



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO LIEPŲ G. 48 DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2003 m. kovo 27 d. Nr. 1-74
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos 1995 m. gruodžio 12 d. Teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 20 straipsniu, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti žemės sklypo Liepų g. 48 detalų planą (pridedamas pagrindinis brėžinys).
2. Nustatyti, kad šiam sprendimui galioja 2001-11-29 sutartis Nr.16-767 dėl infrastruktūros plėtojimo. Darbų apimtys nustatomos tarpusavio susitarimu tarp detaliojo planavimo organizatorės ir UAB "Ferumita".



Rimantas Taraškevičius

D.Arkušauskienė
2003-03-27



PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės Tarybos
2003 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. 1-74

SUTARTINIAI ŽEMĖKLAIPAI

REGLAMENTAI

- | | | |
|-----|--|---|
| 1/2 | 1 - teritorijos naudojimo pobūdis | esama keičiama |
| 3/4 | G1 - sodybinio užstatymo | planuojamo žemės sklypo riba |
| | K1 - teritorijos prekybos, smulkios gamybos (monėms statyti, įrengti ir eksploatuoti - parduotuvės, biurai, viešo aptarnavimo patalpos (be smulkios gamybos) ir monių patalpų) | planuojama gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo žemės sklypo riba |
| | 2 - statinių aukštis:
a. - statinio aukštis skaičius m. - mėsarinis aukštis ker. 0.0m - aukštis iki kamario max. 12.0m - aukštis iki kraigo | planuojama komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypo riba |
| | 3 - užstatymo tankis | esama greimo žemės sklypo riba |
| | 4 - užstatymo intensyvumas | suplanuota greimo žemės sklypo riba pagal Klaipėdos m. sav. Valdybos patvirtintą 2001-11-15 sprendimu Nr. 554 reg. Nr. 01-47 "Žemės sklypo Liepų g. 48, 50 det. pl." |
| 1 | sklypo numeris | gatvės raudonoji linija |
| 195 | sklypo plotas (kv.m) | transformatorinės apsaugos zonos riba transformatorinės sanitarinės apsaugos zonos riba (norminis atstumas iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų) pagal Klaipėdos m. sav. Valdybos patvirtintą 2001-11-15 sprendimu Nr. 554 reg. Nr. 01-47 "Žemės sklypo Liepų g. 48, 50 det. pl." |
| | esama gyvenamaisiais statiniais užstatyta teritorija | naikinamas kelio ženklas, leidžiantis automobilių stovėjimą ant šaligatvio |
| | esama komerciniais statiniais užstatyta teritorija | nukreipiantis kelio ženklas į automobilių stovėjimo aikštelę |
| | planuojama ugniasienė | |

KITI ŽENKLAI

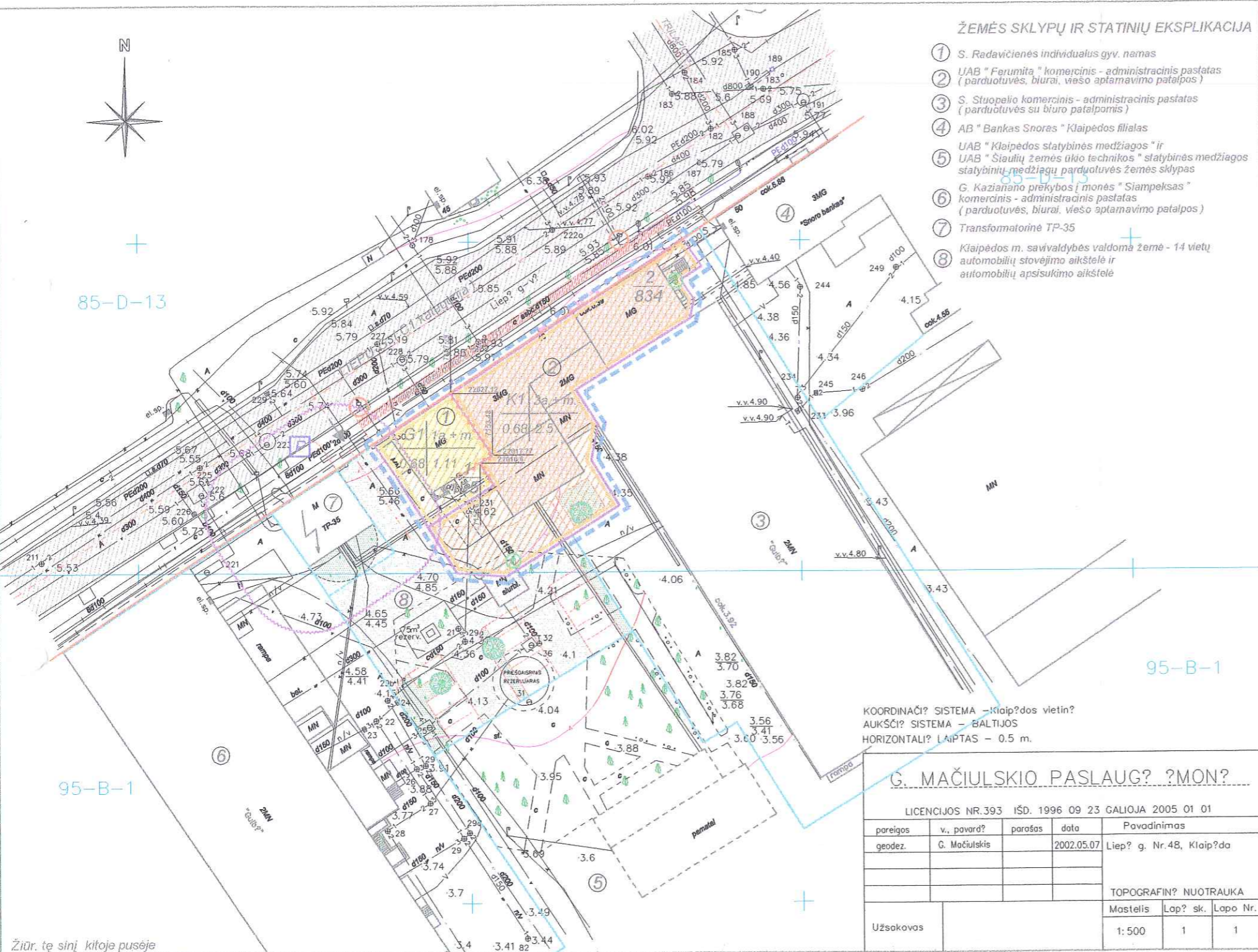
PRIORITETINIS TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS

- gyvenamoji teritorija: sodybinio užstatymo
- komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija: prekybos, smulkios gamybos, į monėms statyti, įrengti ir eksploatuoti - parduotuvės, biurai, viešo aptarnavimo patalpos (be smulkios gamybos) ir monių patalpų)

- detaliojo plano galiojimo riba
- esamas pastatas ar statinys
- esama gatvės ar privažiavimo važiuojamosios dalies riba
- į važiavimas - išvažiavimas
- saugomas augantis medis
Pagal Klaipėdos m. sav. Valdybos patvirtintą 2001-11-15 sprendimu Nr. 554 reg. Nr. 01-47 "Žemės sklypo Liepų g. 48, 50 det. pl."
- svaringos paskirties kietų dangų riba
- suplanuota aut. apsisukimo aikštelė
- pasodinamas medis
- suplanuota aut. stovėjimo aikštelė
- suplanuota veja

ŽEMĖS SKLYPŲ IR STATINIŲ EKSPLIKACIJA

- S. Radavičienės individualus gyv. namas
- UAB "Ferumita" komercinis - administracinis pastatas (parduotuvės, biurai, viešo aptarnavimo patalpos)
- S. Stuopelio komercinis - administracinis pastatas (parduotuvės su biuro patalpomis)
- AB "Bankas Snoras" Klaipėdos filialas
- UAB "Klaipėdos statybinės medžiagos" ir UAB "Siaulių žemės ūkio technikos" statybinės medžiagos statybinių medžiagų parduvotuvės žemės sklypas
- G. Kazianano prekybos (monės "Siampeksas" komercinis - administracinis pastatas (parduotuvės, biurai, viešo aptarnavimo patalpos)
- Transformatorinė TP-35
- Klaipėdos m. savivaldybės valdoma žemė - 14 vietų automobilių stovėjimo aikštelė ir automobilių apsisukimo aikštelė



KOORDINACIŲ SISTEMA - Klaipėdos vietinė?
AUKŠČIŲ SISTEMA - BALTIJOS
HORIZONTALI LAIPTAS - 0.5 m.

G. MAČIULSKIO PASLAUGŲ ?MON?

LICENCIJOS NR. 393 IŠD. 1996 09 23 GALIOJA 2005 01 01

pareigos	v. pavard?	parašas	data	Pavadinimas
geodez.	G. Mačiulskis		2002.05.07	Liepų g. Nr. 48, Klaipėda

TOPOGRAFINIS NUOTRAUKA			
Mastelis	Lap? sk.	Lapo Nr.	
1:500	1	1	

ATESTATO NR.	DETALIOJO PLANO RENGĖJAS	ŽEMĖS SKLYPO LIEPŲ G. 48 KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS	LADA
5042	PR. YAD. A. JANIKVIENĖ	PAGRINDINIS BREŽINYS	M 1:500
955	ARCH. A. JANIKVIENĖ		
ETAPAS	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:	LAPAS	LAPŲ
III	SVETLANA RADAVIČIENĖ	1	1

Žiūr. tęsinį kitoje pusėje

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. **PAGRINDINĖ TIKSLINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS, BŪDAS IR POBŪDIS**

Pagal Žemės ir kito nekilnojamo turto valstybės įmonės Klaipėdos filialo žemės duomenų registro duomenis planuojamo žemės sklypo Liepų g. 48 Klaipėdoje pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – nekeičiama. Naudojimo būdas – komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija – dalinai keičiamas: **SKLYPE 1** į gyvenamąją teritoriją; **SKLYPE 2** lieka nekeičiamas. Naudojimo pobūdis – komercinio – administracinio pastato statybai ir eksploatacijai – parduotuvės, biurai, viešo aptarnavimo patalpos – dalinai keičiamas: **SKLYPE 1** į sodybinio užstatymo; **SKLYPE 2** lieka nekeičiamas.

SKLYPAS 1 - kitos paskirties žemė gyvenamoji teritorija sodybinio užstatymo
Gkodas **tp6**
Indeksas **G1**

SKLYPAS 3 - kitos paskirties žemė teritorija prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti – parduotuvės, biurai, viešo aptarnavimo patalpos (be smulkios gamybos įmonių patalpų)
Gkodas **tp9**
Indeksas **K1**

2. **SKAIDOMŲ IR FORMUOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ ARBA VALDŲ RIBOS**

Žemės sklypas registruotas Žemės ir kito nekilnojamo turto valstybės įmonės Klaipėdos filialo žemės duomenų registre. Išorinės žemės sklypo ribos nekeičiamos. Sklypas dalinamas į du žemės sklypus:

esamas sklypo plotas - 1029 m²;
planuojamas **SKLYPO 1** plotas - 195,0 m²;
planuojamas **SKLYPO 2** plotas - 834,0 m².

3. **ĮRENGINIŲ IR STATINIŲ IŠDĖSTYMAS ARBA IŠDĖSTYMO POBŪDIS**

Žemės sklype Liepų g. 48 yra sublokuotų trijų skirtingo aukštingumo komercinių pastatų su priestatais grupė, prie kurios į kvartalo gilumą blokuojasi ir gretimo žemės sklypo Liepų g. 48b pastatas.

SKLYPO 1 du trečdaliai užstatyti Liepų g. perimetrinio užstatymo išsklotinėje esamu pastatu, laisvas tik pietinis sklypo ruožas kiemo pusėje. Pastatas rytiniu šonu blokuojasi su gretimo **SKLYPO 2** pastatų grupe.

SKLYPE 2 du trečdaliai užstatyti Liepų g. perimetrinio užstatymo išsklotinėje esamais dviem sublokuotais pastatais, laisvas tik pietinis sklypo ruožas kiemo pusėje. Pastatai vakariniu šonu blokuojasi su gretimo **SKLYPO 1** pastatu bei pietrytiniu šonu su gretimo sklypo Liepų g. 48b pastatu.

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

Užstatymo tankis:

esamas nekeičiamas **SKLYPE 1** - 0,68;
esamas nekeičiamas **SKLYPE 2** - 0,68.

Užstatymo intensyvumas:

esamas nekeičiamas **SKLYPE 1** - 1,11;
planuojamas **SKLYPE 2** - 2,5.

Esamas **SKLYPE 1** užstatymo plotas – 133,0 m² yra nekeičiamas.

Esamas **SKLYPE 2** užstatymo plotas – 541,0 m² yra nekeičiamas.

SKLYPE 1 esančio pastato siluetas ir aukštingumas nekeičiamas: max 1 aukštas su mansarda. Užstatymo architektūrinė išraiška nekeičiama – lieka tipišku, gana stilingu, būdingu tarpukario miesto gyvenamosios architektūros pastatu su simetrišku gatvės fasadu.

SKLYPE 2 esančių dviejų pastatų su priestatais grupės – aukštingumas max 3 aukštai su mansarda. Užstatymo architektūrinė išraiška: masteliu harmoninga su aplinka, modernaus architektūros stiliaus, deranti reprezentacinės miesto gatvės charakteriui, medžiagiškumu (tiek skaidri, lengva, reflektuojanti stiklo; tiek mūrinė) ir detalėmis susiliejanči su aplinkinių pastatų įvairove.

Liepų g. transporto triukšmo ir atmosferinės taršos sumažinimui suplanuojamų žemės **SKLYPO 1** ir **SKLYPO 2** pastatuose **privalomi**: 1) trisluoksnių stiklo paketų langai, 2) išorinių atitvarinių konstrukcijų **garso izoliacija**, 3) priverstinės oro konvekcijos su **oro paėmimo filtrais** sistemos naudojimas patalpų ventiliacijai. Gyvenamojo namo **SKLYPE 1** ir galimų butų viršutiniame aukšte **SKLYPO 2** pastatuose **miegamieji** kambariai privalo būti numatyti **kiemo pusėje**.

Gretimybėje esančiai transformatorinei TP-35 pagal patvirtinto ir galiojančio Klaipėdos miesto valdybos 2001 11 15 sprendimu Nr.554 teritorijų planavimo dokumento (registro Nr.01-47) - " Žemės sklypo Liepų g. 48, 50 detaliojo plano " sprendinius transformatorinei nustatyta 10 m apsaugos zona, kas atitinka norminį (traktuotina kaip sanitarinę apsaugos zoną) atstumą iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų. Šis sprendinys nekeičiamas. Transformatorinės TP-35 apsaugos zonos (norminio atstumo - sanitarinės apsaugos zonos) riba sutampa su **SKLYPE 1** esančio užstatymo pietvakarine riba – pagrindinio pastato tūrio atitvarine konstrukcija, išskyrus prieangį. Ši pastato atitvarinė konstrukcija turi būti **ugniasienė (be angų) su ne mažesniu nei 50 mm storio garso izoliacija**. Prieangyje ir prie ugniasienės yra išdėstytos **pagalbinės patalpos** – prieangis ir laiptinė. Tokia patalpų planavimo tendencija privalo išlikti rengiant pastato rekonstrukcijos techninį projektą – prie šios ugniasienės turi išsidėstyti pagalbinės buto patalpos – laiptinė, katilinė, sandėliukai, rūbinės, WC ir vonios patalpos.

Užstatymo (pastatų ir statinių) atsparumo ugniai reglamentas:

SKLYPE 1 – nesikeičia – min III ats. ug. ;
SKLYPE 2 – min III + IIIa ats. ug.

Tarp **SKLYPE 1** ir **SKLYPE 2** esančio užstatymo privaloma ugniasienė, įrengiama pagal RSN 133-91 " Priešgaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai " skyriaus " 3. Priešgaisrinės užtvaros " punkčių 3.5 + 3.11 reikalavimus.

Planuojamų žemės sklypų reljefas yra lygus. Toks ir paliekamas.

SKLYPAS 1 ir **SKLYPAS 2** neatribojami tvora.

Įvažiavimas į planuojamus sklypus - į **SKLYPĄ 1** ir **SKLYPĄ 2** - iš Liepų gatvės esamu ir nekeičiamu įvažiavimu.

Patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 2001 11 15 sprendimu Nr.554 teritorijų planavimo dokumento (registro Nr.01-47) - " Žemės sklypo Liepų g. 48, 50 detaliojo plano " sprendiniai dėl automobilių stovėjimo sklype Liepų g. 48 nekeičiami: " 1. Finansuoti ir atlikti dalį įvažiavimo, aikštelės ir automobilių stovėjimo vietų statybos darbų, apželdinimo ir kt. gerbūvio sutvarkymo darbus, planuojamų žemės sklype proj. Nr. 3, taip pat finansuoti ir atlikti nurodytų statinių dalį einamųjų eksploatacinio remonto darbų. 2. Prižiūrėti ir tvarkyti sklypo proj. Nr. 3 teritorijos dalį. 4. Finansuoti ir atlikti dalį planuojamo dviračių tako proj. Nr. D1 statybos darbų. 5. Finansuoti ir atlikti dalį priešgaisrinio požeminio rezervuaro su hidrantu rekonstrukcijos darbų, taip pat periodiškai atlikti dalį šių statinių eksploatacinio remonto darbų. ", kas suteiktų galimybę statyti automobilius minėtoje aikštelėje. Yra galimybė ir nuomotis stovėjimo vietas minėtos aikštelės tęsinyje, priklausančiame žemės sklypui Danės g. 45. Pagal normatyvą **SKLYPO 1** gyvenamajam namui reikia vienos automobilio stovėjimo vietos; **SKLYPO 2** komerciniams pastatams reikia apie 21 stovėjimo vietos. Šito negalima numatyti sklypuose dėl labai nedidelio neužstatyto sklypų ploto.

Pagal " Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schemą ", patvirtintą Klaipėdos miesto tarybos 2000 03 30 sprendimu Nr.55, registro Nr.00-15, palei Liepų gatvės pietinę pusę suplanuota dviračių magistralė D1, kurios saugios eksploatacijos ir naudojimosi ja būtina sąlyga yra panaikinimas kelio ženklo, leidžiančio automobilius statyti ant šaligatvio planuojamo sklypo plotyje. Prieš įvažiavimą į kieme suplanuotą automobilių stovėjimo aikštelės sklypą turi būti įrengtas nukreipiantis kelio ženklas.

Įvažiavimas - išvažiavimas bei visa nedidelė neužstatyta sklypų teritorija yra padengta kieta danga.

Suplanuojame **SKLYPE 1** apželdinimas gali būti tik konteinerinis.

Pagal patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 2001 11 15 sprendimu Nr.554 teritorijų planavimo dokumento (registro Nr.01-47) - " Žemės sklypo Liepų g. 48, 50 detaliojo plano " sprendinius, dabartinio detaliojo plano **SKLYPE 2** numatytas nedidelis įrengiamos vejos plotas su pasodintu vienu medžiu. Šis sprendinys nekeičiamas. Dar vienas sklype augantis medis privalo būti išsaugotas.

5. **INŽINERINĖS ĮRANGOS IR TINKLŲ IŠDĖSTYMAS**

Planuojamas žemės sklypas Liepų g. 48 yra prijungtas prie miesto magistralinių tinklų – vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus vandens nuotekų, elektros ir ryšių tinklų, šilumotiekio.

Suformuojamas žemės **SKLYPAS 1** planuojamas atjungti nuo šilumotiekio ir prijungti prie dujotiekio. Planuojamas pastato šildymas – vietinis: dujomis ar elektra.

Suformuojame žemės **SKLYPE 2** inžinerinės infrastruktūros tinklų požiūriu niekas nesikeičia.

6. **DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS 2002-05-20 Numatomo rengti detaliojo plano proceso ir procedūros nagrinėjimo IŠVADOJE NURODYTAIS ASPEKTAIS**

1. **Užstatymo apribojimų, nustatant galimybes keisti paskirtį ir atriboti skirtingas veiklas:**

Šiuo detaliojuo planu nenustatomi jokie išskirtiniai užstatymo apribojimai, nes esamo ir nekeičiamo užstatymo esamos ir naujai planuojamos funkcijos nėra diametriškai priešingos, o gali būti derinamos tame pačiame statinyje ar jų komplekse, laikantis tiek vertikalumo, tiek horizontalumo principo pastatų funkciniai struktūrai formuoti. Šiuo atveju panaudoti abu principai, kas neprieštarauja ir normatyvinei projektavimo bazei.

Užstatymui nustatytas reglamentas neturės neigiamų pasekmių aplinkai – nei komercinio-gyvenamojo kvartalo urbanistinei struktūrai; nei gamtosauginiui, nei priešgaisrinio saugumo, nei higieninės kokybės atžvilgiu. Užstatymui nustatytas reglamentas minimaliai sumažina galimą aplinkos ir gretimybių neigiamą poveikį statinių naudotojams, nes numatomos priemonės gyvenamosios ir darbinės aplinkos reikalaujamai higieninei kokybei užtikrinti.

2. **Transporto organizavimo, pateikiant judėjimo schemą taip, kad nepabloginti magistralinės gatvės judėjimo sąlygų:**


Šio detaliojo plano sprendiniai iš esmės nekeičia transporto organizavimo, kuris numatytas patvirtinto ir galiojančio Klaipėdos miesto valdybos 2001 11 15 sprendimu Nr.554 teritorijų planavimo dokumento (registro Nr.01-47) - " Žemės sklypo Liepų g. 48, 50 detaliojo plano " sprendiniais. Dargi, sumažinus komercinio užstatymo plotą, sumažėja norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius ir transporto eismo intensyvumas, kas netgi pagerina magistralinės gatvės judėjimo sąlygas. Įvažiavimo vieta į suplanuojamus abu sklypus ir sąlygos nesikeičia, fiksuojamos jau esama, laiko bėgyje susiformavusią situaciją, kuri įteisinta ir jau minėtame detaliojo plane.

3. **Urbanistinio erdvinio užstatymo formavimo, maketo kompozicijų svarstant Miesto užstatymo taryboje:**

Šio detaliojo plano sprendiniai urbanistinio erdvinio užstatymo formavimo atžvilgiu fiksuoja esamą situaciją ir iš esmės nekeičia jau minėto galiojančio detaliojo plano sprendinių. Esamas užstatymas nedisonuoja Liepų gatvės užstatymo charakteriui savo tūriais, masteliu ir siluetu, tik reikalauja fasadų modernizavimo propocijų, medžiagiškumo, detalizacijos, kolorito atžvilgiu. Esminiai nesikeičiant užstatymo tūriams, detalizuota maketo kompozicija būtų tikslingesnė techninio projekto rengimo stadijoje.

4. **Inžinerinių tinklų perspektyvinio vystymo:**

Šio detaliojo plano sprendiniai neįtakos inžinerinių tinklų vystymo galimybių – greta dabar jau esamų visų rūšių magistralinių inžinerinių komunikacijų gali būti klojamos naujos Liepų gatvės raudonųjų linijų " koridoriuje ". Suplanuojamų abiejų žemės sklypų ribos neįsiterpia į gatvės raudonųjų linijų " koridorių ". Esama ir nekeičiama sklypų užstatymo statybos linija sutampa su Liepų gatvės užstatymo linija ir gatvės raudonąja linija. Esamų inžinerinių komunikacijų techniniai parametrai (pajėgumai ir pralaidumai) leidžia eksploatuoti ir esamo užstatymo komercinius ir gyvenamuosius statinius su mažesnės apimties aprūpinimo poreikiais, nei kad būtų gamybiniai.

 Arch. A. Jankuvienė