

Žemės sklypo J. Janonio ir Gulbių gatvių kampe,  
sklypas nr. 27. (kadastrinis nr. 2101/0003:274). Klaipėda, detalusis planas

## **DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

### **BENDROJI DALIS**

Žemės sklypo J. Janonio ir Gulbių gatvių kampe, sklypas nr. 27, (kadastrinis nr.2101/0003:274), Klaipėda, detalusis planas rengiamas vadovaujantis patvirtintomis planavimo sąlygomis bei planavimo užduotimi.

Sprendiniai parengti įvertinus turimus būtinuosius duomenis detaliojo plano dokumentui rengti, planavimo tikslus, atlikus esamos būklės analizę, ir nustatčius planavimo koncepsiją, kuriai pritarta 2005 09 16d. (Klaipėdos miesto teritorijų planavimo komiteto protokolo Nr. Tpk-31).

### **SPRENDINIAI**

1. Planuojamoje teritorijoje rezervuoti žemės plotus, reikalingas gatvių trasoms įrengti. J.Janonio gatvei – 30 m.pločio, Švyturio gatvės tęsiniui – 32 m.pločio, Gulbių gatvei – 10 m.pločio;
2. Gatvių ribojamoje teritorijoje suformuoti naujas planuojamo sklypo 1 ribas( 923 kv.m.), likusioje dalyje suformuoti naują sklypą 2 (321 kv.m.).
3. Kadangi planuojamoje teritorijoje reikalingos sutelktos investicijos gatvėms pastatyti, suformuotas sklypas 2 yra per mažas, kad jo būsimas savininkas prisidėtų prie miesto infrastruktūros vystymo tiek, kiek tai galėtų padaryti stambesnis investuotojas sujungtuose sklypuose 1 ir 2. Todėl sklypas 2 planuojamas prijungti prie sklypo 1.
4. Sklype 1 nustatyti zoną 1b (260 kv.m.), kurioje galima aukštuminio biurų pastato statyba.

### **TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REŽIMAI**

5. Sklypo dalyje 1a ( 663 kv.m.) nustatomi reglamentai:  
pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;  
naudojimo būdas (pobūdis) – Komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija);  
leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 7 m.  
leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0,8 ( 80%);  
leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 1,5( 150%);
6. Sklypo dalyje 1b ( 260 kv.m.) nustatomi reglamentai:  
pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;  
naudojimo būdas (pobūdis) – Komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija);  
leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 30 m.  
leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 1 ( 100%);  
leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 8 ( 800%);
7. Sklypo dalyje 2 ( 321 kv.m.) nustatomi reglamentai:  
pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;  
naudojimo būdas (pobūdis) – Komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija);  
leistinas pastatų aukštis (metrais) – iki 7 m.  
leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo tankumas – 0,8 ( 80%);  
leistinas žemės sklypo (sklypo dalies) užstatymo intensyvumas – 1,5 ( 150%);
8. Būsime jungtiniame sklype (1244 kv.m.) galiosiantys reglamentai (išlaikant brėžinyje nurodytą dalinimą į skirtingas reglamentines zonas) :  
pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė;  
naudojimo būdas (pobūdis) – Komercinės paskirties objektų teritorija (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija);  
leistinas pastatų aukštis (metrais) – 7-30 m.  
leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,8 ( 80%);  
leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 2,6 ( 260%);

### INŽINERINIŲ TINKLŲ PRIJUNGIMO SĄLYGOS

1. Visus planuojamą teritoriją aptarnaujančius inžinerinius tinklus jungti prie miesto magistralinių tinklų (vandentiekis, nuotekynė, elektra, ryšiai, teritorijos apšvietimas, lietaus nuotekynė, dujotiekis).
2. Paviršiaus nuotekas nuvesti į J. Janonio gatvėje esantį lietaus kolektorių.
3. Planuojamo pastato šildymo sistemas jungti prie centralizuoto šilumos tiekimo tinklo.
4. Griaunamų kuro sandėliukų naudotojams kompesnuojama pastatant naujus jų sklype, suderintoje vietoje, arba įrengiant autonomines dujinio šildymo sistemas.
5. Elektros tiekimui įrengti 0,4 kV kabelines linijas, kurių apsaugos zonose, o taip pat šalia praeinančios 10 kV kabelinės linijos apsaugos zonoje suformuotus servitutus reikalinga įteisinti žemės savininko sutartimi su AB "VST".
6. Inžinerinių tinklų rekonstrukcijos darbus vykdyti pagal nustatyta tvarka parengtus projektus.

### SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS

Preliminarus automobilių parkavimo vietų poreikis planuojamam pastatui – apie 40 vietų (vadovaujantis STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" 1 vieta – 25 kv. m. biurų ploto.)

Automobilių stovėjimo vietas įrengti rūšio ir pirmame pastato aukštuose.

Įvažiavimas į sklypą ir parkingą – iš Švyturio gatvės tęsinio.

Klaipėdos miesto transporto sektoriaus vystymo galimybių studijoje planuojama Švyturio gatvės tęsinio kategorija – B<sub>1</sub>. Gatvės vystymas galimas etapais – pradžioje tiesiama C kategorijos dviejų eismo juostų gatvė, rezervuojant teritoriją gatvės išplėtimui iki keturių eismo juostų.

Gulbių gatvės kategorija E – pėsčiųjų gatvė.

### SERVITUTAI IR SANITARINĖ APSAUGOS ZONOS.

Teritorijoje galioja servitutas (tarnaujantis daiktas) inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms prižiūrėti esamus ir tiesti naujus inžinerinius tinklus (dalyje, kurioje negalima pastatų statyba).

Visoje planuojamoje teritorijoje galioja jūrų uosto sanitarinė apsaugos zona, kurioje negali būti statomi gyvenamieji namai, viešbučiai ar kiti trumpalaikio apgyvendinimo pastatai, sveikatos priežiūros ir slaugos įstaigos, ir kt., kaip nurodyta "Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėse (patvirtintos LR sveikatos apsaugos ministro 2004 08 19d. įsakymu Nr. V-586).

### KITA

Reikalavimai pastatų architektūrai :

Aukštumine pastato dalimi formuoti gatvių sankryžos akcentą ir miesto fasadą išsklotinėje nuo marių pusės. Nepabloginti greta esančio gyvenamo namo naudojimo sąlygų.

Reklaminis standas Švyturio gatvės trasoje turės būti perkeltas į suderintą vietą.

Želdinių tvarkymas: gatvių perimetru pasodinti naujus taršą slopinančius medžius.

Priešgaisrinė sauga:

Pastatų ugniaatsparumas nemažesnis kaip I. Aukščiausiai pastate būsimos patalpos grindų altitudė neturi viršyti 26,5 metro nuo aikštelių gėsinimo transportui altitudžių.

Pastatų gėsinimui vanduo tiekiamas iš hidranto J. Janonio gatvėje.

Higiena ir sveikatos sauga:

Projektuojant pastatą numatyti priemonės išorės triukšmo ir oro taršos patekimo į patalpas mažinimui.

*Pastaba: Vadovautis visų paminėtų norminių aktų paskutinėmis redakcijomis.*

Projekto vadovas  
Atestato Nr. A 1083



M. Daukšys