



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO LIEPŲ G. 48, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2009 m. liepos 20 d. Nr. AD1-1268
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. T2-407 „Dėl pavedimo tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimo Nr. 1-108 „Dėl įgaliojimų suteikimo savivaldybės administracijos direktoriui“ pripažinimo netekusiais galios“, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. rugpjūčio 2 d. sprendimu Nr. T2-253 „Dėl pritarimo žemės sklypo Liepų g. 48, Klaipėdoje, tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimų, nustatytų detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. 1-74 „Dėl žemės sklypo Liepų g. 48 detaliojo plano patvirtinimo“, keitimui“ bei atsižvelgdamas į Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo dokumento 2009 m. liepos 3 d. patikrinimo aktą Nr. PL-248-(14.16), Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komiteto 2008 m. vasario 5 d. protokolą Nr. (1.10)-TAR-17:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Liepų g. 48, Klaipėdoje detalųjį planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, teritorijos tvarkymo režimo sprendinių aprašomoji lentelė, aiškinamasis raštas).

2. 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.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2009 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. AD1-1268



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai atitinka:

- Šiuo metu galiojantį Klaipėdos miesto bendrąjį planą.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir gale pridėdamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma pakeisti nustatytus žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, numatant naujo komercinės paskirties pastato statybą (tp9, K1) esamo pastato vietoje; spręsti eismo organizavimo ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo klausimus, derinant su gretimybėmis. Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr. D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr. 45-1633).

2. Teritorijos apsaugos priemonės

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja bei išlaikomi normuojami atstumai:

- 68 m² – elektros linijos apsaugos zona;
- 64 m² – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona;

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878) planuojama veikla, komercinio objekto statyba ir eksploatacija, nesukurs SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

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

Paminklosauginiu požiūriu

Atlikta analizė.

Vadovaujantis UAB „Klaipėdos projektas“ istorikės J. Valančiūtės parengta istorine pažyma, pastatas, Liepų g. 48, Klaipėdos mieste, stovi priešais M. Mažvydo skulptūrų parke esančią koplyčią, Liepų gatvės vėlyvojoje – nuo XIX a. pr. suplanuotoje dalyje, prie pietinės Liepų gatvės užstatymo kraštinės, pagrindiniu fasadu atsuktas į gatvę. Jis yra už nekilnojamojo kultūros vertybės – Klaipėdos miesto istorinės dalies (U 16) teritorijos ribų. Istoriniu požiūriu pastatas yra vienas iš Liepų gatvės rytinės dalies pietinės kraštinės senojo užstatymo fragmentų. Iš esmės išlikęs fasadų autentiškas vaizdas yra pagal tipinius projektus, naudojant naujosios architektūros konstruktyvizmo ir funkcionalumo principus, XX a. 3-4 deš. prie stambesnių pramoninių miesto objektų, dažniausiai, darbininkų butams statybų pastatų pavyzdys.

Vadovaujantis UAB „Statybos projektų ekspertizės centro“ statinio dalinės (architektūrinės) ekspertizės aktu 2007-06-14 Nr. ENS-24-2007-01 dėl pastato Liepų g. 48, Klaipėdoje techninės būklės išvada: Liepų gatvės formavimasis nepalietė nagrinėjamo pastato. Po objekto statybos nebuvo ryškesnių objekto rekonstravimo kurios pakeistų pastato tūrį ar dominavimą. Aplinkiniai pastatai savo mase užgožė vieno aukšto pastatėlį. Rekonstravimo atveju pastato tūrį (masę) tikslinga didinti atsižvelgiant į gretimą užstatymą bei fragmentiškai išsaugant ir eksponuojant esamus pastato elementus kaip senojo Liepų gatvės formavimo istoriškumo įrodymą.

Vadovaujantis UAB „Pamario restoratorius“ pastato Liepų g.48, Klaipėdoje būklės vertinimu: pastatas, Liepų g.48, yra avarijos grėsmę keliančioje būklėje. Vykdamas tolimesnius šio objekto tvarkybos darbus galima atsižvelgti ir vadovautis tuo, kad pastatas nėra Kultūros paveldo vertybė (nėra valstybės ar vietinio saugojimo kultūrinio paveldo objektų sąrašė), taip pat nekilnojamojo kultūros vertybės (U 16) Klaipėdos senamiesčio teritorijos ribose.

Vadovaujantis nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos eksperto (KPD atest. Nr.0628) E. Žilinsko atliktu paminklosauginiu įvertinimu, pastatas Liepų g.48, Klaipėdoje nesiūlomas įrašyti į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Sklypo užstatymą siūloma tvarkyti pagal detaliojo plano sprendinius, atsižvelgiant į šios Liepų gatvės dalies erdvinio ir estetinio formavimo poreikius.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdžio protokolu nutarta: pritarti paveldosauginės ekspertizės išvadai – objektui netikslinga skirti teisinę apsaugą bei siūloma statant naują pastatą, Liepų gatvės fasade fragmentiškai panaudoti esamo pastato elementus.

Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., (Žin., 2004, Nr. 153-5571).

Išvada ir sprendiniai. Sutinkamai LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo (Žin., 2004, Nr.153-5571) 2 str. ir 10 str. nuostatomis, 2007-04-18 UAB „Pamario restoratorius“ pastato Liepų g.48, Klaipėdoje būklės vertinimu, UAB „Statybos projektų ekspertizės centro“ 2007-06-14 Nr.ENS-24-2007-01 statinio dalies (architektūrinės) ekspertizės akto dėl pastato Liepų g.48, Klaipėdos mieste techninės būklės išvadamis bei UAB „Klaipėdos projektas“ parengta istorine pažyma, E. Žilinsko paminklosauginiu įvertinimu, Klaipėdos miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdžio protokolu, detaliuoju planu planuojama teritorija, Liepų g.48, yra už nekilnojamojo kultūros vertybės – Klaipėdos miesto istorinės dalies (U 16) teritorijos ribų, esamas pastatas neturi vertingųjų savybių, todėl nesiūlomas įrašyti į LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Sutinkamai aukščiau išdėstytiems argumentams planuojamai teritorijai paveldosauginiai sprendiniai nenustatomi, tačiau statant naują pastatą išsaugoti esamo Liepų g.48 pastato fasadą, integruoti jį į naujo pastato tūrį.

Gretimybių poveikis formuojamai komercinei aplinkai

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad planuojamo sklypo gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

3. Teritorijos statybų programa

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

Detaliuoju planu numatoma pakeisti nustatytus žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, numatant naujo komercinės paskirties pastato statybą (tp9, K1) esamo pastato vietoje; spręsti eismo organizavimo ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo klausimus, derinant su gretimybėmis. Esamas pastatas griaunamas. Detaliuoju planu numatoma planuojamame žemės sklype, kurio plotas – 195 m², vietoje esamo vieno aukšto su mansarda pastato, pagal esantį bendrą teritorijos užstatymą, statyti 3 ÷ 4 aukštų komercinės paskirties pastatą (maksimalus aukštis iki karnizo – 9 m (pagal harmoningą architektūrinį sprendimą karnizo aukštis tikslinamas techninio projekto rengimo metu) iki kraigo – 14m). Planuojamas pastatas numatomas 3 aukštų Liepų gatvės išklotinėje, o iš kiemo pusės 4 aukštų, įskaitant pastogės aukštą. Komercinio pastato pirmame ir antrame aukšte numatoma įrengti saloną, specializuotą prabangią parduotuvę. Pastato trečiame ir ketvirtame aukšte numatoma įrengti administracines patalpas. Rytinėje sklypo dalyje numatoma priešgaisrinė siena, kuri įrengiama vadovaujantis STR 2.01.04:2004 [4.13] reikalavimais. Sklypo užstatymo plotas apie 150 m², kai sklypo užstatymo tankumo indeksas paliekamas esamas – 0.80, didinamas intensyvumo indeksas – 3.20.

Kiti architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos.

- Šlaitinis stogas.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinės sauga.

Planuojamo pastato minimalus atsparumo ugniai laipsnis lieka esamas. Išskyrus atvejus, kai sklypo ribose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Gaisro atveju vandens tiekimas lieka esamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų esančių Liepų gatvėje arba planuojamo pastato vidiniame kieme.

Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu inžinerinius tinklus numatoma prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- Vandens tiekimas. Vandens tiekimas lieka esamas. Į esamą pastatą vanduo tiekiamas iš Liepų gatvės vandentiekio tinklų įvado d50, esančio AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybėje. Įvadas rekonstruojamas pagal STR reikalavimus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- Buitinių nuotekų šalinimas. Buitines nuotekas numatoma nuvesti į Liepų gatvėje esančius buitinių nuotekų tinklus vienu išleidėju iš teritorijos. Į planuojamą sklypą patenka gretimų pastatų buitinių nuotekų tinklai. Vadovaujantis UAB „Restitas“ paruoštais „Teritorijų Liepų g. 48, 50, Danės g. 45 Klaipėdoje vandentiekio ir nuotekų tinklų sprendiniais vykdant sutartį Nr.16-767 dėl infrastruktūros plėtojimo“, panaikinti šiuos tinklus, numatant nuotekų nuvedimą į Liepų gatvę. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- Lietaus nuotekų tvarkymas. Lietaus nuotekas numatoma nuvesti į Liepų gatvės lietaus nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuvedimas numatomas per planuojamą pastatą į esamus Liepų gatvės lietaus nuotekų tinklus (lietaus nuotekų surinkimas tikslinimams techninio projekto rengimo metu.). (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- Šildymas. Pastate šildymas numatomas dujomis. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- Elektros tiekimas. Vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymo 50 straipsniu, esamiems ir būsimiems AB „VST“ energetikos objektams ir įrenginiams numatyti žemės servitutai, šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose. AB „VST“ personalui patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros įrenginius vietose, inžinerinių komunikacijų koridoriaus dalyse, išskirti žemės zonas ir nustatyti reikiama servitutai 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (iš TR-35 0.4 kV skirstyklos), tranzitinės kabelių spintos sublokuotos su elektros apskaitų skydu (KS/IEAS) statybai ir eksploatavimui. Planuojamai teritorijai dėl esamų ir nustatyta tvarka suprojektuotų, pastatytų ir pripažintų tinkamais naudoti elektros tinklų taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir Elektros tinklų apsaugos taisyklių reikalavimai. Techninio projekto rengimo metu atsiradus poreikiui, numačius kompensacines priemones, sumažinama transformatorinės apsaugos zona. Servitutai nustatyti statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- Ryšių tinklai. Nustatytos reikiamos priemonės esamų telekomunikacijų tinklų išsaugojimui. Numatoma suplauti ir įrengti ryšių kabelių kanalų įvadą nuo artimiausio ryšių kabelių kanalo šulinio. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- Dujotiekio tinklai. Numatoma prisijungti prie esamų dujotiekio tinklų Liepų gatvėje, Klaipėdoje. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

Atliekos.

Ūkio ir buitinių atliekos bus surenkamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į miesto sąvartyną pagal atskirą sutartį su specializuotom autotransporto įmonėm.

Susisiekimas

Esama susisiekimo sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimo poreikį tenkina planuojamo sklypo reikalavimus. Privažiavimas į planuojamą sklypą lieka esamas iš Liepų gatvės.

Planuojamo pastato aptarnavimui preliminariai reikia apie 8 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto rengimo metu nustatčius tikslų automobilių stovėjimo vietų skaičių, bei atsižvelgus į Saugaus eismo komisijos protokole užfiksuotus pasiūlymus, dalį automobilių numatoma statyti po planuojamu pastatu numatomoje požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje, likusių vietų įrengimas sprendžiamas kieme arba sumokamas infrastruktūros mokestis.

Servitutai:

Tarnaujantys:

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-02-10, Nr.13.6-339).

Viešpataujantys:

- Kiti servitutai (viešpataujantis daiktas) teisė naudotis gretimo sklypo dalimi (2 m pločio juosta prie pastatų), remontuojant pastato sienas (Apskritis viršininko įsakymas, 2004-02-10, Nr.13.6-339).

Pastaba: Sklypų servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

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

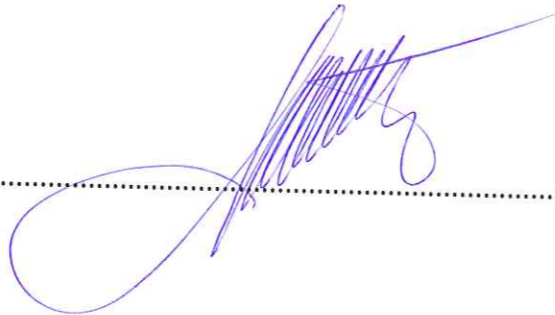
- Elektros kabelių linijos apsaugos zona (6 skyrius) - 68 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) - 64 m²

Pastaba: sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

Projekto vadovė



..... D. Zubavičienė