

Žemės sklypo S. Daukanto g. 40A Klaipėdoje detalusis planas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projektavimo firma parengė žemės sklypo S.Daukanto g. 40 A, Klaipėdoje detalųjį planą pagal 2005 02 22 planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus patvirtintą 2005 06 06 planavimo užduotį ir kitus plano rengimo dokumentus.

Planavimo tikslas: išnagrinėti galimybes keisti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį, numatant daugiabutį gyvenamąjį užstatymą, pakeičiant ir patikslinant teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus.

Planuojamas sklypas S.Daukanto g. 40A yra Klaipėdos m. centrinėje dalyje, K.Donelaičio ir S.Daukanto g. pietrytinio gyvenamojo kvartalo viduje. Sklype auga 16 medžių, iš jų 6 yra geros būklės ir saugotini. Sklype statinių nėra.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypo S.Daukanto g. 40A (kadastrinis adresas 2101/0003:53 Klaipėdos m. k. v.) naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1)- nekeičiama sklypo plotas, nužymėjimas, žemės paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

- sklypo plotas – 0,1013 ha,
- žemės naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija,
- pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorija,
- numatomo pastato aukštis – 3 aukštų su mansarda ir požemine 12 vietų automobilių automobilių saugykla,
- statinio didžiausias leistinas aukštis – 11 m,
- rytinėje sklypo dalyje numatoma automobilių laikino stovėjimo (sustojimo) 6 vietos,
- užstatymo tankis – iki 46%,
- užstatymo intensyvumas – iki 125%,
- vakarinėje sklypo dalyje įrengiama vaikų žaidimų aikštelė,
- numatoma esamų inžinerinių tinklų iškėlimas ir naujų inžinerinių tinklų statyba, prijungiant gyvenamąjį namą prie miesto inžinerinės infrastruktūros tinklų.
- esamas įvažiavimas į žemės sklypus S.Daukanto g. 40, S.Daukanto g. 40A, S.Daukanto g. 40B ir K.Donelaičio 12 rekonstruojamas pagal teritorijos tarp Liepų, K.Donelaičio, S.Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano, patvirtintą tarybos 2000-11-30 sprendimu Nr.173, sprendinius.

Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis): Gyvenamoji teritorija- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6, G1);

1) planuojamo pastato aukštis- iki 11,0 m (3 aukštų su mansarda);

2) užstatymo tankis- 0,46;

3) užstatymo intensyvumas-1,25;

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

a) statybos riba- 3,0 – 6,0 m nuo sklypo ribos;

b) įvažiavimo vieta- iš įvažiavimo nuo S.Daukanto gatvės;

c) naujo statinio architektūra sprendžiama techninio projekto studijoje, silueta, kompozicija, mastelį ir fasadų medžiagas derinant su tradicinėmis ir sudarant pusiausvyrą su kontekstu;

d) griauti menkaverčius neregistruotus statinius.

Nekilnojamosios kultūros vertybės (kodas U-16) tvarkymo režimas:

1) sklypo - pritaikymo;

2) statinių - reglamentuota nauja statyba;

3) žemės darbai atliekami tik atlikus išsamius archeologinius tyrimus;

Statiniai bei kiti teritorijos elementai Klaipėdos miesto istorinėje dalyje (Kultūros vertybės pagrindinis dosjė, kodas U16) tvarkomi gavus leidimą, išduotą pagal teisės aktais ir kitais normatyviniais dokumentais nustatytus reikalavimus.

Klaipėdos miesto istorinėje dalyje tvarkymo darbai atliekami tik turint išsamius tyrimus, tikslus duomenis apie saugomus vietovės elementus: žemės sklypų formavimo bei užstatymo principus, istoriškai susiformavusią kvartalo struktūrą, jo planinę bei erdvinę sandarą, išklotinės kompoziciją, užstatymo tankumą, intensyvumą ir pan. Šalia planuojamo sklypo- viešosios pagarbos nekilnojamojo kultūros paveldo vieta – Klaipėdos miesto senosios kapinės L1211 (buvusios miesto kapinės), turinčios istorinę vertę ir užimančios 10,59ha dabartinio miesto M.Mažvydo skulptūrų parkas. Į ją atsižvelgiama planuojamo statinio reglamentuojamu dydžiu, santūriomis architektūrinėmis formomis, pastato talpinimu už ir po esamais želdiniais. Bus sutvarkytas dabar apleistas savavališkai užterštas sklypas, bei iškelta šunų išvedžiojimo bei dresiravimo aikštelė. Naujas statinys lyg užbaigs esamo kvartalinio užstatymo vidaus erdvės formavimą.

Visi gruntų tvarkybos darbai (pamatų įrengimas gręžimo būdu, kasimas, vibravimas ir pan.) atliekami tik turint išsamius inžinerinius-geologinius, archeologinius tyrimus.

Planuojamos teritorijos plėtros koncepcija

Planuojamas žemės sklypas S.Daukanto g. 40A yra mišrioje gyvenamojoje ir komercinės paskirties teritorijoje (Klaipėdos miesto bendrasis planas). Siekiant sudaryti juridines prielaidas planavimo tikslams įgyvendinti, t.y. sutvarkyti esamą sklypą gyvenamajai statybai, nustatyta tvarka tikslinamas užstatymo tankis ir intensyvumas.

Pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 2004 07 27 pakeitimą Nr. D1-419 skaičiuojamasis daugiabučio namo butų naudingas plotas (išskyrus bendrojo naudojimo patalpas) pagal p.11 lent.1 nustatomas pagal formulę :

$$F_{skl} = 3F:2\sqrt{n+F_a(m^2)}.$$

3 aukštų su mansarda namo, numatant automobilių saugyklos įrengimą gyvenamojo pastato erdvėje (požeminiame aukšte) naudingas plotas būtų:

$$1013=3F:2\sqrt{3,5} (m^2); \quad F=2\sqrt{3,5} \times 1013:3=1263 m^2.$$

Vieno aukšto butų naudingas plotas būtų:

$$1263m^2:3,5=361 m^2.$$

Priimant, kad apie 30% bendro naudingo ploto sudaro bendrojo naudojimo patalpos, t.y. 361 m² x0,3=108 m² , užstatymo plotas būtų 361+108=469m² .

Atitinkamai užstatymo tankis būtų 469:1013x100=46%. Užstatymo intensyvumas būtų 1263:1013x100=125%.

Transportas

Planuojamos teritorijos transporto ryšius su kitomis miesto dalimis užtikrina S.Daukanto gatvė. Įvažiavimas į sklypą (požeminę viešbučio automobilių saugyklą) numatomas iš privažiavimo nuo S.Daukanto gatvės rytinėje planuojamo žemės sklypo pusėje. Pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ iki 10 butų gyvenamam namui reikėtų 12 automobilių stovėjimo vietų. Dėl nedidelio sklypo numatoma įgilinta po pastatu 12 automobilių saugykla 10 butų. Rytinėje sklypo dalyje numatoma automobilių laikino stovėjimo (sustojimo) 6 vietos.

Pirminis planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams vertinimas

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje (žemės sklype) reguliuojama Aplinkos apsaugos bei Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymais.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, nekilnojamosios kultūros vertybės (Klaipėdos miesto istorinė dalis U 16) apsaugos reglamentų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimai planuojamoje teritorijoje ir pastate turi atitikti STR 2.01.(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Numatomas užstatymas neigiamo poveikio aplinkai neturės. Pastatas savo dydžiu bei forma nežeidžia susiklosčiusio istorinio užstatymo ir užtikrina gerus aplinkinio užstatymo bei Skulptūrų parko vizualinius bei kompozicinius ryšius. Pastato santūri forma ir dydis neišskiria jo iš susiklosčiusio užstatymo.

Nuo šiaurinėje pastato pusėje esamo garažo išlaikomas virš 10 m reglamentuojamas atstumas pagal STR 2.06.01:1999.

Pastato dydis užtikrina sklypo ir gretimų teritorijų normatyvinę insoliaciją ir apšviestumą. Vaikų žaidimų aikštelei vieta skirta vakarinėje sklypo dalyje. Vaikų žaidimo aikštelės talpinimas vakarinėje pastato pusėje užtikrina reglamentuojamą insoliaciją.

Detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypo tvarkymo reglamentai- užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštingumas, sklypo užstatymo koncepcija bei urbanistinės ir architektūrinės priemonės užtikrins kraštovaizdžio kokybę, subalansuotą istorinio įvairių laikotarpių užstatymo ir naujų statinių santykį. Statybos metu ir eksploatuojant gyvenamąjį namą numatomos taikyti naujausias žinomas technologijas.

Numatomos fizikinę taršą ribojančios priemonės- įrengiama požeminė automobilių saugykla. Joje turi būti numatyta pakankama garso, ir automobilių dujų bei kitos oro taršos izoliacija bei įrengta autonominė vėdinimo sistema su atskiru kanalu. Įvažiavimas į saugyklą šiaurinėje pastato dalyje dengiamas stogu, išlaikant reglamentuojamą atstumą iki gyvenamojo namo langų.

Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytą leidžiamų triukšmo lygių, reglamentuojamų HN 33-1:2003 “Akustinis triukšmas”. Minimali privaloma projektuojamo gyvenamojo pastato garso klasė – C pagal STR 2.01.07:2003.

- Planuojamoje ir gretimose teritorijose bei pastatų patalpose užtikrinamas ne mažesnės trukmės nei nustatyta normomis insoliacinis režimas. Planuojant butus, į šiaurės vakarų pusę orientuotinos laiptinė, virtuvės bei pagalbinės patalpos, o kitas puses – gyvenamieji kambariai, užtikrinant nepertraukiamą reglamentuojamą patalpų insoliaciją.

Visos esamų ir planuojamų pastatų inžinerinės sistemos jungiamos prie centralizuotų miesto tinklų. Pastatas jungiamas prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų sistemos pagal išduotas technines sąlygas inžinerinių tinklų projektavimui. Inžinerinės komunikacijos klojamos privažiavimo prie pastato trasa ir jungiamos prie požeminių inžinerinių tinklų S.Daukanto g.

Numatomas privažiavimas tik prie gyvenamųjų pastatų sklypuose S.Daukanto g. 40, S.Daukanto g. 40A, S.Daukanto g. 40B ir K.Donelaičio g. 12 (pagalbinė gatvė ind. D1-3 pagal STR 2.06.01:1999) , 10 automobilių ir dviračių saugyklos bei vieta buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti įgilintoje po pastatu erdvėje ar priestate neigiamo poveikio aplinkai neturės.

Susidaranti buties atliekos bus periodiškai perduodamos utilizuoti nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams.

Teigiamos pasekmės būtų – tinkamas šiuomet apleistos teritorijos sutvarkymas, erdvinis ir funkcinis esamo gyvenamojo kvartalo formavimo baigimas, inžinerinės infrastruktūros išvystymas.

Infrastruktūros statybos darbai, atliekami planavimo organizatoriaus lėšomis, už sklypo ribų

1. Esamas įvažiavimas į žemės sklypus S.Daukanto g. 40, S.Daukanto g. 40A, S.Daukanto g. 40B ir K.Donelaičio 12 rekonstruojamas pagal teritorijos tarp Liepų, K.Donelaičio, S.Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano, patvirtintą Klaipėdos m. tarybos 2000-11-30 sprendimu Nr.173, sprendinius.

2. Iškelus esamą šunų dresiravimo aikštelę (Skulptūrų parko detaliojo plano, patvirtinto 2000-10-26 Klaipėdos m. tarybos 2000-11-30 sprendimu Nr.145, sprendinys), planavimo organizatoriaus lėšomis, kooperuojantis su S.Daukanto g. Nr.40 ir 40B savininkais, vietoj jos įrengti universalią krepšinio – tinklinio aikštelę, vaikų žaidimų aikštelę, suoliukus, įrengti trinkelius takus ir gazoną su teritorijos apšvietimu.