

Teritorijos Kauno gatvės ir Šilutės plento kampe DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

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

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, prie Kauno gatvės. Klaipėdos miesto bendrajame plane teritorija, kurioje numatoma formuoti žemės sklypus, pažymėta kaip visuomeninės ir komercinės paskirties teritorija.

Detaliojimo planu laisvoje valstybinėje žemėje numatoma formuoti 3 kitos paskirties žemės sklypus:

1. Kitos paskirties žemės sklypą -visuomeninės paskirties teritorija, kurios naudojimo būdas - administracinių pastatų statybos (V1, planuojama statyti policijos komisariato administracinį pastatą su areštine). Sklypo plotas 1,405ha. Leistinas pastatų aukštis iki 30m. Automobilių parkavimas numatomas sklype ir pastato erdvėje, įvažiavimai į sklypą - iš Kauno gatvės. Dalis sklype augančių medžių šalinami, tikslus kiekis nurodomas rengiant sklypo apstatymo techninį projektą. Sklypui siūlomas adresas- Kauno g. 6.
2. Planuojamos teritorijos vidurinėje dalyje suformuotas kitos paskirties žemės sklypas, kurio naudojimo būdas- visuomeninių objektų teritorija, pobūdis- administracinių pastatų statybos (V1, planuojama statyti Klaipėdos apygardos teismo ir Klaipėdos apygardos administracinio teismo pastatus). Sklypo plotas 0,59ha. Leistinas pastatų aukštis iki 45m. Automobilių parkavimas numatomas sklype ir pastato erdvėje. Sklypo šiaurinėje dalyje siūloma vieta visuomeninės erdvės- aikštės formavimui. Kaip ir sklype Nr. 1, dalis augančių medžių šalinami, tikslus kiekis nurodomas rengiant sklypo apstatymo techninį projektą. Sklypui siūlomas adresas- Kauno g. 8.
3. Prie Šilutės plento formuojamas kitos paskirties žemės sklypas- komercinė teritorija (K1). Sklypo plotas 0,2722ha. Sklype siūloma statyti aukštybinį pastatą. Automobilių parkavimas planuojamas sklype ir pastato erdvėje.

Teritorija tarp Kauno gatvės ir naujai planuojamų sklypų paliekama Kauno gatvės plėtrai (numatyta Klaipėdos miesto bendrajame plane) ir inžinerinėms komunikacijoms bei apsauginiams želdiniams.

Tarp naujai formuojamų sklypų ir garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos „Taika“ teritorijos (naudojamo žemės sklypo) paliekamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius. Analogiškas koridorius paliekamas tarp naujai formuojamų sklypų, įrengiant įvažiavimus ir klojant inžinerinius tinklus, numatant vietą modulinės transformatorinės pastatymui.

Kitoje Kauno gatvės pusėje, prie vaikų darželio teritorijos, apsaugai nuo gatvės triukšmo numatoma įrengti garsą sugeriančią užtvaram, kurios techninės charakteristikos ir sprendiniai bus detalizuoti techninio projekto metu.

Urbanistiniai, architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

Planuojant naujas statybas suformuotuose sklypuose, būtina atkreipti dėmesį į Kauno gatvės išsklotinės formavimą. Tikslinga formuoti bendrą gatvės siluetą, aukštėjantį į Šilutės plento pusę. Architektūriniam sprendimui ypatingų reikalavimų nėra, tačiau pastatai turi derėti tarpusavyje, formuoti vieningą stilistinį požiūriu architektūrinį kompleksą.

Reglamentuotas sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, pastatų aukštis. Statant pastatus, neturi būti pažeisti trečiųjų asmenų interesai.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje būtina maksimaliai saugoti vertingus želdinius, paliekant apsauginių želdinių juosta prie Kauno gatvės. Rengiant detalų planą, buvo atlikta esamų želdinių taksacija, įvertinta jų būklė. Daugelis medžių mechaniškai sužaloti, apdžiuvę dėl pažeisto drėgmės režimo (paviršinės nuotekos neišteka, kadangi rengiant įvažiavimą į garažų bendriją, neįrengta pralaida). Detaliajame plane numatyta dalį medžių, patenkančių į užstatyti numatomą teritoriją, šalinti. Tačiau tikslus kiekis ir šalinamų bei saugomų medžių sąrašas gali

būti sudaromas tik rengiant pastatų techninius projektus. Numatant šalinti medžius, būtina gauti savivaldybės sudarytos komisijos pritarimą.

Priešgaisrinė dalis:

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti Policijos pastatą (pastatų grupė P.4.4.), teismų pastatą (pastatų grupė P.4.3.) ir komercinį pastatą, kuriame gali būti įrengtas viešbutis, biurai ar pan. paskirties komercinės patalpos (pastatų grupė P.1.2. arba P.4.3.). Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš esamų požeminių priešgaisrinių hidrantų.

Higieniniai reikalavimai:

Projektuojant pastatus, būtina įvertinti Lietuvos higienos norma HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, leidžiamus triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Detaliojo plano sprendiniai nenumatomo leistino triukšmo lygio viršijimo.

Inžineriniai tinklai:

Planuojami žemės sklypai yra inžineriniu požiūriu įsisavintoje teritorijoje. Būtina vykdyti inžinerinių komunikacijų valdytojų nustatytus reikalavimus. Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostoje ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų, nustatytų „Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose“ (LR vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343, red.1995-12-29 nutarimas Nr.1640).

Klaipėdos miesto bendrajame plane numatyta Kauno gatvės rekonstrukcija, įrengiant papildomai dar dvi juostas ir centrinę skiriamąją juostą.

Planuojamiems statyti objektams geriamos kokybės vanduo bus tiekiamas iš esamų vandentiekio tinklų Kauno gatvėje. Nuo planuojamų teritorijų buitinės nuotekos bus nuvedamos į Kauno gatvės esamus tinklus.

Lietaus nuotekos nuo naujos kelio juostos Kauno g. ir užstatymo zonos bei inžinerinių tinklų koridoriaus tarp garažų bendrijos „Taika“ ir užstatomos teritorijos numatytos nuvesti į Šilutės pl. esamą lietaus nuotekų tinklą ir į esamą lietaus nuotekų tinklą Kauno gatvėje.

Pastatai šiluma aprūpinami iš miesto šilumos tinklų, esančių Kauno gatvėje. Rekonstruojant Kauno gatvę, esami šilumos tinklai, patenkantys į numatomos įrengti važiuojamą gatvės dalį, bus iškeliami. Gatvės plėtrai ir inžinerinių komunikacijų išskėlimui rezervuojama valstybinė žeme, numatant naujai formuojamus sklypus atitraukti toliau nuo gatvės.

Planuojamoje teritorijoje yra pakloti 10kV kabeliai, priklausantys AB„VST“ ir 0,4kV kabeliai, kurie patenka po planuojamais pastatais bei įvažiavimais. Be to, numatyta koreguoti Kauno gatvės ir Šilutės plento sankryžą. Į pertvarkomą sankryžą ir po važiuojama kelio dalimi patenka esami 10kV kabeliai.

Detalioju planu numatoma tarp planuojamų sklypų Nr.2 ir Nr.3 vieta modulinės transformatorinės pastatymui. Transformatorinei prijungti suformuojama trasa 10kV kabelių paklojimui nuo esamo 10kV kabelio, kuris tranzitu bus prijungiamas į projektuojamą MTT. Rezervuojama trasa į planuojamą užstatyti teritoriją patenkančių 10kV kabelių išskėlimui numatytame inžinerinių tinklų koridoriuje. Rekonstruojami ir apsaugomi pertvarkomoje Kauno gatvės ir Šilutės plento sankryžoje esantys 10kV kabeliai.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiestas telekomunikacijų kabelis, kuris patenka po planuojamais pastatais bei įvažiavimais. Detaliajame plane numatoma rezervuoti trasą į planuojamą užstatyti teritoriją patenkančio telekomunikacijų kabelio išskėlimui.

Detalus esamų inžinerinių komunikacijų išskėlimas bei naujų įrengimas bus sprendžiamas techniniame projekte, nustatyta tvarka gavus visų tinklus eksploatuojančių institucijų projektavimo sąlygas.

Arch. M.Ramanauskienė

