

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

2008 06 20

SPRENDIMAS

DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPŲ BIJŪNŲ G. 9, 11 IR MINIJOS G. 11, KLAIPĖDOJE, TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2004 M. SPALIO 21 D. SPRENDIMU NR. 1-384 „DĖL TERITORIJOS TARP MINIJOS G., BIJŪNŲ G., JURGINŲ G. TĖSINIO IR FARMACIJOS SANDĖLIŲ DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“ PATVIRTINTU DETALIUOJU PLANU, KEITIMUI

2008 m. d. Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2000, Nr. 91-2832; 2001 Nr. 85-2969, Nr. 110-3984; 2002 Nr. 43-1604, Nr. 103-4605, Nr. 112-4976; 2003, Nr. 17-704, Nr. 28-1124, Nr. 73-3357, Nr. 104-4636; 2004, Nr. 134-4839; 2005, Nr. 57-1941; 2007, Nr. 77-3053) 17 straipsnio 49 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimo Nr. 635 „Dėl Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 86-3120; 2007, Nr. 7-281) 7.4 punktu bei atsižvelgdama į uždarosios akcinės bendrovės „YIT Kausta būstas“ 2008 m. gegužės 9 d. prašymą, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Pritarti žemės sklypų Bijūnų g. 9, 11 ir Minijos g. 11, Klaipėdoje, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų, nustatytų detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 1-384 „Dėl teritorijos tarp Minijos g., Bijūnų g., Jurginų g. tėsinio ir farmacijos sandėlių detaliojo plano patvirtinimo“, keitimui. Naujo detaliojo plano rengimo tikslai – žemės sklypo Bijūnų g. 9, 11 naudojimo būdo keitimas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios paskirties teritoriją; sklypų ribų koregavimas, nekeičiant bendro sklypų ploto; teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas.

2. Skelbti apie šį sprendimą vietinėje spaudoje ir visą sprendimo tekstą – Savivaldybės interneto tinklalapyje.

Savivaldybės meras

Teikėjas – Savivaldybės administracijos direktorius

Aloyzas
Aloyzas Každailėvičius

SUDERINTA

Urbanistinės plėtros departamento direktorius

Kastytis
Kastytis Macijauskas

Juridinio skyriaus vedėjo pavaduotoja

Regina
Regina Medvykina vedėjas

Žemėtvarkos ir teritorijų plėtros skyriaus vedėja

Artūras
Raimonda Žičkus
Raimonda Gruziene

Architektūros ir miesto planavimo skyriaus vedėjas

Almantas
Almantas Mureika

Kanceliarijos vyr. specialistė

Giedrė
Giedrė Gustienė

B. Lenkauskaitė, tel. 39 61 63
2008-06-09

B. Lenkauskaitė

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO
„DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPŲ BIJŪNŲ G. 9,11 IR MINIJOS G. 11, KLAIPĖDOJE, TVARKYMO IR
NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ DETALIUOJU PLANU, PATVIRTINTU
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2004 M. SPALIO 21 D. SPRENDIMU NR. 1-384 „DĖL
TERITORIJOS TARP MINIJOS G., BIJŪNŲ G., JURGINŲ G. TĖŠINIO IR FARMACIJOS SANDĖLIŲ
DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“, KEITIMUI“ PROJEKTO**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Šis Tarybos sprendimo projektas parengtas todėl, kad į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorių kreipėsi uždaroji akcinė bendrovė „YIT Kausta būstas“ su prašymu perduoti detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teises ir pareigas bei sudaryti sutartį dėl šių teisių ir pareigų perdavimo rengiant nuomojamų iš valstybės žemės sklypų Bijūnų g. 9, 11 ir Minijos g. 11 detalų planą. Detaliojo plano rengimo tikslas – žemės sklypo Bijūnų g. 9,11 naudojimo būdo keitimas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios paskirties teritoriją; sklypų ribų koregavimas, nekeičiant bendro sklypų ploto; teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas. Su prašymu pateikta ir Klaipėdos apskrities viršininko administracijos 2008-04-15 rašto Nr. 2-1280-(14.24) „Dėl sutikimo rengti detalų planą“ kopija. Rašte nurodyta, kad Klaipėdos apskrities viršininko administracija sutinka, kad būtų rengiamas detaliojo plano projektas, kurio tikslas keisti nustatytą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą, koreguoti sklypų tarpusavio ribą, nekeičiant bendros sklypų ribų sumos.

Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarką reglamentuoja Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašas (Žin., 2004, Nr. 86-3120; 2007, Nr. 7-281), patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 635, toliau – Aprašas.

Aprašo 7.4. punktas nurodo, kad tuo atveju, kai žemės valdytojas ar naudotojas numato keisti bent vieną iš privalomų savivaldybės tarybos ar savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinto detaliojo plano nustatytą teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų, **keitimui būtinas atitinkamai savivaldybės tarybos ar savivaldybės administracijos direktoriaus pritarimas**. Dabar žemės sklypams Bijūnų g. 9, 11 ir Minijos g. 11 galioja teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, nustatyti detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 1-384 „Dėl teritorijos tarp Minijos g., Bijūnų g., Jurginų g. tėšinio ir farmacijos sandėlių detaliojo plano patvirtinimo“.

2008-04-29 Teritorijų planavimo komiteto posėdyje, UAB „Andrijauskas ir partneriai“ pristatė žemės sklypų Bijūnų g. 9,11 priešprojektinius pasiūlymus. Nutarta priešprojektiniams pasiūlymams pritariti (2008-04-29 protokolai Nr. (1.10)-TAR-68).

Siekiant suteikti Tarybos nariams pilną informaciją apie planuojamą teritoriją ir jos pokyčius įgyvendinus planuojamo rengti detaliojo plano sprendinius, 2008-06-04 UAB „Andrijauskas ir partneriai“ pateikė Aiškinamąjį raštą (1 priedas) ir koncepcijos dalies brėžinį (2 priedas).

Klaipėdos miesto bendrajame plane, patvirtintame Tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, teritorija, kurioje yra šie žemės sklypai, pažymėta kaip daugiafunkcinė teritorija, kurios planuojama paskirtis gali būti keičiama į visuomeninės, komercinės ir gyvenamosios paskirties teritorijas, nekoreguojant esminių Bendrojo plano sprendinių.

Jei Taryba pritarš šio sprendimo projektui, bus parengtas Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo uždarajai akcinei bendrovei „YIT Kausta būstas“ bei sudaryta teisių ir pareigų perdavimo sutartis.

Architektūros ir miesto planavimo skyriaus vedėjas



Almantas Mureika

B. Lenkauskaitė, tel. 39 61 63
2008-06-09



ŽEMĖS SKLYPO BIJŪNŲ g. 9,11, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypas Nr. 1 adresu Bijūnų g. 9, 11 yra įregistruotas Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro įmonėje Nr. 2101/0005:66. Plotas - 2142 m². Sklypo nuomininkas – UAB „YIT Kausta būstas“. Detaliojo plano sprendiniai derinami su kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Pagrindinis plano tikslas – pakeisti žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdą ir pobūdį, numatyti gyvenamąjį užstatymą (G2), nustatyti statybos apribojimų reglamentus, koreguoti šiaurinę sklypo ribą tarp sklypų Nr. 1 ir Nr.2, nekeičiant bendro sklypų ploto.

Plano organizatorius – UAB“ YIT KAUSTA BŪSTAS“

2. ŽEMĖS SKLYPŲ RIBOS, PLANUOJAMA TERITORIJA

Sklypas Nr. 1 adresu Bijūnų g. 9, 11 yra įregistruotas Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro įmonėje Nr. 2101/0005:66. Plotas - 2142 m². Sklypas Nr. 2 adresu Minijos g. 11 yra įregistruotas žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro įmonėje Nr. 2101/0005:258. Plotas – 4667 m². Sklypų ribas siūloma keisti nekeičiant sklypo ploto. Esama tikslinė žemės paskirtis- kita. Sklypo Nr. 1 naudojimo būdas- komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritorija. Sklypo Nr.2 naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija, pobūdis – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos. Sklypų nuomininkas – UAB „YIT Kausta būstas“.

Sklype Nr.1 yra administracinės paskirties pastatas, stovintis sklypo pietinėje dalyje. Pagrindinis įėjimas į pastatą yra nuo Bijūnų gatvės pusės. Į sklypą yra du įvažiavimai iš privažiavimo prie Minijos g. 11 gyvenamojo namo ir iš Bijūnų gatvės. Automobilių stovėjimo aikštelė yra šiaurinėje sklypo dalyje už esamo pastato. Kartu tai yra ūkinis kiemas. Sklype yra ūkinis pastatas šiaurės rytinėje dalyje. Esami statiniai yra griaujami.

Esamas sklypas Nr.1 ribojasi su dar keturiais sklypais. Vakarinėje dalyje yra komercinės paskirties sklypas adresu Bijūnų g. 7. Administracinis pastatas yra vieno aukšto su mansarda. Šiaurinėje dalyje nagrinėjamas sklypas ribojasi su Minijos g. 11 adresu esančiu sklypu. Tai gyvenamos paskirties sklypas, kuriame stovi dvidešimties aukštų gyvenamas pastatas. Trečias sklypas yra šiaurinėje dalyje, kvartalo viduryje. Sklypo adresas- Jurginų g. 2a. Kadastrinis Nr.:2101/0005:236, plotas 227 m²). Sklypas yra infrastruktūros paskirties. Ketvirtas sklypas yra rytinėje pusėje. Tai gyvenamosios paskirties sklypas, kuriame šiuo metu statomas 5 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas. Statytojas UAB “YIT Kausta būstas”..

3. ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS

Sklypo Nr.1 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis (kitos paskirties žemė) ir veiklos būdas (komercinės paskirties objektų teritorija) yra keičiama. Planuojama tikslinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis- daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos. Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis, reglamentai paliekami esami, kaip nustatyta patvirtintam detaliam plane „teritorijos tarp Minijos g., Bijūnų g., Jurginų g. tęsinio ir farmacijos sandėlių detalusis planas“ Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 1-384.

Planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, Bijūnų gatvėje. Teritorijoje numatoma:

- Daugiaaukštis gyvenamasis pastatas (5 aukštai);

- Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė po sklypo dalimi;

Detaliojo plano pagrindiniai tikslai būtų suformuoti naujus reglamentus sklypui Nr. 1, pakoreguoti sklypo ribas nekeičiant sklypo ploto. Sklype Nr. 2 keičiamos tik sklypo ribos nekeičiant sklypo ploto.

Numatomų statyti pastatų tūrius ir funkciją sąlygojo teritorijos geografinė vieta, privažiavimai, galimybė įrengti reikiamą automobilių stovėjimo vietų skaičių, noras sukurti komfortišką bei socialinį užsakymą atitinkančią teritoriją. Sklypo ribos keičiamos norint organiškai sujungti jau esamą Minijos g. 11 daugiabučio gyvenamojo namo autosaugyklos sieną su naujai projektuojamu pastatu.

Detalaus plano sprendiniai turi užtikrinti pagrindinius statinių gaisrinės saugos, higienos, sveikatos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo reikalavimus.

4. KVARTALO URBANISTINĖ STRUKTŪRA, UŽSTATYMO RODIKLIAI, PASTATŲ AUKŠTINGUMAS

Urbanistinę plano struktūrą sąlygojo planuojamos teritorijos vieta mieste (centrinė miesto dalis, šalia senamiestis). Aplinkinėse teritorijose dominuoja namų vilų užstatymas. Gatvių išklotinės nėra suformuotos. Kvartalo viduryje naujai pastatytas 20 aukštų gyvenamasis pastatas. Planuojamoje teritorijoje yra numatyta statyti 5-8 aukštų pastatus nuo Jurginų g. iki Minijos gatvės. Formuojamos naujos gatvių išklotinės. Užstatymo ribos pritraukiamos prie senosios Bijūnų gatvės užstatymo linijos. Atstumas iki komercinės paskirties pastato (Bijūnų g. 7) - 8m. Iki Minijos g. 11 gyvenamojo daugiabučio namo - 20m. Siūlomas užstatymo aukštingumas leidžiamas iki 18,0m.

Projektuojamas pastatas šalia Bijūnų ir Jurginų gatvių sankryžos. Todėl siūloma kampinę pastato dalį daryti aukštesnę. Įvažiavimas į sklypą įrengiamas iš privažiavimo prie Minijos g. 11 namo. Pastatas yra keturių laiptinių. Jame numatoma iki 50 butų. Nuo Bijūnų gatvės yra 4-5 aukštai. Vakariniame sklypo pusėje - 4 aukštai. Šiauriniame sklypo pusėje - 5 aukštai. Automobilių parkavimas numatomas požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje (50 vietų). Pastate įrengiama patalpa šiukšlių konteineriams. Privažiavimas specialiajam transportui (gaisrinė, greitoji pagalba ir pan.) įrengiamas nuo privažiavimo prie Minijos g. 11 daugiabučio namo.

Nuo gatvės pusės sklypas apželdinamas aukštais krūmais. Esami medžiai kertami. Vidinėje sklypo dalyje taip pat sodinami krūmai, įrengiamas lauko apšvietimas. Išskiriama poilsiui skirta zona.

Pastato apdailai siūlomas šviesus nešlifluotas akmuo (gelsvas arba šviesiai pilkas). Mansardiniuose aukštuose - klinkerio plytos. Langai mediniai. Lodžijų vitrinos iš aliuminio rėmų.

Detalioju planu numatomas tikslinės žemės paskirties pakeitimas (sklype Nr. 1) iš komercinės paskirties objektams statyti ir eksploatuoti į gyvenamosios paskirties daugiaaukščiams ir aukštybiniais objektams statyti.

Planuojama teritorija - 7509 m² (Sklypo Nr.1 plotas - 2142 m² ; Nr.2 - 4667 m²)

Planuojama užstatyti teritorija - 2000 m².

Bendras plotas ~ 3000 m² (antžeminės pastato dalies).

Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė - iki 2000 m² (vieno aukšto).

Daugiabučio gyvenamojo pastato sklypo privalomas minimalus plotas (F_{skl})- 1701,32 (kv.m.).

Minimalus automobilių saugyklai reikalingas plotas- Fa- 1275 m².

Naujas užstatymas numatomas sklype Nr.1. Numatomas užstatymo tankis, intensyvumas bei aukštingumas pateiktas pagrindiniam brėžinyje.

5. SERVITUTAI

Sklype Nr. 1 išskiriamas servitutas inžineriniams tinklams tiesti ir aptarnauti.

6. TRANSPORTO EISMAS, AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Pagrindinis patekimas į sklypą numatomas iš privažiavimo prie Minijos g. 11 daugiabučio namo. Daugiabučio gyvenamojo pastato gyventojų automobilių parkavimas numatomas požeminėje aikštelėje. Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė- iki 2000m² (~50 vietų). Rekonstruojamas privažiavimas prie sklypo Nr. 1 nuo Bijūnų gatvės pritaikomas tik spec. tarnybų transportui privažiuoti prie pastato. Projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles (požemines ir antžemines) vadovautis STR 2.06.01:1999 „Miestų ir miestelių susisiekimo sistemos“, STR 2.02.08:2005 „Automobilių saugyklų projektavimas“. Įvažiavimo vartai į požeminius garažus turi būti įrengti taip, kad atitiktų STR 2.06.01:1999 3.5 punkta. T.y. kad būtų išlaikytas 15m. atstumas iki visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų jei garažai yra iki 300 vietų. Pandusas į požeminį garažą įrengiamas projektuojamo pastato antžeminėje dalyje, įrengiamos priešgaisrinės sienutės, ne siauresnis kaip 1m. pločio stogelis iš ne žemesnės kaip A1 degumo klasės statybos produktų. Nesant galimybių išlaikyti šiuos normuojamus atstumus techniniam projekte privaloma numatyti kompensacines priemones: priešgaisrinės sienutės, papildoma ventiliacija su valymo įrenginiais, apsauginiai želdiniai.

Bendras požeminės automobilių stovėjimo aikštelės plotas- iki 2000 m² (per vieną aukštą). Visi požeminių aikštelių vėdinimo vamzdžiai turi būti suvesti į naujojo pastato techninius kanalus.

7. POVEIKIO GYVENTOJAMS IR APLINKAI RODIKLIAI

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra vykdoma komercinė veikla, netvarkoma aplinka, pastatai patenkinamos techninės būklės. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius pasikeis ir aplinkinių teritorijų statusas (bus patrauklesnės investitoriams, pakils jų kaina).

Poveikis socialinei aplinkai. Rajono bendroji socialinė būklė nepakis. Bus įrengti nauji dviračių ir pėsčiųjų takai (vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta savivaldybės tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, reg.Nr. 00-15). Planuojamame pastate numatoma ant požeminio parkingo stogo įrengti žaidimų aikšteles.

Detaliojo plano sprendiniai atskiroms socialinėms grupėms įtakos neturės.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Oro tarša padidės dėl didesnio automobilių kiekio. Paviršinio ir požeminio vandens kokybei, saugomoms gamtos vertybėms detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės (jungiamasi prie miesto magistralinių tinklų, ūkinė veikla nenumatoma). Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius gamtinė rekreacinė aplinka, kraštovaizdžio estetinė kokybė pagerės (įrengiami pėsčiųjų ir dviračių takai, įrengiama žaidimų aikštelė, tvarkomi želdynai). Sklype numatoma skirti daugiau kaip 25% neužstatytos teritorijos želdiniams (vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“), apželdinti požeminio parkingo stogą.

Teritorijos naudotojas už numatytus kirsti medžius privalo kompensuoti valstybės nustatyta tvarka. Kaip kompensacija galėtų būti įgyvendinamas apželdinimas pagrindiniam brėžinyje nustatytose vietose, pagal reglamentuotus kiekius. Minimalus naujai sodinamų medžių skamieno skersmuo 8cm. Techninio projekto stadijoje privaloma paruošti detalų teritorijos želdinimo projektą. Išlaikomas esamas apželdinimo charakteris.

Šioje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

Triukšmo šaltiniai. Pagrindinis įvažiavimas numatomas iš privažiavimo prie Minijos g. 11 daugiabučio namo. Planuojama teritorija užtikrina iki 50 vietų automobiliams statyti (50 vietų po žeme) (STR 2.06.01:1999 miestų ir miestelių susisiekimo sistemos, STR 2.02.08:2005 „Automobilių saugyklų projektavimas“).

Poveikio gyventojams ir aplinkai rodikliai, planuojamos veiklos pasekmių įvertinimas, galimų nuostolių prognozė. Naujame gyvenamajame name planuojama

apie 50 butų. Pastato bendras plotas ~ 3000m² (be požeminės automobilių stovėjimo aikštelės). Pagal LR aplinkos ministro įsakymą dėl LR aplinkos ministro 2003m. gruodžio 24 d. Įsakymo Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ pakeitimo 2004.07.27 Nr. D1-419 “ daugiabučio gyvenamojo pastato sklypo minimalus plotas F_{skl} - 1701,32 m²., o Bijūnų g. 9,11 sklypo plotas yra 2142kv.m.

Daugiabučiame gyvenamajame pastate turi būti suprojektuoti žmonėms su negalia įvairių dydžių butai, sudarantys ne mažiau kaip 5% bendro butų pastate skaičiaus (STR 2.02.01:2004, IV skirsnis, 160 pastraipa).

Želdynai turi užimti ne mažiau kaip 25% namais neužstatyto sklypo ploto. Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelės, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas (STR 2.02.01:2004, XIII skirsnis, 241,242 pastraipos). Dalis želdynų ir žaidimų aikštelių gali būti įrengiama ant požeminio stovėjimo aikštelių stogų.

Projektuojamosios būsto visumos poveikis tretiesiems asmenims turi būti toks, kad pastatyta būsto visuma, juos naudojant ir prižiūrint, trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygas nepablogintų, palyginus su sąlygomis, kurias jie turėjo iki statybos pradžios. Jeigu sąlygų pasikeitimas dėl objektyvių priežasčių yra neišvengiamas, tai pasikeitimas negali viršyti normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų leistinų ribų (STR 2.02.01:2004, V skirsnis, 173, 174 pastraipos).

Higieniniai reikalavimai. Būtina užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus gyvenamiesiems pastatams. Ekvivalentinis garso lygis 6-18 val.- 40dBA, 18-22 val.- 35dBA, 22-6 val.- 30dBA. Norminiam triukšmo lygio užtikrinimui gyvenamų pastatų langų garso izoliavimo klasė turi būti ne žemesnė kaip B (išmatuotų laboratorinių garso izoliavimo rodiklių R_w ribos 33-37dB). Rengiant pastato techninį projektą, užtikrinti norminius parametrus triukšmo atžvilgiu. Užtikrinti norminius parametrus atmosferos taršos atžvilgiu vadovaujantis LR Aplinkos oro apsaugos įstatymu, HN 35:2002 “Gyvenamosios aplinkos oro teršiančių medžiagų koncentracijų ribinės vertės”, kitais norminiais aktais. Numatyti priemonės, įgalinančias sumažinti atmosferos taršą (pvz.. želdinių – krūmų, gyvatvorių sodinimas išilgai gatvės –didžiausio taršos šaltinio), o esant reikalui – atlikti reikiamus tyrimus, išsamų vertinimą.

Buitinėms atliekoms šalinti turi būti įrengta požeminė atliekų surinkimo sistema (požeminiai uždari konteineriai) arba atskira patalpa atliekų konteineriams statyti su privažiavimu projektuojamame pastate.

Poilsui skirtos zonos. Poilsio zona numatoma projektuojamo pastato sklypo ribose, virš automobilių stovėjimo aikštelės. Detaliajam plane numatoma 80 kv.m. skirti poilsio zonai ir žaidimų aikštelei. Iki gyvenamųjų pastatų privalomas atstumas negali būti mažesnis negu 10 m. Rengiant pastatų techninius projektus būtina patikslinti poilsio zonoms skirtas vietas atsižvelgiant į projektuojamo pastato išplanavimą ir poreikius (STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai).

Insoliacija. Užtikrinama insoliacijos reikalavimai projektuojamiems bei gretimiems gyvenamiesiems pastatams. Užtikrinamas ne mažesnis kaip 2,5 val. nepertraukiamos saulės laikas butuose bei gyvenamuose kambariuose.

Inžinerinė įranga, sąnaudos. Planuojamas objektas bus jungiamas prie miesto magistralinių tinklų – vandentiekio, ūkio nuotekų, lietaus vandens nuotekų elektros ir ryšių, šilumos pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas (žr. inžinerinių tinklų brėžinyje).

Daugiau galimų taršos šaltinių nenumatoma. Būsima sklypo paskirtis žalos aplinkai nesukelia.

Klojamų tinklų vietose būtina atstatyti gatvės ir šaligatvio dangas.

Socialinė infrastruktūra. Planuojamame sklype gyvens apie 130 žmonių. Tame tarpe vaikų ikimokyklinio amžiaus- 16 (iš jų lankys darželį 55-65%), t.y. – 10 vaikų. Mokyklinio amžiaus vaikų gyvens apie 32.

8. PRIEŠGAISRINIAI REIKALAVIMAI

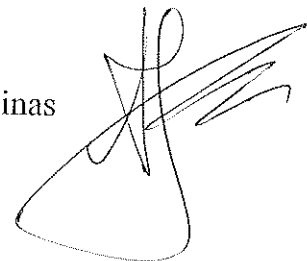
Visų naujai projektuojamų daugiaaukščių pastatų iki 25 metrų atsparumas ugniai II. Gesinimas iš lauko numatytas nuo projektuojamų hidrantų (žiūr. inžinerinių tinklų suvestinį planą).

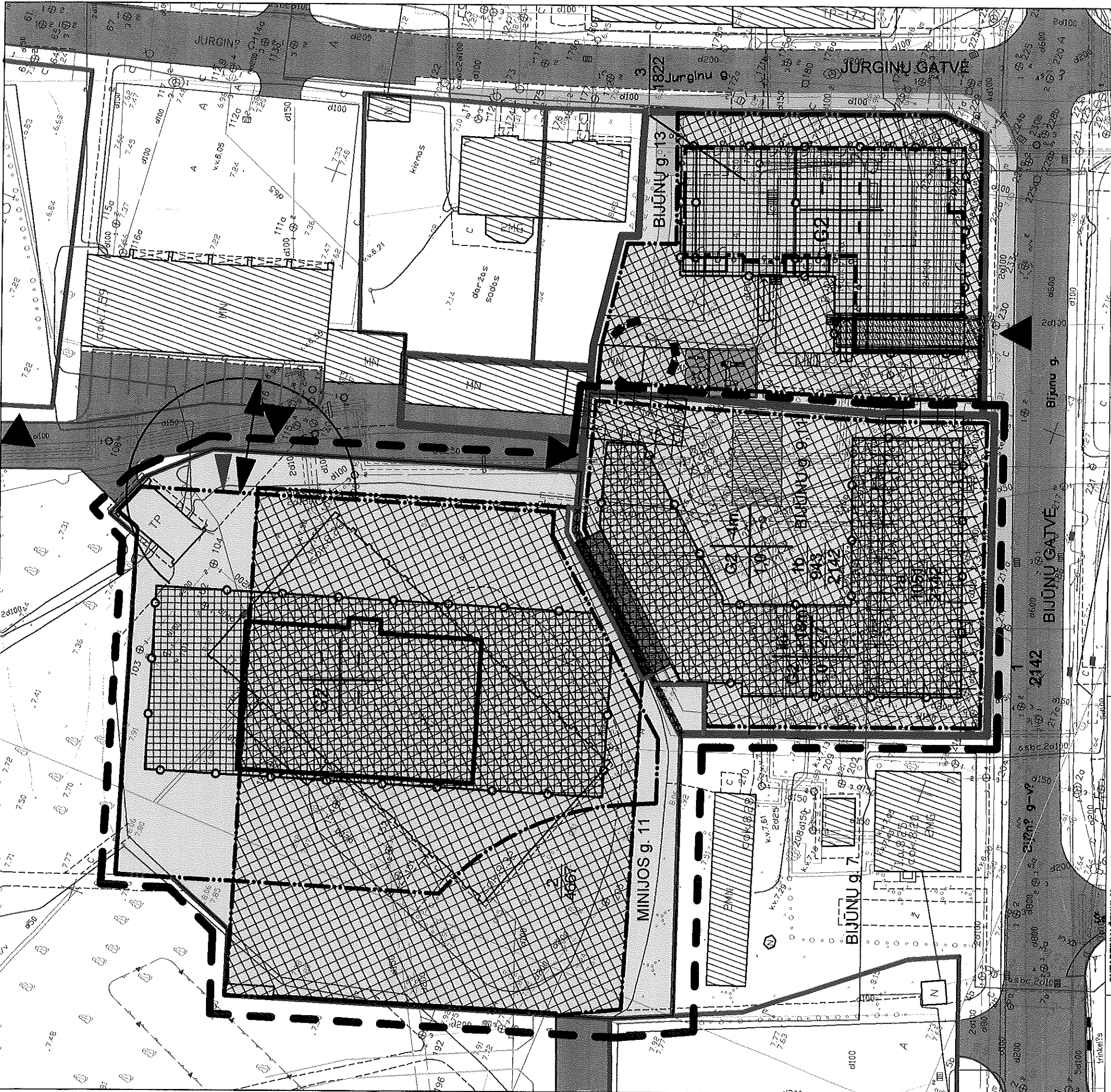
Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

Sklype Nr.1 turi būti numatyti privažiavimai spec. tarnybų transportui prie projektuojamo pastato. Detaliajam plane numatomi pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos, skirtos spec. tarnybų transportui. Turi būti užtikrintas privažiavimas automobilineis kopėčioms per tarpą tarp pastatų arba arką pastate (ne mažiau kaip 3,5m. pločio ir 4,25m. aukščio) prie sklypo Nr.1 pastato kiemo fasadų.

Architektas

A. Jašinas





	Naujai formuojamos sklypų ribos
	Naikintamos sklypų ribos

SUTARTINAI ŽENKLAI	
	Detaliojo plano galiojimo riba
	Įteisinto sklypo riba
	Statybos zonos riba
	Skirtingų naudojimo reglamentų riba
	Gatvių raudonos linijos
	Gatvių ašinė linija
	Daugiaaukštis gyvenamoji teritorija
	Užstatyti leidžiama teritorija (antžeminė)
	Užstatyti leidžiama teritorija (požeminė)
	Įvažiavimo - išvažiavimo kryptis
	Projektuojami pėsčiųjų takai
	Esama gatvės važiuojamoji dalis
	Požeminės automobilų stovėjimo aikštelės panduso vieta
	Esami pastatai
	Grauniami pastatai
REGLEMENTŲ ŽYMĖJIMAS	
	1 - Sklypo numeris
	2142 - Sklypo plotas (kv.m.)
	1.b - Sklypo dalies numeris
	943 - Sklypo dalies plotas (kv.m.)
	2142 - Sklypo plotas (kv.m.)
	G2 - Teritorijos tvarkymo režimas
	Kita pasiskirstis - daugiaaukštis gyvenamoji teritorija
	Iki +18m - Pastatų aukštis iki parapeto
	1,0 - Užstatymo tankis
	2,7 - Užstatymo intensyvumas

Atestato Nr.	4146	Generalinis projektuotojas	E. Andrijauskas IR PARTNERIAI KLIEBOS ARCHITECTŲ BIURAS
Atestato Nr.	6717	Pareigos	PV
V.Pavardė	E. Andrijauskas	Parąšas	[Signature]
Data	2008m.		

GYVENAMASIS NAMAS KLAIPĖDOJE, BIJŪNŲ g. 9-11	
Archit.	A. Jasimas
Užsakovas:	UAB "YIT KAUSTA BUSTAS"
Stadija	DP
2008m.	
KONCEPCIJOS DALIS M 1:500	

Atestato Nr.	4146
Generalinis projektuotojas	E. Andrijauskas IR PARTNERIAI KLIEBOS ARCHITECTŲ BIURAS
Atestato Nr.	6717
Pareigos	PV
V.Pavardė	E. Andrijauskas
Parąšas	[Signature]
Data	2008m.