



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 101A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2011 m. birželio 1 d. Nr. AD1- 1109
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai 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 2011 m. kovo 28 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-616 ir į UAB „Studija PS“ 2011-05-12 prašymą:

1. Tvirtinu Žemės sklypo Šilutės pl. 101A, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. Pripažįstu netekusiais galios sprendinius, kurie buvo nustatyti žemės sklypo Šilutės pl. 101 detaliojo plano, patvirtinto 2005 m. birželio 13 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD 1-1077, sklypui Nr. 2.

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.

Savivaldybės administracijos direktorė



Judita Simonavičiūtė



1. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo planavimo organizatoriai - R. Vilimo šaldytuvų remonto įmonė „Šaina“

R. Vilimo šaldytuvų remonto įmonė „Šaina“ yra detaliojo plano organizatoriai, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu (2009 spalio mėn. 10d. Nr. AD1-1629) dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo, vadovaujantis detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. J9-51, 2009 m. spalio 28d.

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Studija PS“

Detaliojo planavimo tikslas - nekeičiant žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo bei pobūdžio, padalinti sklypą, formuojant atskirus žemės sklypus prie nuosavybės teise valdomų statinių, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų reikalavimai Planuojamai teritorijai taikomi šių bendrųjų, specialiųjų, detaliųjų planų, projektų ir schemų reikalavimai:

- 1) Bendrųjų planų: 1. Klaipėdos miesto bendrasis planas. Patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22. 2) Specialiųjų planų: 1. Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15. 2. Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtinta Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30. 3. Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32. 4. Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas. Patvirtintas Tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62. 5. Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74 (pakeičiantis 2009-05-29 sprendimu Nr. T2-221) registro Nr. 05-7. 6. Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9, registro Nr. 09-9. 3) detaliųjų planų: 1. Žemės sklypo Šilutės pl. 101 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-06-13 įsakymu Nr. AD1-1077, registro Nr. 05-20; 2. Žemės sklypo Šilutės pl. 107 detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-12-19 įsakymu Nr. 1291, registro Nr. 03-71; 4) Prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų reikalavimai pagal inžinerinių tinklų valdytojų sąlygas

Atskirų papildomų reikalavimų planuojamai teritorijai (žemės sklypams) nėra.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota G. Mačiulskio paslaugų įmonės 2009 11 20 atlikta skaitmeninė toponuotrauka. Panaudoti Valstybės įmonės registrų centro Klaipėdos filialo pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūreta vietoje.

Situacija miesto atžvilgiu ir esamos urbanistinės situacijos analizė

Planuojama teritorija yra pietinėje miesto dalyje, Klaipėdos pramoninėje zonoje (žūr. 8 pusl.).

Pietvakarinė planuojamos teritorijos riba sutampa su sklypu, kurio adresas Šilutės pl.107 (kad.Nr.: 2101/0007:75), paskirtis- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žūr. 9 pusl.).

Šiaurinėje planuojamos teritorijos riba sutampa su esamu pravažavimu iš Lypkių gatvės į planuojamą sklypą ir su sklypu, kurio adresas Šilutės pl.97 (kad.Nr.: 2101/0007:87), paskirtis- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žūr. 9 pusl.).

Rytinėje ir pietrytinėje planuojamos teritorijos pusėje yra žemės sklypas, kurio adresas Šilutės pl.101 (kad.Nr.: 2101/0007:123), paskirtis- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žūr. 9 pusl.).

Planuojama teritorija urbanizuota, joje stovi pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai. Gretimose teritorijose nėra gyvenamųjų pastatų.

Duomenys apie nekilnojamąjį turtą

1

6. APLINKOSAUGINĖ-KRAŠTOVAIZDŽIO DALIS

Automobilių stovėjimo vietas sklype ir privažiavimo kelius įrengti kietos dangos. Rengiant pastatų techninius projektus spręsti žemės sklypo apželdinimą medžiais.

7. PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS

Suplanuotas sklypus numatoma jungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų esančių teritorijoje. Planuojama veikla tiesioginės įtakos automobilių skaičiaus augimui mieste neturės. Papildomų apribojimų gretimoms teritorijoms detalusis planas nenumato. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkos ekologiškai būklei.

8. TERITORIJOS UŽSTATYMO REALIZAVIMO BŪDO DALIS

Detaliojo plano organizatoriaus savo išsomis privalo:

- 1. Parengti suplanuotų žemės sklypų ribų planus.
2. Suplanuotus sklypus registruoti VĮ registrų centre.

Proj. vadovas
kvalifikacijos atestato Nr. A 1477

P. Dedelė
/UAB „Studija PS“

4

Planuojama teritorija Šilutės pl. 101A yra vienas žemės sklypas, unikalus Nr.4400-0909-1414 (kadastrinis Nr.:2101/0007:126), valdomas pagal 2006-09-11 Valstybinės žemės nuomos sutarį Nr.21/2006-0066, nuomininkas R.Vilimo šaldytuvų remonto įmonė „Šaina“.

Planuojamoje teritorijoje stovi trys R.Vilimo šaldytuvų remonto įmonės „Šaina“ nuosavybės teise valdomi pastatai (žūr. 48-49 pusl.):

- 1. Unik. Nr.: 2198-6005-3159, pažymėjimas plane 13F1g, naudojimo paskirtis- sandėliavimo.
2. Unik. Nr.: 2198-6005-3015, pažymėjimas plane 14F2p, naudojimo paskirtis- sandėliavimo.
3. Unik. Nr.: 2198-6005-3104, pažymėjimas plane 15G1p, naudojimo paskirtis- garažų.

Planuojamos teritorijos gretimybės žiūrėti: Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje ir Valstybės įmonės „Registrų centras“ pažymose.

Transportas

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Lypkių gatvės esamu įvažiavimu (kieta danga ir inžineriniai tinklai esami).

Inžinerinis teritorijos įrengimas

Planuojama teritorija yra inžineriškai įrengta- esami buitinių nuotekų, vandentiekio, žemo slėgio dujotiekio, lietaus nuotekų ir elektros tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nėra išlikusios melioracijos sistemos.

Remiantis Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiuoju planu ir reglamentu (patvirtinta Tarybos 2001-11-08 sprendimas Nr.254; 01-60), planuojama teritorija yra mišri šilumos tiekimo zona, kurioje mažaaukščiams pastatams pirmiausia nagrinėjama galimybė prisijungti prie dujų tiekimo tinklų. Planuojamoje teritorijoje esamuose pastatuose jau yra dujotiekio įvadi ir katilinės, todėl ir numatomuose naujai statyti pastatuose prioritetas dujinis šildymas.

Gretimybų, įtaka, sanitarinės zonos.

Planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijomis. Planuojama teritorija nesiriboja su gyvenamosios paskirties sklypais į jos sanitarines apsaugos zonas nepakliūna gyvenamieji pastatai.

Aplinkos kokybės ir kraštovaizdžio įvertinimas

Planuojamos teritorijos reijefas beveik lygus, kyla iš šiaurės vakarų į pietryčius apie 0,5 m. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra, dalis sklypo apželdinta veja.

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detalusis planas numatantis nekeičiant žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio, padalinti sklypą, formuojant atskirus žemės sklypus prie nuosavybės teise valdomų statinių; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis (žemės sklypai Šilutės pl.101, Šilutės pl.107 ir Šilutės pl.97 Klaipėdoje) parengtas, vadovaujantis detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.J9-51, 2009 m. spalio 28d., patvirtintomis sąlygomis detalijam planui rengti, planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyviniais teisės aktais ir kitais surinktais duomenimis, atlikus išsamią teritorijos analizę.

Šilutės pl. 101A teritorijoje suformuoti trys sklypai prie trijų nuosavybės teise valdomų pastatų, numatyta sandėliavimo pastato su administracinėmis patalpomis statyba.

1. BENDROJI DALIS

- 1. Planuojamos teritorijos plotas 0.6828 ha.
2. Planuojamų žemės sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.
3. Žemės naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos.
4. Detaliuoju planu suformuoti 3 žemės sklypai, bendras suformuotų žemės sklypų plotas viso: 0.6828 ha.
4.1 1 žemės sklypas - plotas 1698 m²; pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; žemės naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos; sklypas suformuotas prie pastato Unik. Nr.: 2198-6005-3104, pažymėjimas plane 15G1p, naudojimo paskirtis- garažų.
4.2 2 žemės sklypas - plotas 1577 m²; pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; žemės naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos; sklypas suformuotas prie pastato Unik. Nr.: 2198-6005-3015, pažymėjimas plane 14F2p, naudojimo paskirtis- sandėliavimo.
4.3 3 žemės sklypas - plotas 3553 m²; pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; žemės naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos; sklypas suformuotas prie pastato Unik. Nr.: 2198-6005-3159, pažymėjimas plane 13F1g, naudojimo paskirtis- sandėliavimo.

2. ARCHITEKTŪRINĖ - URBANISTINĖ DALIS

- 1. Esamų pastatų aukštis- iki 8,5 metrų.

2

- 1.
2. Naujai planuojamo sandėliavimo pastato su administracinėmis patalpomis, aukštis- iki 8,5 metrų.
3. Pastatas užstatyti leidžiamoje teritorijoje projektuoti nepažeidžiant insoliacijos ir natūralaus apšvietimo normų, išlaikant normuojamus atstumus nuo esamų inžinerinių tinklų.
4. Rengiant pastatų techninius projektus, automobilių statymą numatyti planuojamuose žemės sklypuose, išlaikant atstumus iki pastatų, vadovaujantis STR 2.06.01:1999

3. TRANSPORTO ORGANIZAVIMO DALIS

Pateikimas į planuojamą teritoriją esamu pravažavimu iš Lypkių gatvės. Šalia pravažavimo planuojama įrengti šaligatvį. Šaligatvį planuojama įrengti kooperuojant lėšas su gretimų sklypų savininkais, įrengiamos dangos plotus padalinant proporcingai valdomų sklypų plotams. Šaligatvį įrengimas bus sprendžiamas rengiant techninius pastatų projektus.

Pateikimai į planuojamus sklypus Nr.2 ir Nr.3 numatomas servitutas, suteikiantis teisę patekti į sklypus, tiesiti požemines komunikacijas, aptarnauti jas, įomis naudotis.

Automobilius statyti (parkuoti) planuojamuose sklypuose.

Pirmame sklype, formuojamame prie pastato Unik. Nr.: 2198-6005-3104 (pažymėjimas plane 15G1p, naudojimo paskirtis- šaldymo įrangos salonas pagal 2003-08-05 statybos leidimą Nr. 61-NR/03), kurio bendras plotas ~ 740 m², pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" turėtų būti numatyta 12 parkavimo vietų (1 parkavimo vieta 60 m²). Formuojamame sklype yra esama aikštelė su įrengta kieta danga, kurioje telpa 24 automobilių parkavimo vietos, kas patenkina keliamus reikalavimus

Antrame sklype, formuojamame prie pastato Unik. Nr.: 2198-6005-3015 (pažymėjimas plane 14F2p, naudojimo paskirtis- šaldymo įrangos salonas pagal 2003-08-05 statybos leidimą Nr. 61-NR/03), kurio bendras plotas ~ 814 m², pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" turėtų būti numatyta 14 parkavimo vietų (1 parkavimo vieta 60 m²). Formuojamame sklype yra esama aikštelė su įrengta kieta danga, kurioje telpa 21 automobilių parkavimo vieta, kas patenkina keliamus reikalavimus

Trečiame sklype, formuojamame prie pastato Unik. Nr.: 2198-6005-3159 (pažymėjimas plane 13F1p, naudojimo paskirtis- sandėliavimo), kurio bendras plotas ~ 680 m², pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" turėtų būti numatyta 7 parkavimo vietos (1 parkavimo vieta 100 m²). Sklype numatoma naujo sandėliavimo pastato su administracinėmis patalpomis statyba. Planuojamo pastato bendras plotas ~700 m², iš kurių ~400 m² sandėliavimo patalpos, o ~300 m² administracinės patalpos. pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" pastatui turėtų būti numatyta 16 parkavimo vietų (4 vietos sandėliams ir 12 vietų administracinėms patalpoms) . Iš viso turi būti suplanuotos 23 parkavimo vietos, o sklype numatoma 30 parkavimo vietų, kas patenkina keliamus reikalavimus.

4. INŽINERINĖ DALIS

Pagal žemės sklypo Šilutės pl. 101 detaliojo plano, patvirtinto Savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-06-13 įsakymu Nr. AD1-1077, registro Nr. 05-20, sprendinius suformuotų atskirų sklypų naudotojai pasirašė tarpusavio susitarimo protokolą, kuriuo inžinerinius tinklus planuojama eksploatuoti subabonentiniais pagrindais, kai UAB „Adalgisa“ būtų pagrindinis vandens tiekėjas iš miesto tinklų ir lietaus bei ūkio nuotekų šalinimo paslaugų tiekėjas į miesto tinklus (sutaris 2004-10-11 Nr. 118/5.1).

Gaisrams gesinti buvo numatyti du papildomi priešgaisriniai hidrantai. Ūkio nuotekas buvo numatyta šalinti per esamą ūkio nuotekų sistemą vienu išleidėju į miesto nuotekų tinklus. Esama buitinių nuotekų tinklų, patenkančių į planuojamą užstatytą teritoriją, perkelti. Lietaus nuotekos nuo

planuojamos teritorijos suplanuotos nuvesti į esamus lietaus nuotekų tinklus, kurių dalį, patenkančią į planuojamą užstatytą ar jau užstatytą teritoriją, numatyta perkelti į laisvas UAB „Adalgisa“ ir UAB „Šaina“ teritorijas. Elektra tiekama pagal 2004-10-21 elektros energijos pirkimo- pardavimo sutartį Nr.51031.

Šilumos tiekimui bus naudojama esama dujinė katilinė.

5. PRIEŠGAISRINĖ DALIS

Pagal žemės sklypo Šilutės pl. 101 detaliojo plano, patvirtinto Savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-06-13 įsakymu Nr. AD1-1077, registro Nr. 05-20, sprendinius gaisrams gesinti buvo numatyti du papildomi priešgaisriniai hidrantai.

Pirmosios gaisro gesinimo priemonės planuojamame sklype įrengti vadovaujantis "Bendrosiomis priešgaisrinės saugos taisyklėmis" (BPST-01-97).

Pastatų atsparumo ugniai laipsnis II. Projektuojant žemesnio ugniai atsparumo laipsnio pastatus, išlaikyti atstumus tarp pastatų pagal STR 2.01.01:2004 reikalavimus.

Numatyti automatinės gaisrinės signalizacijos įrengimą (žūr.pastaba)

PASTABA:

Planuojamos teritorijos riba yra ~7 km atstumu nuo miesto priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos.

3