



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO AUDROS G. 6B / VAIVOS G. 26 DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2008 m. liepos 3 d. Nr. AD1-1326
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429) 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr. 1-108 „Dėl igaliojimų suteikimo Savivaldybės administracijos direktoriui“ bei atsižvelgdamas į Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo dokumento 2008 m. gegužės 27 d. patikrinimo aktą Nr. PL-226-(14.16), Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komiteto 2008 m. kovo 4 d. posėdžio protokolą Nr. (1.10)-TAR-38:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Audros g. 6B / Vaivos g. 26 detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinys bei aiškinamasis raštas).
2. N u r o d a u skelbti apie šį įsakymą vietinėje spaudoje, o visą detalų planą – Savivaldybės internetiniame tinklalapyje.

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

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius



PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

2008 m. liepos 3 d. įsakymu Nr. AD1-1326

ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS Nr. 2101/0001:722),
AUDROS G. 6B/VAIVOS G. 26, KLAIPĖDA DETALUSIS PLANAS

IV . DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0001:722) Audros G. 6b/ Vaivos G. 26, Klaipėda 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.

1.TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI ŽEMĖS SKLYPUI

Privalomieji reikalavimai:

1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė; naudojimo būdas- komercinės paskirties teritorija (K); naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).
2. Leistinas pastatų aukštis – ne daugiau 10 m.
3. Užstatymo tankumas – ne daugiau 48% (pastatais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu). Į sklypo užstatymo plotą įskaičiuota: parduotuvės užstatytas žemės plotas, kiosko užstatytas žemės plotas ir plotas dengto praėjimo tarp Audros gatvės šaligatvio, kiosko ir parduotuvės pastato).
4. Užstatymo intensyvumas – ne daugiau 48% (visų pastatų antžeminės dalies bendro ploto santykis su viso sklypo plotu); **prekybinis plotas privalo atitikti įrengtų parkavimo vietų skaičių .**
5. Reikiama inžinerinė įranga privalo būti naujai projektuojama pagal inž. tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo sąlygas. Inžinerinių tinklų įvadų statyba vykdoma sklypo savininko lėšomis. Pastato šildymas numatomas dujomis.
6. Įvažiavimas į sklypą galimas iš esamų D1 kategorijos Vaivos ir C2 kategorijos Audros gatvių. Parkavimas sprendžiamas sklypo ribose . Automobilių parkavimo vietų skaičius – ne mažiau kaip nurodyta STR 2.06.01: 1999 “Miestų , miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos” VI skyriaus 2 skirsnyje pateiktą 10 lentelę, t. y 1 automobilis – 30 m² prekybos ploto.
7. Sklype įrengtai automobilių saugojimo aikštelei ir įvažiavimams į ją nustatoma sanitarinė apsaugos zona (15m iki visuomeninių ir gyvenamų namų langų). SAZ tvarkymo režimas turi atitikti LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintų „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ skyriaus „VIII. SAZ tvarkymo režimas“ reikalavimus.
8. Servitutai ir esamų tinklų apsaugos zonos, nustatyti planuojamam sklypui ankstesniu detaliuoju planu nekeičiami.
Servitutai:
 - Servitutas 206 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Juridinis pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 2006-08-31, Nr. 13.6-4356.
 - Servitutas 207 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Juridinis pagrindas: Apskritis viršininko įsakymas, 2006-08-31, Nr. 13.6-4356.

Inžinierinių tinklų apsaugos zonos:

- Elektros linijų apsaugos zonos. Juridinis pagrindas: Apskritis viršinininko įsakymas, 2006-08-31, Nr. 13.6-4356. Plotas 0.0192 ha.
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. Juridinis pagrindas: Apskritis viršinininko įsakymas, 2006-08-31, Nr. 13.6-4356.
- Ryšių linijų apsaugos zonos. Juridinis pagrindas: Apskritis viršinininko įsakymas, 2006-08-31, Nr. 13.6-4356. Plotas 0.0569 ha.
- Kurortų apsaugos zonos. Juridinis pagrindas: Apskritis viršinininko įsakymas, 2006-08-31, Nr. 13.6-4356. Plotas 0.2495 ha.

Papildomi reikalavimai:

1. Projektuojant statinį, suformuoti užstatymo liniją mažosios architektūros formomis (žiūr. parengtą projektinį pasiūlymą).
2. Statinio apdailai projektuoti aukštos kokybės apdailos medžiagas.
3. Reklamą prekybos centrui projektuoti ir įrengti pagal Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano (patvirtinto savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-394, registro Nr. 05-32) reikalavimus.

2. ĮRENGIMŲ IR STATINIŲ IŠDĖSTYMO POBŪDIS.

Komercinės paskirties pastatą statyti užstatomos sklypo dalies ribose. Šalia gatvės numatyta vieta smulkių prekių kioskui. Abu statiniai sujungiami stogu dengtu praėjimu. Nedideli nukrypimai, priklausantys nuo konkrečių patalpų programos, funkcinių-planinių sprendimų galimi, tačiau juos būtina suderinti su visomis derinančiomis valstybinėmis instancijomis techninio projekto rengimo metu. **Prekių iškrovimą numatyti uždaroje patalpoje.** Konkretų patalpų išdėstymą spręsti ruošiant komercinės paskirties pastato techninį projektą ir jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

3. SKLYPO TVARKYMO IR NAUDOJIMO PARAMETRAI.

Sklypo naudojimo parametrai yra anksčiau aprašyti sprendinių punkte 1 ir parodyti pagrindiniame brėžinyje (detaliajame plane).

Užstatymo linijai išryškinti šalia Audros gatvės šaligatvio numatoma statyti "falšfasadą" atskiriantį parkavimo aikštelę nuo Audros gatvės šaligatvio (žiūr. parengtą projektinį pasiūlymą).

Gretimybių apsaugai nuo triukšmo rengiant sklypo tvarkymo techninį projektą numatyti prieštriukšminę sienutę vakarinėje sklypo dalyje nuo viešbučio "Morena" ir gyvenamo namo Audros gt. 8 pusės. Numatyti kietą dangą tarp numatomo užstatymo ir pietinės sklypo ribos. Projektuoti aptvėrimą ir vartus tarp numatomo statyti parduotuvės pastato ir sublokuotų gyvenamųjų namų Vaivos g. 28.

Rengiant statinio techninį projektą sklypo sutvarkymo sprendinius derinti su gretimybėje esančių statinių savininkais. Prieš tvarkant planuojamą sklypą būtina parengti projektinę dokumentaciją reikalingą šiems darbams atlikti (komercinės paskirties techninio projekto sklypo sutvarkymo dalis) ir įstatymų nustatyta tvarka gauti statybos darbų leidimą.

4. PRIEŠGAISRINIAI REIKALAVIMAI pagal STR 2.01.04:2004

UAB PAMARIO PROJEKTAI Titnago g.10, Klaipėda	Dokumento Nr. 7-0330 – DP	Lapas AR-9	Lapų 14
---	------------------------------	---------------	------------

Numatomų projektuoti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne žemesnis kaip II. Atsižvelgiant į tai parinktas atstumas tarp pastatų. Pastatų gesinimui vanduo numatytas imti iš Audros gatvėje esančių dviejų hidrantų, įrengtų šuliniuose Nr. 2 ir Nr.26.

5. INŽINIERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI.

Detaliojo plano inžinerinės dalies sprendiniai parengti vadovaujantis inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotomis techninėmis sąlygomis detaliam planui rengti, galiojančiais planavimo dokumentais, normatyviniais teisės aktais ir kitais surinktais duomenimis apie planuojamoje teritorijoje esančius veikiančius (eksploatuojamus) ir neveikiančius inžinerinius tinklus.

Statinio inžinerines sistemas pajungti prie miesto inžinerinių komunikacijų pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas technines sąlygas. Pastato šildymas numatomas dujomis.

Vandentiekis. Vandentiekio linija, esančią Audros gatvėje, numatoma iškelti toliau nuo numatomos užstatymo zonos. Pastato vandentiekio tinklai pajungiami prie Vaivos gatvės vandentiekio tinklų. Vandentiekio tinklų atšaka, paklota per sklypą, naikinama. Sprendinius tikslinti rengiant pastato statybos techninio projekto lauko vandentiekio tinklų projekto dalį.

Buitinės nuotekos. Buitinės nuotekos iš pastato nuvedamos į Audros g. 8A sklype esančius buitinių nuotekų tinklus, priklausančius AB "Klaipėdos vanduo" (šulinio Nr.96). Žemės sklypo Audros g.8A nuomininkų ir Audros g. 8B savininkų sutikimas jungtis į šiuos tinklus yra gautas.

Sprendinius tikslinti rengiant pastato statybos techninio projekto buitinių nuotekų tinklų projekto dalį.

Paviršiaus nuotekų surinkimas. Lietaus nuotekos nuo pastato stogo surenkamos ir nuvedamos į artimiausius Audros gatvės ir Vaivos gatvės tinklus. Lietaus nuotekų vandenį nuo parkavimo aikštelės prieš pajungiant į gatvės tinklus, apvalyti naftos purvo gaudytuve. Sprendinius tikslinti rengiant pastato statybos techninio projekto lauko lietaus nuotekų tinklų projekto dalį.

Dujotiekis. Pastatas numatytas šildyti dujomis. Dujotiekio įvadas numatytas iš Vaivos gatvėje esančių vidutinio slėgio dujotiekio tinklų. Pastate numatoma įrengti 250 kW gamtinėmis dujomis kūrenama katilinė. Dujotiekio tinklų projektavimo ir įrengimo darbus vykdyti vadovaujantis AB „Klaipėdos dujos“ Klaipėdos filialo techninėmis sąlygomis. Dujotiekio įvadinius tinklus, jų klojimo vietą spręsti rengiant statybos techninį projektą.

Elektra. Objekto elektros įrenginiai prijungiami prie "VST" skirstomųjų elektros tinklų su 115 kW leistinąją naudoti galia. Elektros tiekimo tinklų projektavimo ir įrengimo darbus vykdyti vadovaujantis AB „VST“ sąlygomis. Objekto pajungimui projektuojama 0,4 kV kabeline linija nuo esamos 10/0,4 kV transformatorinės TR-46 0,4 kV skirstyklos į numatomą kabelių spintą, sublokuotą su apskaitomis (KS/TEAS). Tr - 46 yra Molo gatvėje, 300 m atstumu nuo planuojamo sklypo. Kabelinė linija iš transformatorinės iki planuojamo sklypo numatoma tiesi miesto žemėje, Molo ir Audros gatvių infrastruktūros teritorijoje. Iki sklypo ribos kabelių tiesimui servitutas nenumatomas. Planuojamo sklypo ribose kabelių tiesimui ir aptarnavimui numatytas servitutas tinklų apsaugos zonos ribose. Sklypo ribose esančių kabelių išsaugojimo klausimus spręsti rengiant pastato techninio projekto lauko elektros tinklų dalį.

Gatvės apšvietimo tinklai. Į naujai projektuojamą įvažiavimą patenkančią Audros gatvės apšvietimo atramą perkelti iš važiuojamosios dalies į šaligatvį. Po užstatoma dalimi patenkančių apšvietimo kabelių iškelti iš užstatomos teritorijos. Techninio projekto rengimui išsiimti UAB "Gatvių apšvietimas" technines sąlygas.

UAB PAMARIO PROJEKTAI Titnago g.10, Klaipėda	Dokumento Nr. 7-0330 – DP	Lapas AR-10	Lapų 14
---	------------------------------	----------------	------------

Ryšiai. Pastato telekomunikaciniai tinklai pajungiami prie Audros gatvės tinklų. Esamas ryšių tinklų linijas, patenkančias po užstatoma sklypo dalimi numatoma iškelti. Ryšių tinklai patenkantys po numatoma parkavimo aikštele numatomi apsaugoti apsauginiu vamzdžiu. Sprendinius tikslinti rengiant ryšių tinklų statybos techninį projektą.

Servitutai tinklų eksploatacijai ir priežiūrai numatomi statomų, esamų bei perkeliamų tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis įstatymais ir poįstatyminiais aktais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalųjį planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalųjį planą derinančiomis institucijomis.

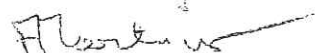
Architektė L. Nemeikšytė

Architektė N. Vaišnoritė

Projekto vadovas R. Gailius

Planavimo organizatorius :

UAB "BALTMAKS" direktorius
Aurimas Martinkėnas



UAB PAMARIO PROJEKTAI Titnago g.10, Klaipėda	Dokumento Nr. 7-0330 – DP	Lapas AR-11	Lapų 14
---	------------------------------	----------------	------------