įrenginį ir tuo pačiu neužgožiant buvusio malūno pastato. Užstatymas šioje vietoje 12.0 metrų iki kraigo, tai yra 2a. su eksploatuojama mansarda.

6. Nagrinėjama teritorija patenka į Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemą, kur yra nurodyta išnagrinėti sprendinius konkrečiai teritorijai. Ryšium su tuo, yra padarytas urbanistinių užstatymą atspindintis kvartalo maketas (foto nuotraukos pridedamos).

5.TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS.

Atliekant teritorijos planavimo darbus įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą **Nr. 2** numatomas iš šiaurinės sklypo pusės. Patekimas į žemės sklypą **Nr. 1** paliekamas esamas iš pietinės pusės.

Planuojamoje teritorijoje numatoma automobilių parkavimui įrengti altitudėje 0,00 automobilių stovėjimo aikštelę, kurioje bus įrengiama iki 400 automobilių vietų. Taip pat numatoma įrengti papildomai 10 automobilių stovėjimo vietų, kurios priklausys sklypui **Nr. 1**.

Tikslu optimaliai numatyti įvažiavimą į nagrinėjamą teritoriją, patekimas į sklypą Nr. 3 formuojamas rekonstruojant trišalės Joniškės gatvės sankryžą į keturšalę. Iš šio įvažiavimą numatomas patekimas į gretimybėse esančius sklypus kaip UAB „BOCAS,, bei teritorijas. Visi kiti esami įvažiavimai į sklypus paliekami esami.

Rengiant aplinkos sutvarkymo techninius projektus, numatyti automobilių stovėjimo aikštelės projektavimą detalajame plane numatytoje vietoje. Numatyti automobilių statymo vietas žmonėms su negalia, remiantis STR 2.03.01:2001 reikalavimais. Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik planuojamo sklypo ribose. Automobilių parkavimo vietų nustatymas: planuojama, kad 80 % pastatomo

ploto sudarys gyvenamas plotas – tai yra 11200m². planuojant, kad vidutinis buto bendras plotas bus 70m² butų skaičius numatomas-160, tai yra ir automobilių skaičius gyv. statybai reikalingas 160vietai.

Likusį plotą – 2885m² sudarys komercinis plotas, biurais, prekybos salonais. Tai -2885m²biurų plotas:25m² – reikia 115 vietų. Viso reikia 160+115+10 =285-300 automobilių parkavimo vietų. Detalaus plano sprendiniuose – numatoma iki 400.

6. POVEIKIS SOCIALINEI APLINKAI

Planuojama, kad poveikis socialinei aplinkai bus teigiamas. Klaipėdos bendrajame plane yra numatyta Danės upės pakrantės paversti rekreacinėmis erdvėmis, skirtomis gyventojams. Pramoninių teritorijų pavertimas gyvenamosiomis, komercinėmis teritorijomis bei visuomeninėmis erdvėmis yra teigiamas reiškinys, kuris gali pagreitinti bendrojo plano sprendinių įgyvendinimą duotojoje teritorijoje. Šalia planuojamos teritorijos 100 metrų atstumu Bangų gatvėje yra vaikų darželis - mokyklėlė „Šaltinėlis“, o Mokyklos gatvėje – „Saulėtekio“ pagrindinė mokykla. 400 metrų atstumu nuo planuojamo sklypo yra Tilžės gatvėje „Sendvario“ pagrindinė mokykla. Projektiniuose pasiūlymuose numatyta esamą irklavimo bazę iškelti į gretimai didesnę sklypą, o jos vietoje išnagrinėti galimybę statyti ikimokyklinę vaikų įstaigą.

Tokiu būdu išnagrinėjus esamą situaciją, galima teigti, kad vaikų ugdymo įstaigų duotojoje teritorijoje yra pakankamai ir atsiradusių naujų gyventojų socialiniai poreikiai bus patenkinti.

Šiuo detaliuoju planu SPAV atrankos procedūrą nenumatoma vykdyti, dėl sekančių priežasčių:

1. Rengiant Klaipėdos m. bendrąjį planą buvo rengiama SPAV procedūra, kuri apėmė ir nagrinėjamą teritoriją, kurioje numatė mišrų užstatymo pobūdį G2/K1.
2. Rengiant detalųjį planą teritorijos užstatymo pobūdis nesikeičia – G2/K2.

7. APSAUGA NUO TRIUKŠMO.

Triukšmo lygiai patalpose, akustinio komforto sąlygų klasė, pastatų vidaus ir aplinkos apsauga nuo triukšmo. Pastatų pastatų, bus užtikrinti norminiai parametrai gyvenamiesiems pastatams triukšmo atžvilgiu, pagal HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmas neturi viršyti:

Objekto pavadinimas	Paros laikas val.	Ekvivalentini garso slėgio lygis dBA	Maksimalus garso slėgio lygis dBA	Triukšmo ribiniai dydžiai, Naudojami aplinkos triukšmo Kartografavimo rezultatams įvertinti			
				L _{dvn} dBA	L _{dienos} dBA	L _{vakaro} dBA	L _{nakties} dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6-18	55	60				
	18-22	50	55	65	65	60	55
	22-6	45	50				

Vadovaujantis STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" projektuojamas gyvenamasis pastatas priskiriamas **B** garso klasei – pagerinto akustinio komforto sąlygų klasei. Gyvenamojo pastato vidinių aitvarų **B** garso klasės izoliavimo rodikliai $R'w$ arba standartizuotojo lygių skirtumo rodiklio $D_{nT,w}$ neturi viršyti:

- kambariai nuo negyvenamosios paskirties patalpų arba bendrojo garažo 63 dB;
- kambariai nuo šalia esančių kitų pastato patalpų (buto ar bendrojo naudojimo patalpų) 58 dB;
- įėjimo į butą durys (durų garso izoliavimo klasė) 35 dB;
- bent vienas miegamasis (poilsio kambarys) nuo to paties buto kitų patalpų 44dB.

Gyvenamojo pastato perdangų smūgio garso B garso klasės svertinio smūgio garso slėgio lygio $L'_{n,w}$ neturi viršyti:

- kambarių nuo negyvenamosios paskirties patalpų 43 dB;
- kambarių nuo virš jų esančių kitų butų patalpų 48 dB;
- kambarių nuo bendro naudojimo patalpų 53 dB;
- bent vienas miegamojo (poilsio kambario) nuo to paties buto kitų patalpų 58dB.

Pastato langų ir durų garso izoliavimo B klasės žymuo R_{w-kl} - 35dB;

Išorės sienų garso izoliacijos rodiklis $R'w$ neturi viršyti 35 dB.

Planuojamo statyti gyv. Namų patalpų papildomai apsaugai nuo galimo triukšmo poveikio skleidžiamo automobilių važiuojančių viaduku, numatoma panaudoti ekraninio pastato projektavimo principus, tai yra į triukšmo šaltinio pusę numatyti laiptines, galerijas, bendro naudojimo patalpas, liftų šachtas bei negyvenamas patalpas. Šie projektavimo principai turi būti taikomi pastatų grupei planuojamai statyti šalia Mokyklos gatvės viaduko.

Patalpų insoliacija ir apšvietimas. Gyvenamojo namų butų kambariai pasaulio šalių atžvilgiu turi būti orientuoti R-P-V kryptimi, todėl yra užtikrinama norminė gyvenamųjų patalpų insoliacija. Visuose butuose turi būti užtikrinta ne trumpesnė kaip 2,5 val. kambarių insoliacija nuo kovo 22d. iki rugsėjo 22d.

Gyvenamajame name numatytas norminis natūralus ir dirbtinis apšvietimas. Langų įstiklinto paviršiaus ir patalpos grindų ploto santykis gyvenamuosiuose kambariuose 1:6, virtuvėje 1:8, laiptinėje 1:10. Dirbtinis apšvietimas numatytas svetainėje 300lx, miegamuosiuose 200lx, koridoriuose ir prieškambariai 100lx, vonios kambariuose ir tualetuose 75lx, namų bendrieji koridoriai ir laiptinė 50lx.

8. PAVELDOSAUGA

Planuojama teritorija yra Klaipėdos senamiesčio (unikalus kultūros vertybių registro kodas 16075) vizualinės apsaugos zonoje. Dalis teritorijos patenka į archeologinės vietovės Klaipėdos senojo miesto vietos su priemiesčiais (27077)- senojo miesto vietos (27078) teritoriją.

Kaip pažymėta Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatyme (*Nauja įstatymo redakcija nuo 2005 m. balandžio 19 d.*) **Apsaugos zonos** – greta saugomo kultūros paveldo objekto ar vietovės esančios teritorijos, kurioms nustatomos žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų tvarkymo ir naudojimo specialiosios sąlygos, kad kultūros paveldo objekto ar vietovės vertingosios savybės būtų apsaugotos nuo galimo neigiamo veiklos tose gretimose teritorijose poveikio. Vizualinės apsaugos zona už kultūros paveldo objekto teritorijos esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio Nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šioje zonoje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.

Teritorijos apsaugos tikslas- **viešojo pažinimo ir naudojimo** – sudaryti sąlygas dabarties ir ateities kartoms nekilnojamąjį kultūros paveldą pažinti, lankyti ir juo naudotis;

Planuojamos teritorijos dalis, patenkanti į archeologinės vietovės ribas, yra nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija, kuriai nustatomas **Tausojamo naudojimo režimas**. Šis režimas nustatomas tiems kultūros paveldo objektams, kuriems išsaugoti tikslinga parinkti tokį naudojimo būdą ir pritaikymą, kad mažiausiai būtų sužalotos objekto vertingosios savybės, o valdytojas būtų suinteresuotas jį prižiūrėti. Šiai teritorijos daliai taikomi Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ reikalavimai, kuriuose reglamentuoti archeologinių tyrimų privalomumo atvejai, archeologinių

tyrimų projekto sudėtį, archeologinių tyrimų metodiką ir kiti reikalavimai archeologiniams tyrimams. Atlikus žvalgomočius archeologinius tyrimus paaiškėjo, kad prieš pradėdant kasybos darbus dalyje sklypų reikia atlikti archeologinius tyrimus, kas numatyta detaliojo plano sprendiniuose.

Atliekant urbanistinę analizę, buvo nagrinėtas planuojamo užstatymo poveikis istoriškai susiklosčiusio miesto panoramai, Klaipėdos malūno kompleksui.

Kaip pagrindiniai apžvalgos taškai buvo, nagrinėta apžvalga iš kitos Danės upės pusės, apžvalga nuo Mokyklos-Joniškės g. viaduko (nuotrauka A), apžvalga nuo Bangų gatvės pusės (nuotrauka B). Nagrinėjant apžvalgą iš kitos Danės upės pusės, matosi, kad būsimas užstatymas formuojamas į rytus nuo malūno komplekso, atitrauktas nuo jo per smulkesnį 12,0 m aukščio pastato tūrį. Stambesnis užstatymas, iki 23 metrų, planuojamas toliau į rytus. Kadangi senamiesčio panorama lieka dešinėje, vakarinėje užstatymo pusėje, galima teigti, kad iš šios apžvalgos vietos planuojamas užstatymas visais išvardintais aspektais įtakos nedarys. O numatytas terasuojantis užstatymas į Danės upės pusę, padės sutelkti dėmesį į malūno užtvanką.

Išnagrinėjus užstatymo poveikį nuo Joniškės –Mokyklos g. viaduko (nuotrauka A), matosi, kad malūno kompleksas bei pats senamiestis lieka dešinėje užstatymo pusėje, o užstatymas koncentruojasi ties Joniškės g. bei viaduko prieigomis. Laiptuojantis užstatymas bei šlaitiniai užstatymo stogai žiūrint iš viaduko viršaus susilies su senamiesčio stogų siluetais ir nedisonuos panoramoje. Nagrinėjant planuojamo užstatymo įtaką nuo Bangų gatvės (nuotrauka B), matosi, kad Joniškės gatvės išklotinėje malūno tūris dominuoja pirmame plane ir užstatymo išklotinėje yra dominantė. Planuojamas užstatymas bus antrame plane ir savo tūriu uždengs disonuojančio aplinkoje viaduko poveikį.

Atlikus urbanistinę analizę galima teigti, kad naujai planuojamas užstatymas įtakos senamiesčio urbanistinei struktūrai bei apžvalgos taškams nedarys, nes formuojamas užstatymas savo tūriu bei siluetu neviršys esamo foninio užstatymo.

8. INŽINERINĖ ĮRANGA

Numatant pastatų statybą, reikiama inžinerinė įranga privalo būti projektuojama pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminami reikalingi leidimai ir tik tada galima atlikti aukščiau minimus pertvarkymo darbus. Techninio projekto rengimo metu naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatyti apsaugines zonas pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų keliamus reikalavimus.

Gaisro gesinimui naudoti priešgaisrinius hidrantus.

Visus detalijame plane numatytus inžinerinius tinklus savo lėšomis įrengia Planavimo organizatorius. Atlikus inžinerinių tinklų statybos darbus, įforminti tinklų nuosavybės teisinę registraciją.

9. TREČIŲJŲ ASMENU APSAUGA

Detaliojo plano sprendiniai nagrinėjamuose sklypuose numato trečiųjų asmenų apsaugą, tai yra – planuojamas užstatymas atitrauktas nuo sklypų ribos bei gretimo užstatymo kiek reikalauja statybos techniniai reglamentai. Automobilių parkavimas numatytas sklypų ribose, šalia Bangų gatvės, atitraukiant nuo kaimyninių pastatų langų. Kita dalis automobilių numatoma parkuoti pastato tūryje.

10. ŽELDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais numatoma planuojamoje teritorija apželdinti ne mažiau kaip 30 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Sudarė PV Arch. Saulius Plungė

Arch. Laura Sutkutė

„ŽEMĖS SKLYPO JONIŠKĖS G. 3 BEI JO GRETIMYBIŲ DETALUSIS PLANAS“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI DALIS

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“ geriamojo, buitinių nuotekų bei paviršinių nuotekų tinklų inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje pateikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, įvertinant teritorijos esamą ir būsimą įsisavinimą ir užstatymą.

Detalaus plano ruošimo stadijoje pagal „Detaliųjų planų ruošimo taisykles“ pateikiami planuojamos teritorijos galimų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų schemas..

Detalaus planavimo pagrindinio brėžinio projektuose sprendiniuose numatomi inžinerinių tinklų koridoriai.

Sanitarinės inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis LR vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Valst., žin. 1992, Nr. 22-652) ir vėlesnėmis redakcijomis Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto stadijoje.

Į planuojamo sklypo užstatymo zonas patenkantys inžineriniai tinklai iškeliami arba naikinami. Perklotų tinklų nuosavybės teisės perduodamos tinklo savininkui, o naikinami tinklai kompensuojami jų savininkams likutine verte. Sklypų savininkų sutikimai dėl jiems priklausančių tinklų pertvarkymo pateikiami.

Esami įvadiniai inžineriniai tinklai, kurie aptarnavo griaunamus pastatus ir esantys sklypo savininko nuosavybėje naikinami dėl jų parametrų neatitikimo padidėjusiems poreikiams ir dėl pasikeitusių įvadų vietų.

Detaliuoju planu numatytos inžinerinių tinklų trasos ir galiniai sujungimo taškai tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktus techninius reikalavimus

1. Buitinių nuotekų tinklai.

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“ buitinių nuotekų tinklų dalies inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą įvertinant esamų buitinių nuotekų tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes ir vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ techninėmis sąlygomis Nr. 2011/S.6/3-99, išduotomis 2011-03-14 d.

Planuojamos teritorijos Joniškės g.3 numatomų statyti objektų sklype Nr.1 buitinių nuotekų savitakiniai tinklai, atsižvelgiant į sklypo reljefo ypatumus, surenkami santykinai žemiausioje sklypo dalyje ir pajungiami į esamą buitinių nuotekų liniją DN-315 mm. tarp Gluosnių g. ir NS4. Sklypo Nr. 2 buitinių nuotekų savitakiniai tinklai nuvedami į Joniškės g. buitinių nuotekų liniją DN-500 mm.

Per planuojamą sklypą praeinanti savitakinė buitinių nuotekų linija DN 500 mm.ir slėginė buitinių nuotekų linijos DN-250 mm. iškeliamos į Joniškės g. infrastruktūros koridorių. Šių buitinių nuotekų linijų, esančių AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybėje, iškėlimas bus galimas, kai sekančiose projektavimo stadijose tarp tinklo savininko ir objekto statytojo bus sudaryta tarpusavio išpareigojimų sutartis, dėl naujai paklotų linijų perdavimo tinklo savininkui.

Esami buitinių nuotekų tinklai naikinami ties sklypų Joniškės g. 3 ir Joniškės g. 3A riba. Sklypo Joniškės g. 3A esamas buitinių nuotekų nuvedimas į buitinių nuotekų linijos šulinį Nr. 157 a ties Gluosnių g. paliekamas tolimesniam naudojimui.

Buitinių nuotekų savitakiniai tinklai ir slėginiai buitinių nuotekų tinklai bus montuojami pagal techniniuose projektuose priimtus parametrus.

Vadovaujantis LR vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr. 343 sanitarinė buitinių nuotekų tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir daugiau, apsaugos zonos plotis nuo vamzdynų ašies yra po 10 metrų

Esami buitinių nuotekų išleidėjai iš griaunamų pastatų atjungiami.

Pertvarkytų savitakinų ir slėginių buitinių nuotekų tinklų darbų apimtys ir jų nuosavybės perdavimas buvusio tinklo savininkui bus sprendžiamas tolesnėse projektavimo stadijose pagal tinklo savininko išduotus reikalavimus ir įformintus daugiašalius susitarimus.

Konkrečių objektų buitinių nuotekų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje įvertinus techniniam projektui išduotas prisijungimo sąlygas.

2. Geriamojo vandentiekio tinklai.

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“ geriamo vandentiekio tinklų dalies inžinieriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą įvertinant esamų paviršinių nuotekų tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes ir vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ techninėmis sąlygomis Nr. 2011/S.6/3-99, išduotomis 2011-03-14 d.

Planuojamos teritorijos Joniškės g.3 numatomų statyti objektų sklype Nr. 1 vandens tiekimas numatomas pajungti prie Bangų gatve praeinančios magistralinės vandentiekio linijos DN-200 mm

Teritorijos Joniškės g. 3 sklype 2 planuojamų objektų prijungimui prie vandentiekio tinklų numatoma pakloti vandentiekio tinklus, prisijungiant prie esamos vandentiekio linijos Joniškės g. DN-400 mm.

Išorės gaisrų gesinimui panaudojami pagal norminius atstumus Joniškės g. ir Bangų g. išdėstyti esami priešgaisriniai hidrantai.

Vandentiekio tinklai numatomi kloti iš geriamam vandentiekui tinkamų vandentiekio vamzdžių.

Esami vandentiekio įvadiniai tinklai į griauamus pastatus atjungiami ir užsandarinami.

Esamų vartotojų prijungimo įvadiniai vandentiekio tinklai į sklypus Joniškės g.1 ir Joniškės g.3A išsaugomi, numatant jų perjungimą iš vandentiekio linijos Bangų g. DN-200mm.

Pertvarkytų vandentiekio tinklų darbų apimtys ir jų nuosavybės perdavimas buvusio tinklo savininkui bus sprendžiamas tolesnėse projektavimo stadijose pagal tinklo savininko išduotus reikalavimus ir įformintus daugiašalius susitarimus.

Konkrečių objektų vandens pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje įvertinus techniniam projektui išduotas prisijungimo sąlygas.

3. Paviršinių nuotekų tinklai.

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“ paviršinių nuotekų dalies inžinieriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą įvertinant esamų paviršinių nuotekų tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes ir vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ techninėmis sąlygomis Nr. 2011/S.6/3-99, išduotomis 2011-03-14 d.

Teritorijos Joniškės g. 3 pirmame sklype planuojamų statyti objektų lietaus nuotekų tinklai numatomi pasijungti prie esamo lietaus nuotekų kolektoriaus DN-300 mm Bangų g., o antrame sklype planuojamų objektų lietaus nuvedimas numatomas į Joniškės g. lietaus nuotekų liniją DN-600mm.

Per planuojamą sklypą praeinančių savitakinių lietaus nuotekų tinklų ir Trinyčių prūdo persipylimo linijos išsaugojimui suformuojamas infrastruktūros koridorius. Detalaus plano sprendiniuose numatomas dalinis anksčiau buvusio vandens nutekėjimo iš Trinyčių prūdo sukanalizuoto upelio atstatymas, numatant atvirą vandens baseinėlį su kaskado laiptu.

Esamą Trinyčių prūdo persipylimo liniją d-1000 mm perjungus į kolektorių d-1250 mm., kolektoriaus atkarpos iki numatomo baseinėlio lietaus vandens pralaidumas bus perskaičiuotas tolimesnėse projektavimo stadijose.

Vadovaujantis LR vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr. 343 sanitarinė paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies. Vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir daugiau, apsaugos zonos plotis nuo vamzdinių ašies yra po 10 metrų

Lietaus nuotekų tinklai bus įrengti iš plastmasinių nuotekų tinklų.

Esami lietaus nuotekų išleidėjai iš griauamų pastatų atjungiami.

Konkrečių objektų lietaus nuotekų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas prisijungimo sąlygas.

5. Elektros tiekimas

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“ elektros tinklų dalies inžinieriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų elektros tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr. TS-43030-11-0432, išduotomis 2011-03-07 d., AB „Lesto“ įmonei.

Teritorijos planuojamų objektų prijungimas prie AB „Lesto“ elektros tinklų numatomas kabeliniais 0,4 kv. tinklais pasijungiant nuo esamos TP440 skirtingų šynų sekcijų.

Esami elektros vartotojai iš TR24 perjungiami į esamą TR440. Sklypo planavimo organizatorius šių vartotojų perjungimą atliks iki TR24 demontavimo ir kompensuos demontuojamos įrangos likutinę vertę.

Kabelinės elektros linijos numatomos pakloti numatomuose inžinerinių tinklų koridoriuose. Visi elektros kabeliai, paklojami naujai suformuotuose infrastruktūros koridoriuose ir užvedami į naujai projektuojamus inžinerinius objektus.

Joniškės g. ir Bangų g. esamų 10 kv. ir 0,4 kv. elektros kabelinių linijų eksploatavimui ir pertvarkymui suformuojamas infrastruktūros koridorius, į kurį perklojami visi trukdantys sklypo užstatymui elektros kabeliai.

Konkrečių objektų elektros pajungimas ir AB "Lesto" priklausančių elektros tinklų iškėlimas ar pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

6 Teritorijos apšvietimas

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“, apšvietimo tinklų dalies inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų apšvietimo tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr. 11.03/08 išduotomis 2011-02-21 d... UAB "Gatvių apšvietimas" įmonės.

Planuojamos teritorijos gatvių tinklą numatoma apšviesti naudojant cinkuotas gembines atramas ir šviestuvus su Na išlydžio lempomis.

Planuojamos teritorijos gatvių apšvietimo tinklus numatoma prijungti prie esamų Joniškės g. elektros apšvietimo tinklų.

Teritorijos pėsčiųjų takų apšvietimui numatomi toršeriniai šviestuvai su Na išlydžio lempomis. Prijungimo vietoje numatoma pastatyti linijos apsaugos aparatus.

Joniškės g. ir Bangų g. esamo gatvės apšvietimo tinklo eksploatavimui suformuojamas infrastruktūros koridorius.

Detalaus plano sprendiniuose pateiktas naujai statomo dviračių tako apšvietimas pagal anksčiau paruošto techninio projekto sprendinius.

Konkretus el. apšvietimo pajungimas, valdymas ir pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

7. Telefono tinklai

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“ telefono tinklų dalies inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų telefono tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis 03-2-05-384, išduotomis 2011-02-18. AB "TEO LT".

Esami telekomunikacijų tinklai pagal galimybes išsaugomi ir pertvarkomi.

Telefono aprūpinimo skirstomasis tinklas pirmo ir antro sklypų vartotojams numatomas pagal poreikius komercinės ir gyvenamosios paskirties objektams, pasijungiant nuo esamos telekomunikacijų linijos Bangų g..

Bangų g. esamo telefono tinklo eksploatavimui suformuojamas infrastruktūros koridorius.

Konkretus ryšių tinklų pajungimas ir pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

8 Šilumos tinklai

„Žemės sklypo Joniškės g. 3 ir gretimybių Klaipėdoje“, šilumos tiekimo tinklų dalies inžineriniai sprendiniai detalaus plano stadijoje atlikti pagal šio žemės sklypo architektūrinį - urbanistinį išplanavimą ir įvertinant esamų šilumos tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, taip pat vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr. R-22-30 išduotomis 2011-02-22 d.. AB "Klaipėdos energija" įmonės..

Šilumos vartotojų aprūpinimo skirstomasis tinklas numatomas pagal poreikius komercinės ir gyvenamosios paskirties objektams, pasijungiant nuo esamos šiluminės trasos Bangų g..

Teritorijos Joniškės g. 3 pirmame sklype planuojamų statyti objektų prijungimui prie šilumos tinklų numatoma pakloti šilumos įvadą, pasijungiant prie esamos šilumos trasos Bangų g., o antrame sklype planuojamų objektų šilumos įvadas numatomas pajungti į Bangų g. šilumos linijos tašą.

Esama orinė ir antžeminė šilumos magistralė d-2x600 mm. prie Joniškės g, trukdanti įvažiavimo į planuojamą sklypą įrengimui, pakeičiama į požeminę iki esamos šiluminės magistralės estakados g/b atramos. Perklota šiluminė linija perduodama tinklo savininkui-AB „Klaipėdos energija“

Konkretus šilumos tinklų pajungimas ir pertvarkymas bus atliekamas techninio projekto studijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas. Atskirų šilumos vartotojų prijungimas prie veikiančių tinklų bus numatomas kitose projektavimo studijose pagal konkretaus objekto poreikius.

Sudarė

V. Skaisgirys