

## PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos  
2008 m. d. sprendimu Nr. T2-

### Žemės sklypų Liepojos g. 238 ir Liepojos g. 240 Klaipėdoje detalusis planas

#### DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

##### **Tikslinė žemės paskirtis ir jos pakeitimai, statinių ir įrenginių išdėstymo pobūdis :**

Teritorija, kurioje planuojama statyti prekybinį pastatą, yra UAB „Baltisches haus“ nuosavybė, tai du kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorija, pobūdis- prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Vieno sklypo (Liepojos g. 238, kad. Nr. 2101/0002:760) plotas 1480m<sup>2</sup>, kito (Liepojos g. 240, kad. Nr. 2101/002:761) plotas 1774m<sup>2</sup>. Bendras abiejų sklypų plotas 3254m<sup>2</sup>.

Detalioju planu numatoma apjungti abu sklypus, koreguojant sklypų ribas valstybinės žemės sąskaita ir paliekant bendrą suminį abiejų sklypų plotą – 3254m<sup>2</sup>. Žemės sklypo tikslinė paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis taip pat nekeičiami, lieka kitos paskirties žemės sklypas, kurio naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai (K1). Sklypo ribos koreguojamos, platinant Klaipėdos gatvės tęsinui iki Liepojos gatvės skirtą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, kaip numatyta Klaipėdos miesto bendrajame plane (B<sub>2</sub> kategorijos gatvės tęsinys).

Sklype planuojama statyti prekybos pastatą, kuriame numatoma apie 1000 m<sup>2</sup> prekybos ploto. Vadovaujantis STR2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, parduotuvėms numatoma 1 automobilis 30m<sup>2</sup> prekybos salės ploto, iš jų lankytojų automobiliams numatom 50%. Viso reikėtų numatyti apie 35 vietas automobilių stovėjimui. UAB „Baltisches haus“ sklypo šiaurinėje pusėje telpa 32 automobiliai, kurių dalis numatoma žmonėms su negalia. Papildomai, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybai pritarus, numatoma įrengti dar apie 40 automobilių stovėjimo vietų valstybinėje žemėje, tarp Liepojos g. 238 sklypo ir Kretingos gatvės.

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš Liepojos gatvės, esamu privažiavimo keliu, kuriuo naudojasi ir degalinės lankytojai. Privažiavimas taip pat skirtas AB „VST“ naujai statomai modulinei transformatorinei aptarnauti.

Įrengus Klaipėdos gatvės tęsinį, dar vienas įvažiavimas numatomas iš šios gatvės. Šiuo įvažiavimu taip pat planuojama naudotis prekių iškrovimui, pastato pietvakariniame kampe numatant iškrovimo rampą. Siekiant išvengti galimo triukšmo, iškrovimo rampą nuo Klaipėdos gatvės tęsinio planuojama izoliuoti aklina siena (krovimo darbus vykdant pastato erdvėje), prekių krovimui naudojant rampos aukščio išlyginimo aikštes ir vartų sandarinimo sistemas .

Planuojama teritorija gausiai apaugusi vaismedžiais, savaimė sužėlusiais lapuočiais, krūmais. Statant pastatą ir įrengiant automobilių stovėjimo aikštelę sklype, dalį medžių teks šalinti, atsodinant kitoje vietoje, dalį perkelti (pvz. siūloma jaunas ažuoliukus perkelti į įrengiamą parką prie Jūrininkų ir Smiltelės gatvių), buvo atlikta teritorijoje augančių medžių taksacija.

##### **Urbanistiniai, architektūriniai, teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai :**

Planuojamoje teritorijoje pastatų nėra, tačiau praeina daug inžinerinių komunikacijų, valstybinėje žemėje įrengtas dujų slėgio patikros punktas, pastatyta konteinerinė elektros transformatorinė.

Inžinerinius tinklus, patenkančius į užstatyti numatomą teritoriją, orines elektros linijas planuojama iškelti.

Yra parengti Liepojos gatvės, Kretingos gatvės bei Klaipėdos gatvės tęsinio nuo Kretingos gatvės iki Liepojos gatvės įrengimo ir rekonstrukcijos techniniai projektai. Kadangi rengiant Klaipėdos gatvės tęsinio projektą, nebuvo galimybės koreguoti komercinio sklypo Liepojos g. 238 ribas, gatvė suprojektuota atsižvelgiant į gretimų sklypų ribas, jos parametrai neatitinka bendrojo plano sprendinių.

Pakoregavus sklypo Liepojos g. 238 ribas, sudaroma galimybė Klaipėdos gatvės tęsinį- atkarpą nuo Kretingos iki Liepojos gatvės- įrengti, išlaikant gatvės juostos plotį tarp raudonųjų linijų 40m, numatant 4 juostų B<sub>2</sub> kategorijos gatvę.

Sklype Liepojos g. 238 numatoma statyti prekybos pastatą, IKI parduotuvę. Pastatas 2-ju aukštų, išlaikantis IKI prekybinio tinklo stilistiką, spalvinę gamą.

Automobilių stovėjimo aikštelė įrengiama prie pastato, sklypo šiaurinėje dalyje. Dar vieną aikštelę planuojama įrengti valstybinės žemės plote tarp sklypo ir Kretingos gatvės. Aikštelių danga- asfaltas. Pagal galimybę numatoma išsaugoti ar perkelti vertingus medžius, automobilių stovėjimo aikštelėje formuojant želdinių saleles, medžių grupes sodinant prie Kretingos gatvės.

##### **Želdiniai.**

Kaip jau buvo minėta, planuojama teritorija yra gausiai apaugusi medžiais ir krūmais. Dalis medžių sklype yra pasenę, daug vaismedžių, ligotų alksnių, visa teritorija gausiai apaugusi gervuogėmis, avietėmis, gana daug jaunų ažuoliukų, kurie matomai yra savaiminiai, sudygę neprižiūrimoje apžėlusioje teritorijoje.

## Žemės sklypų Liepojos g. 238 ir Liepojos g. 240 Klaipėdoje detalusis planas

Atlikus sklype augančių medžių taksaciją, siūloma menkaverčius, sužalotus ir persenusius medžius šalinti, vertingus, tokius kaip jauni ažuoliukai, uosiai– perkelti į Vytautų parką, persodinti prie Kretingos gatvės ar perkelti šalia planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės.

Sklype Liepojos g. 238 šalinamų ar perkeliamų medžių taksacijos aprašomoji lentelė						
Eil. nr.	medis	Skersmuo 1,3m aukštyje	Gyvybingumas			Pastabos
			žalias	Mechaniškai pažeistas	Pusiaus sausas	
1	ažuolas	6, 15	X			perkeliamas
2	ažuolas	15	X			perkeliamas
3	ažuolas	4	X			perkeliamas
4	ažuolas	4	X			perkeliamas
5	ažuolas	8,10	X			Perkeliamas
6	beržas	35	X	X		
7	ažuolas	13	X			Perkeliamas
8	uosis	6	X			Perkeliamas
9	beržas	15	X			
10	beržas	9	X			
11	Gluosnis	23	X		X	
12	Gluosnis	20	X		X	
13	Gluosnis	23	X			
14	Uosis	22,23,24	X			
15	Uosis	29	X			Perkeliamas
16	Uosis	19	X			Perkeliamas
17	Uosis	19	X			Perkeliamas
18	Gluosnis	26,29,40,27,37,41,50,35	X	X	X	Labai senas
19	Uosis	31,27	X			
20	Uosis	28	X	X		
21	Alksnis	23	X	X	X	
22	Alksnis	23,15	X			
23	Ažuolas	17	X	X	X	
24	Alksnis	24	X	X	X	
25	Alksnis	26	X		X	
26	Alksnis	27	X		X	
27	Alksnis	21	X	X	X	
28	alksnis	X				
29	Alksnis	18	X			
30	Alksnis	25	X		X	
31	Uosis	35	X	X	X	
32	Alksnis	33	X			
34	Alksnis	28	X			
35	Alksnis	23	X			
36	Alksnis	26	X			

Medžių šalinimui rengiant pastato techninį projektą būtina gauti leidimą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

### Priešgaisrinė dalis:

Prekybos pastatas priklauso P.3 pastatų funkcinėi grupei, pastato ugniai atsparumas I klasė.

Planuojamoje teritorijoje sklype privaloma priešgaisrinė techninė įranga: priešgaisrinės sistemos ir privažiavimai prie visų statinio pusių, teritorijos apšvietimas, priešgaisrinės signalizacijos, apsaugos sistemų įranga.

Pirminės gesinimo priemonės turi būti įrengiamos gerai matomose ir prieinamose vietose, remiantis bendrosiomis priešgaisrinės saugos taisyklėmis. Galimų gaisrų gesinimui turi būti numatytos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos organizavimas, atsižvelgiant į gaisrų gesinimo statiniuose sąlygas ir ypatumus (STR 2.01.04:2004 "Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai").

Teritorijoje išorės gaisrų gesinimas numatomas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Liepojos ir Kretingos gatvėse. Išorės gaisrų gesinimas vykdomas iš dviejų hidrantų, tarp kurių atstumas neviršija 200 m.

## Žemės sklypų Liepojos g. 238 ir Liepojos g. 240 Klaipėdoje detalusis planas

### Higieniniai reikalavimai:

Dalis UAB „Baltisches Haus“ nuosavybės teise priklausančio sklypo Liepojos g. 238 patenka į degalinės kuro kolonėlių ir požeminių kuro rezervuarų apsaugos zoną. Vadovaujantis specialiujų žemės ir miško naudojimo sąlygų VIII sk. 33p., minimalūs atstumai nuo skysto kuro degalinių kolonėlių ir požeminių rezervuarų iki pastatų turi būti ne mažiau 50m. Šioje zonoje planuojama įrengti automobilių stovėjimo aikštelę.

Remiantis Lietuvos higienos normą HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose pastatuose bei jų aplinkoje:

Objekto pavadinimas	Garso lygis, ekvivalentinis garso lygis, dBA	Maksimalus garso lygis, dBA	Paros laikas, val.	Triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami aplinkos triukšmo kartografavimo rezultatams įvertinti			
				L <sub>dvn</sub>	L <sub>dienos</sub>	L <sub>vakaro</sub>	L <sub>nakties</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8
001 Gyvenamųjų pastatų miegamieji kambariai	45	55	6-18				
	40	50	18-22				
	35	45	22-6				
007 Gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje	65	70	6-18	65	66	61	55
	60	65	18-22				
	55	60	22-6				

Detaliojo plano sprendiniai nenumatomo leistino triukšmo lygio viršijimo greta planuojamos teritorijos esančiam gyvenamam namui Liepojos g.236, o siekiant išvengti galimo triukšmo nuo iškrovimo rampos, ją nuo gyvenamojo namo pusės numatoma atitverti aklina siena.

### Inžineriniai tinklai:

#### Vandentiekis, ūkio ir lietaus nuotekos

Vandentiekio tinklus numatyta prijungti prie esamų AB „Klaipėdos vanduo“ vandentiekio tinklų Liepojos gatvėje, naujai projektuojamos kameros V1-3. planuojamas vandens orientacinis poreikis 5,15 tūkst. m<sup>3</sup>/metus.

Kadangi esamas magistralinis vandentiekio tinklas Ø400 patenka į numatomo užstatymo zoną, projekte numatytas vandentiekio tinklo iškėlimas už sklypo ribos su apsaugos zona 10m. Projektuojamas naujas vandentiekio šulinys V1-1 su uždaromąja armatūra visomis kryptimis. Demontuojamos požeminės sklendės Nr. 85, 86, 87, įstatant tiesų intarpą. Esama vandentiekio magistralė Ø300 pajungiama į naujai projektuojamą šulinį V1-1. Vandentiekio kamera Nr. 31 su uždaromąja armatūra demontuojama. Ant esamo vandentiekio tinklo Ø200 projektuojame šulinį V1-2 su uždaromąja armatūra visomis kryptimis. Esamą kamerą Nr. 25 projekte numatyta demontuoti, jos vietoje numatant naują V1-3 su išdaromąja armatūra visomis kryptimis.

Gaisrų gesinimas numatytas iš esamų hidrantų Nr.122 Liepojos gatvėje ir Nr. 132 Kretingos gatvėje.

Buitinių nuotekų tinklus numatyta prijungti prie esamų AB „Klaipėdos vanduo“ buitinių nuotekų tinklų Liepojos gatvėje, šulinio Nr. 74. planuojamas išleidžiamų nuotekų orientacinis kiekis 5,15 tūkst.m<sup>3</sup>/metus.

Bendras sklypo plotas 0,3254 ha. Orientacinis paviršinių (lietaus) nuotekų kiekis apie 960 m<sup>3</sup>/metus. Panašus kiekis susidarys ir nuo greta sklypo įrengiamos automobilių stovėjimo aikštelės. Lietaus nuotekas numatoma nuvesti į esamą AB „Klaipėdos vanduo“ lietaus nuotekų tinklą Liepojos gatvėje, šulinį Nr.14. nuotekos nuo automobilių stovėjimo aikštelės bus apvalomos naftos gaudyklėje, kurios našumas apie 6 l/s.

#### Šilumos tiekimas:

Prekybiniam pastatui numatomas šilumos tiekimas iš centralizuotų šilumos tinklų. Šilumos (karšto vandens) sistemos turi būti suprojektuotos ir įrengtos vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir techninėse sąlygose nurodytomis charakteristikomis. Skaičiuotini šilumos tinklo parametrai p=1,6MPa, t=130/70C°.

Projektuojamas šilumos tinklų ir kameros demontavimas atkarpoje tarp kameros 4Š-22 ir 4Š-24 ir naujos trasos atkarpos įrengimas, projektuojant požeminę šilumos trasą su putų poliuretano izoliacija, dalinai panaudojant tą pačią trasos ašį iki įvado atsišakojimo vietos.

#### Dujotiekis:

Projektuojamas vidutinio slėgio (3 bar) plieninio dujotiekio Ds 200, plieninio dujotiekio Ds80, mažo slėgio plieninio dujotiekio Ds200 ir vidutinio slėgio polietileninio dujotiekio d225 perkėlimas už projektuojamo sklypo ribų.

## **Žemės sklypų Liepojos g. 238 ir Liepojos g. 240 Klaipėdoje detalusis planas**

Pasijungimo vieta – esamas vidutinio slėgio polietileninis dujotiekis d225, esantis Liepojos gatvėje, vidutinio slėgio plieninis dujotiekis Ds 100 Kretingos gatvėje ir mažo slėgio plieninis dujotiekis Ds200 Kretingos gatvėje.

Perkeliamas skirstomasis dujotiekis projektuojamas plieniniais FUCHS vamzdžiais Ds200.

**Projektuojamo perkeliama dujotiekio ilgis : FUCHS Ds 200 – 221,0m.**

**Perkeliamo dujotiekio savininkas išlieka – AB „Lietuvos dujos“.**

Projektuojamo perkeliama dujotiekio pradžioje bei atšakose numatoma įrengti keturias požemines plienines sklendes.

Plieniniam dujotiekiui kertantis su šilumos tiekimo tinklais ir keliais numatytas metalinis apsauginis dėklas.

Užkasus dujotiekio vamzdynus, teritoriją, kurioje buvo atliekami darbai, būtina rekultivuoti.

Pažeisti objektai (tvoros, grioviai, laikančios sienutės, drėkinimo ir drenažo sistemos, pėsčiųjų takai, keliai, sankasos ir pan.) turi būti sutvarkyti pagal pirminės apžiūros metu sudarytas sutartis.

**Važiuojamoji dangą ir šaligatviai atstatomi po dujotiekio bandymo stiprumui ir sandarumui.**

### **Elektrotechninė dalis**

Pagal akcinės bendrovės “VST” 2007.08.28 išduotas sąlygas Nr.TS-07-17-3753 Detaliajam planui rengti, numatyta vieta modulinės transformatorinės pastatymui. Vieta parinkta taip, kad būtų patogų statyti ir eksploatuoti transformatorinę. Modulinė numatyta statyti šalia esamos KT-486, kad būtų patogų perjungti esamas elektros linijas. KT-486 planuojama demontuoti.

Oro linijos 0,4kV, patenkančios į planuojamą sklypą gali trukdyti numatomai statybai. Jas planuojama pakeisti į kabelines ir iškelti už planuojamo sklypo ribų. Valstybinės žemės sklype formuojamos dviejų metrų pločio trasos.

Vadovaujantis “Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos” skyrius VI (Elektros linijų apsaugos zonos) punktais p.18 ir p.19 detaliajame plane išskirtos apsaugos zonos esamiems ir projektuojamiems elektros kabeliams po 1 m į abi puses nuo kabelio. Vykdam bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonoje, būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų “Elektros tinklų apsaugos taisyklių” reikalavimų.

Suformuotoms trasoms ir modulinės transformatorinės aptarnavimo zonai nustatyta servituto teisė tiesti, eksploatuoti ir remontuoti elektros tinklus ir įrenginius.

Patvirtinus žemės sklypo detalų planą būtina parengti elektros tinklų prijungimo ir elektros tinklų iškėlimo techninius projektus elektros tinklų statybai. Akcinė bendrovė “VST” elektros tinklų statybai ir elektros tinklų iškėlimui išduoda atskiras technines sąlygas, nes skiriasi finansavimo ir vykdymo reikalavimai. Abi techninės sąlygos turėtų būti įrašytos į techninių sąlygų sąvadą.

### **Telekomunikacijos tinklai**

Telekomunikacijų sprendiniai priimti, vadovaujantis TEO LT, AB projektavimo sąlygomis, išduotomis 2007.08.14 Nr. 03-2-05-5491.

Kadangi ant esamų tinklų projektuojami statiniai ir važiuojamoji dalis, tinklai turi būti perkloti (su kabelių iškėlimu), klojant PE vamzdžių kanalizacija. Kadangi po pastatų yra dviejų vnz. ø100mm kanalai tai po du vamzdžius reikės ir pakloti (techn. projekte) ir į juos perverti kabelius, kuriuos nurodys “TEO” techninio pr. projektavimo sąlygose.

Nauja trasa į projektuojamą pastatą numatyta iš esamo šulinio TŠ-26. Jei pavyks išsaugoti, įvadui gali būti panaudota ir esama trasa.

Dėl esamų ir nustatyta tvarka suprojektuotų, pastatytų ir pripažintų tinkamais naudoti telekomunikacijų tinklų, taikyti žemės naudojimo apribojimus pagal „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ ir „Telekomunikacijų tinklų apsaugos taisyklių“ reikalavimus, ryšių linijos apsaugos zona 2m abipus telekomunikacijų tinklų trasos.

Detalesnis kanalų ir kabelių iškėlimas bus sprendžiamas, nustatyta tvarka gavus projektavimo sąlygas techniniam projektui.

**Arch. M.Ramanauskienė**

