

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

TERITORIJOS TARP NIDOS G., GILIJOS G. IR ŽEMĖS SKLYPO MINIJOS G. 153, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. GEGUŽĖS 20 D. ĮSAKYMU NR. AD1-1499 „DĖL TERITORIJOS TARP NIDOS G., GILIJOS G. IR ŽEMĖS SKLYPO MINIJOS G. 153, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS SKLYPE GILIJOS G. 5.

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:

Vietovės

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis

Stadija:

Sprendinių konkretizavimas

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos miesto
savivaldybės administracija

Planavimo iniciatorius:

UAB “BRP Invest”

Projekto vadovas:

S. LUKŠAS
(Atest.Nr.A1087)

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas: Žemės sklypas Gilijos g.5, Klaipėda (kad. Nr.2101/0006:544).
Planuojamas plotas – 0,1816 ha.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Liepų g.11, Klaipėda.

Detaliojo plano iniciatorius: UAB “BRP Invest”, Kernavės g.88, Vilnius..

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Archko“, Turgaus a.27, Klaipėda.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2019 m. liepos 26d. Nr.AD1-1189 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

Detaliojo plano korektūros rengimo tikslai: Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui.

SPRENDINIAI

Konsepcija. Prieš teikiant prašymą dėl detaliojo plano korektūros iniciavimo žemės sklype buvo parengti daugiabučio gyvenamojo namo projektiniai pasiūlymai.

Sklype siūlomas daugiabutis devynių aukštų, su cokoliniu aukštu parkingui, vienos laiptinės, 54-ių butų gyvenamasis namas. Bendras pastato aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus yra 29,9m. Reglamentuojamas minimalus atstumas iki kaimyninio sklypo ribos 13,75m. Tokiu atstumu iki gretimų sklypų siūloma statyti naują pastatą. Naujai siūlomas pastatas neatitinka parengto ir galiojančio detaliojo plano sprendinių užstatymo intensyvumo ir aukštingumo parametrų. Pastato aukštingumas - detalajame plane 17m, siūlomas 29,9m; užstatymo intensyvumas - detalajame plane 1,3 siūlomas 1,6. Tačiau kadangi didėja pastato aukštis mažėja užstatymo tankumas nuo 35% iki 27%, kas leidžia įrengti didesnes žaliasias zonas 550m² kas sudaro 30,3% sklypo ploto bei vaikų žaidimo aikšteles. Pastatas iš detalajame plane numatytų užstatymo ribų neišlenda, atvirkščiai mažėja. Atsižvelgiant į aukščiau paminėtus parametrus koreguojami anksčiau parengto detaliojo plano sprendinius.

Projektinių pasiūlymų sklypo planas



Projektinių pasiūlymų fasadai



Projektinių pasiūlymų vizualizacijos



Planuojamos teritorijos dalys, statybos riba, statomų statinių zona, žemės naudojimo paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai).

Planuojamos teritorijos plotas – 0,1816 ha. Planuojamą teritoriją sudaro vienas sklypas (kad. Nr. 2101/0006:544). Žemės sklypas į sklypus nedalinams. Teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, būdas nekeičiami.

Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija GG

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT).

Žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2.

Leistinas pastatų aukštis, pastatų aukštų skaičius.

Keičiamas pastato aukštingumas - buvo 17m, numatomas 29,9m;.

Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas.

Keičiamas užstatymo intensyvumas - buvo 1,3 numatomas 1,6.

Keičiamas užstatymo tankumas - buvo 35% numatomas 27%,.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nekoreguojamos, buvo ir išlieka 30% nuo sklypo ploto.

Inžineriniai tinklai, servitutai.

Koreguojami servitutai inžineriniams tinklams atsižvelgiant į esamą padėtį. Numatomi servitutai tose vietose kur praeina esami tinklai. Naikinami viešpataujantys servitutai kituose sklypuose nes jie yra nereikalingi.

Sklypas numatomas prijungi prie miesto komunikacijų. Numatoma naudoti miesto vandentiekio, nuotekų, elektros, šilumos, ryšių tinklus. Tinklų įvadų vietos nekeičiamos.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nekeičiamos.

Susisiekimas.

Koreguojamas įvažiavimas į sklypą. Vietoj buvusio įvažiavimo iš šiaurinės sklypo pusės numatomas įvažiavimas iš vakarinės sklypo pusės. Automobilių parkavimo sprendiniai nekeičiami. Numatoma automobilių stovėjimo aikštelė Gilijos gatvėje. Sklype nesant galimybių įrengti visų pagal normatyvus reikalaujamų automobilių, trūkstamas jų kiekis gali būti įrengiamas už sklypo ribų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 p.112.

Gaisrinė sauga.

Gaisrų gesinimas iš lauko numatomas nuo esamų dviejų gaisrinių hidrantų Gilijos gatvėje. Nuo planuojamo objekto tolimiausio taško iki hidrantų yra 150m. Numatomi atstumai tarp pastatų 25m tenkina galiojančius reikalavimus. Hindrantų išdėstymas:



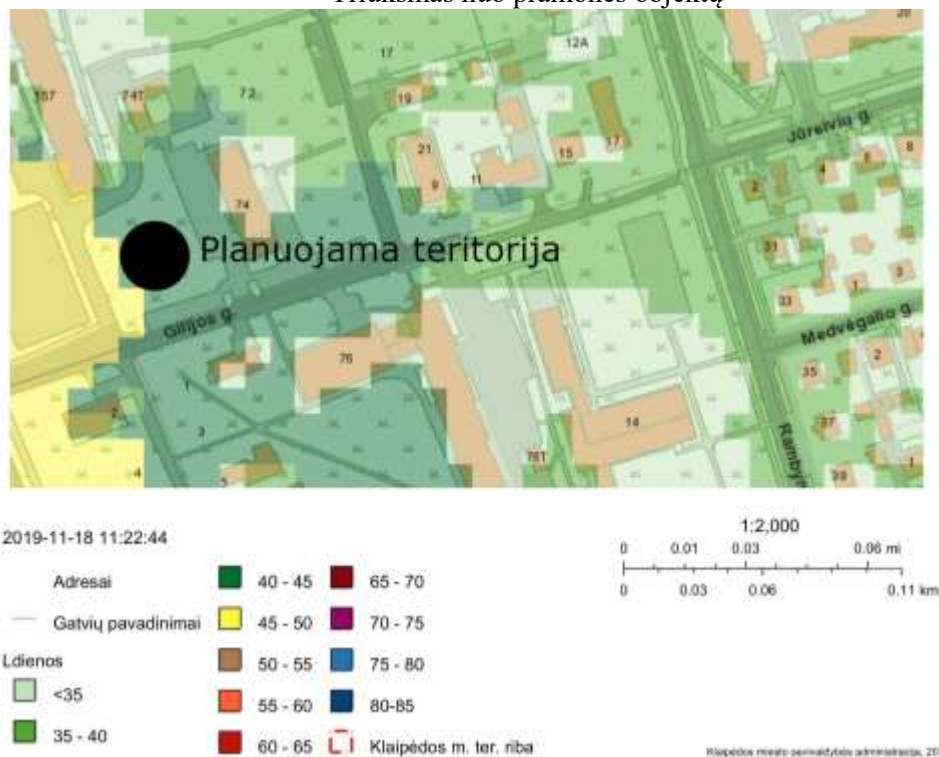
Kadangi pastatas projektuojamas didesnio kaip 15m aukščio projektuojami du 6m pločio privažiavimai 7-16m atstumu nuo pastato dviejų išilginių pusių



Visuomenės sveikatos sauga

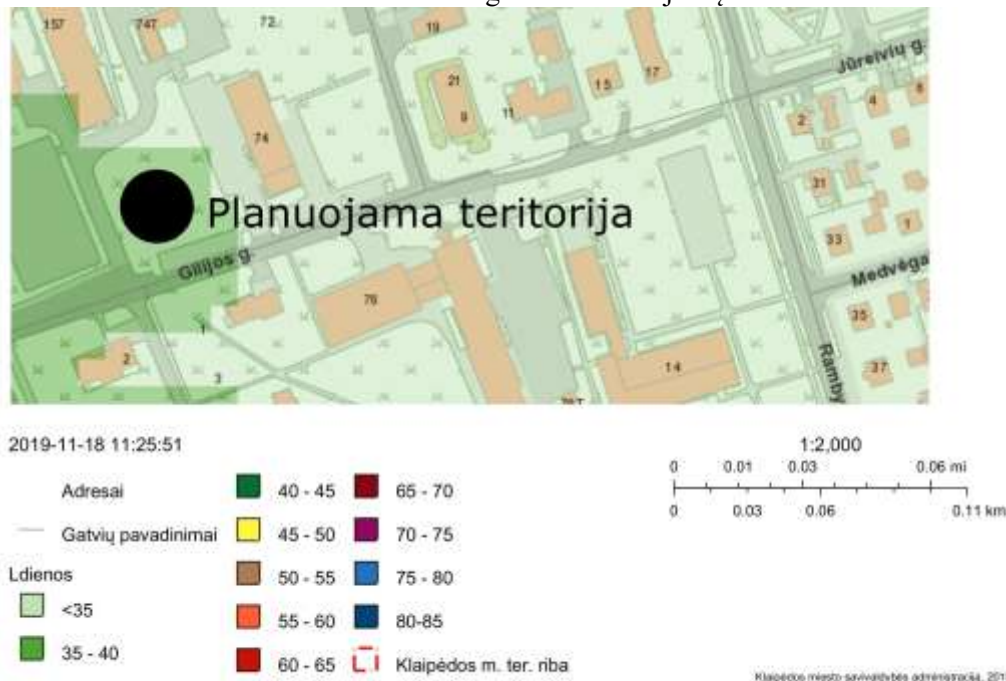
Pagrindinė tarša visuomenės sveikatai yra triukšmas nuo Minijos gatvės, geležinkelio esančio uoste ir pramonės triukšmo uoste. Žemiau pateikiamos išnašos iš Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapio

Triukšmas nuo pramonės objektų



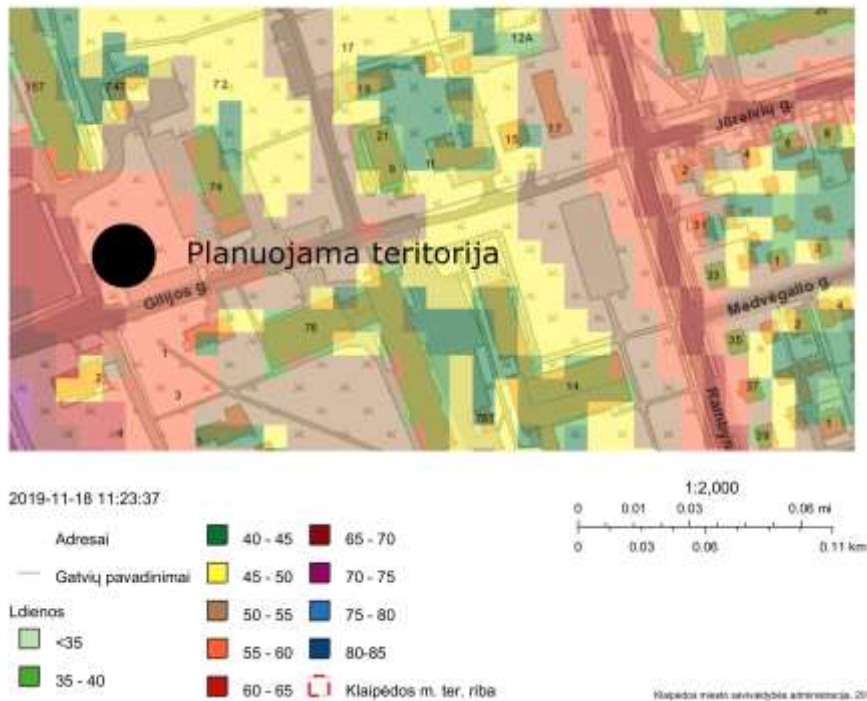
Esamas triukšmas nuo pramonės objektų planuojamoje teritorijoje sudaro 40-45dBA ir tenkina HN 33:2011 reikalavimus

Triukšmas nuo geležinkelio objektų



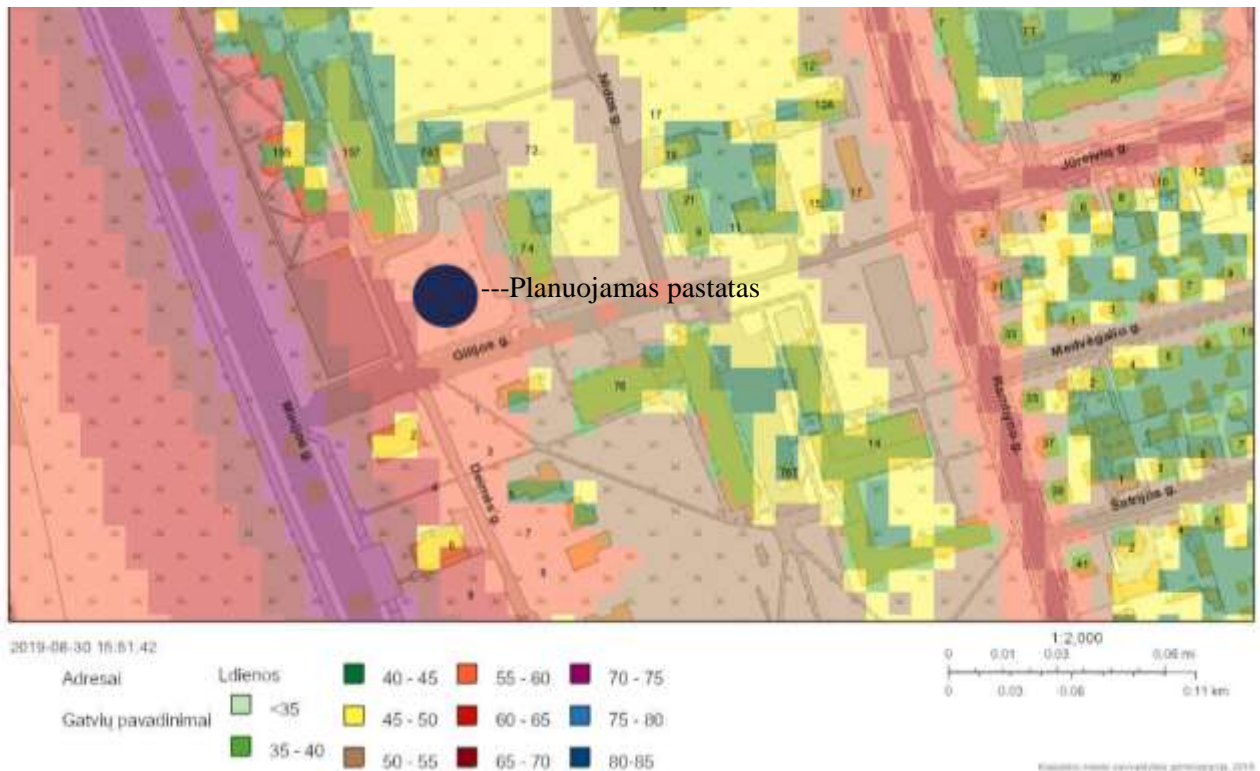
Esamas triukšmas nuo geležinkelio objektų planuojamoje teritorijoje sudaro 35-40dBA ir tenkina HN 33:2011 reikalavimus

Triukšmas nuo visų kelių



Esamas triukšmas nuo visų kelių planuojamoje teritorijoje sudaro 55-60dBA ir tenkina HN 33:2011 reikalavimus.

Suminis triukšmas



Esamas suminis triukšmas nuo visų objektų planuojamoje teritorijoje sudaro 55-60dBA ir tenkina HN 33:2011 reikalavimus.

Pastato vaikų žaidimo aikštelė numatoma už pastato toliau nuo Minijos gatvės. Atsižvelgiant į triukšmo žemėlapi analogiškose vietose prognozuojamas triukšmas vaikų žaidimo aikštelėje apie 35 dBA.

Planuojama vaikų žaidimo aikštelė turi būti įrengiama ir eksploatuojama pagal HN 131:2015 reikalavimus

Trečiųjų asmenų apsauga.

Sklype užstatymo ribos numatomos mažesnės nei buvo anksčiau numatytos, todėl lyginant su ankstesnio detaliojo plano sprendiniais būklė pagerinama. Atsižvelgiant į pastato aukštį išlaikomas minimalus atstumas iki sklypo ribos 13,75m. Numatomas minimalus 15m atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki gretimų pastatų langų.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Suplanuoti detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami planavimo iniciatoriaus lėšomis. Planavimo iniciatorius įsipareigoja sutvarkyti brėžinyje nurodytą tvarkomą teritoriją už planuojamos teritorijos ribų. Šioje teritorijoje turi būti suprojektuota ir įrengta automobilių sustojimo aikštelė palei Gilijos gatvę priešais planuojamą sklypą bei privažiavimo kelias iki sklypo Minijos g.157. ribos

PV S. Lukšas