

2003-05-231 SPRENDIMU NR. 1-103 PATVIRTINTAME ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 35, KLAIPĖDOJE, DETALIAJAME PLANE NUSTATYTOS STATYBOS ZONOS (STATYBOS ZONOS KONFIGŪRACIJA), STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ESAMA PADĖTIS

Informacija apie koreguojamą žemės sklypą:

Žemės sklypo adresas: Klaipėda, Šilutės pl. 35

Žemės sklypo kadastrinis numeris: 2101/0007:135

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos

Plotas: 4.6858 ha

Nuosavybės teisė: LIETUVOS RESPUBLIKA

Sudaryta nuomos sutartis: UAB "SSPC - Klaipėda"

Sklype esantys statiniai: Pastatas – Prekybos centras; Kiti inžineriniai statiniai – Automobilių stovėjimo aikštelė.

Žemės sklypo Šilutės pl., 35 detalusis planas (toliau - Detalusis planas) patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr. 1-103.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalies nuostatų reikalavimais, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimų statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Sklypą riboja kaimyniniai sklypai. Arčiausias pastatas už 27 m – garažų paskirties. Arčiausias gyvenamasis pastatas už 180 m. Palei Šilutės plento atkarpą vyrauja atskirai stovinčių pastatų morfotipas – kvartalų dalyje atskirai nuo kitų stovi skirtingų funkcijų pastatai. Kaimyninių esamų pastatų aukštingumas svyruoja nuo 1 iki 5 aukštų

Nagrinėjamai teritorijai yra parengtas „Šilutės pl. 35, detalusis planas“, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. 1-103.

Sklypui Šilutės pl. 35 yra nustatyti rodikliai (nekeičiami):

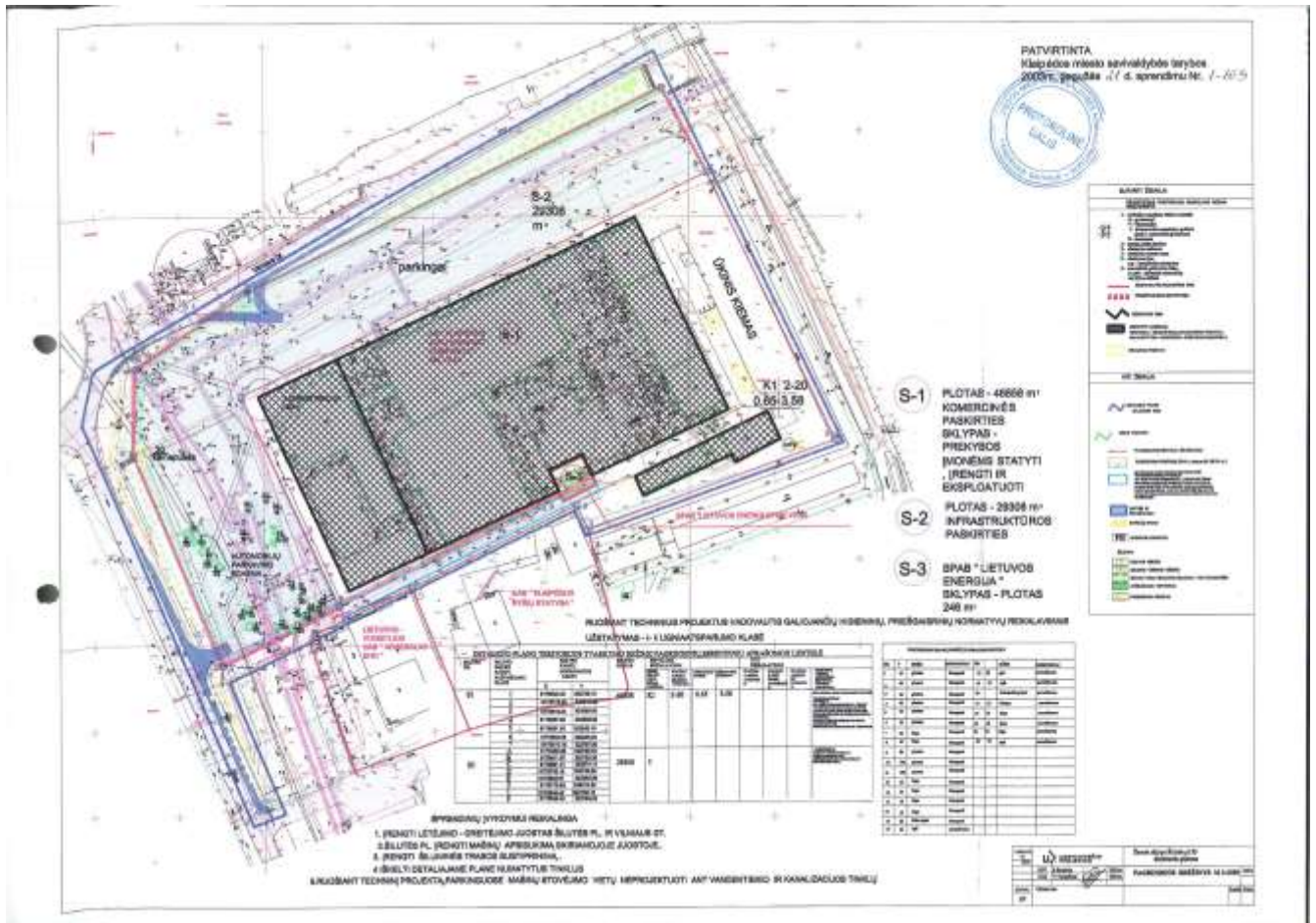
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: K1

Statinių aukštų skaičius: 2-20

Užstatymo tankis: 0.65

Užstatymo intensyvumas: 3.58

2003-05-231 SPRENDIMU NR. 1-103 PATVIRTINTAME ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 35, KLAIPĖDOJE, DETALIAJAME PLANE NUSTATYTOS STATYBOS ZONOS (STATYBOS ZONOS KONFIGURACIJA), STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS



Šilutės pl. 35, detalusis planas (pagrindinis brėžinys)

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija, teritorija patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją (K) (žr. ištrauką Nr. 1):



Ištrauka Nr. 1

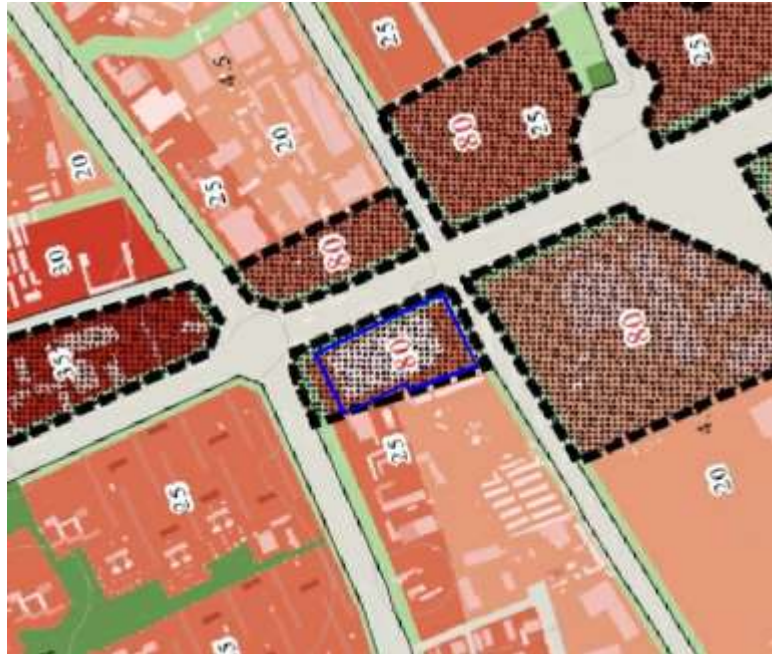
Atsižvelgiant į šiuo metu rengiamo (paviešinto) Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-02-19 patvirtintu sprendimu Nr. T2-16 „Dėl Klaipėdos bendrojo plano keitimo pradžios ir keitimo tikslų nustatymo“ Klaipėdos miesto savivaldybės bendrojo plano keitimo projekto Nr. U-1262 sprendinius i, planuojama teritorija patenka į(žr. ištrauką Nr. 2 ir Nr. 3):

- Nagrinėjamo sklypo funkcinė zona – paslaugų zona.
- Teritorijos naudojimo tipas – PA (paslaugų teritorija).
- Galimi žemės naudojimo būdai – K (komercinės paskirties objektų teritorijos), V (visuomeninės paskirties teritorijos), R (rekreacinės teritorijos), B (bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos), I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (atskirų želdynų teritorijos).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT (kita).
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 25.
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 1,8.
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m. – 50 000.



Reguliacijos pavadinimas	Statybos zona	Teritorijos naudojimo tipas	Quadrato žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijos struktūra %	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių stovėjimo vietos	Teritorijos plotavimo būdas	Įgyvendinti mokymai	Specialiųjų reikalavimų numerai	Aprašymas				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
4.4 Naugajavimas	Statybos zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	- - -	25	1,8	50000	-	Užstatymas	2	13	- Aukštybės, pastatų kompleksų zona III RD ir IIIIa pagal pr. išskirtiną				

Ištrauka Nr. 2



Ištrauka Nr. 3 (Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano priedo – užstatymo aukščio schema ištrauka)

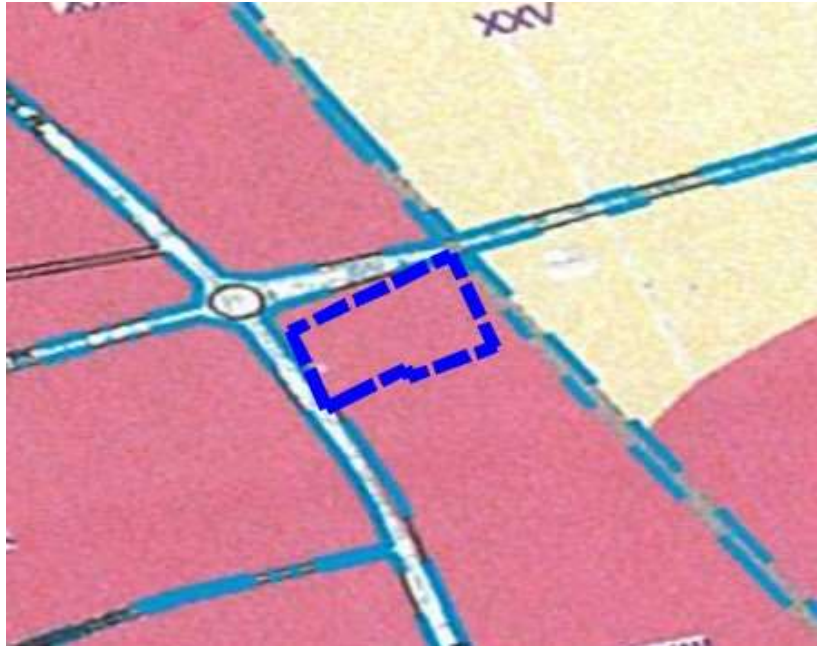
Vadovaujantis 2015-10-20 Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos Vilniaus gatvėje yra planuojama rajoninė dviračių trasa (žr. ištrauką Nr. 4).



Ištrauka Nr. 4

2003-05-231 SPRENDIMU NR. 1-103 PATVIRTINTAME ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 35, KLAIPĖDOJE, DETALIAJAME PLANE NUSTATYTOS STATYBOS ZONOS (STATYBOS ZONOS KONFIGŪRACIJA), STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS

Vadovaujantis 2001-11-08 energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiojo plano ir reglamentų sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (žr. ištrauką Nr. 5).



Ištrauka Nr. 5

Vadovaujantis 2009-01-29 Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų specialiojo plano sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos yra atvestos lietaus nuotekų linijos (žr. ištrauką Nr. 6).



Ištrauka Nr. 6

Vadovaujantis 2016-01-07 Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo, planuojama teritorija patenka į specializuotai urbanizuojamą zoną (žr. ištrauką Nr. 7).

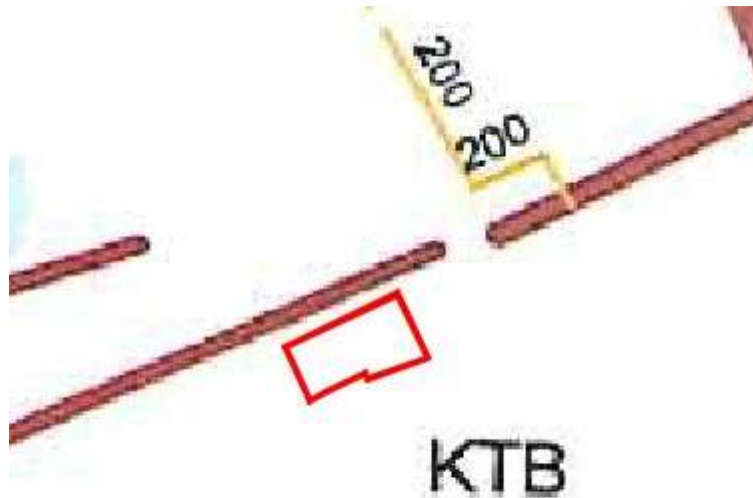


Ištrauka Nr. 7

Pagal 2005-03-31 Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiojo plano sprendinius, šalia planuojamos teritorijos yra atvesti vandentiekio ir nuotekų tinklai (žr. ištrauką Nr. 8 ir Nr. 9).



Ištrauka Nr. 8



Ištrauka Nr. 9

Vadovaujantis Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į verslo-komercinę zoną (žr. ištrauką Nr. 10).



Ištrauka Nr. 10

2. SPRENDINIAI

Detaliojo plano korektūros projektu atliekami patvirtinto Detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai – keičiama žemės sklypo statybos zona (statybos zonos konfigūracija), statybos riba.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI (NEKEIČIAM):

Nr.	Reglamentas	Prieš koregavimą	Po koregavimo
1.	Plotas	46858m ²	46858m ²
2.	Sklypo užstatymo tankumas	65%	65%
3.	Sklypo užstatymo užstatymo intensyvumas	358%	358%
4.	Maksimalus leistinas aukštingumas	2-20 (aukštais)	2-20 (aukštais)

Įmonė UAB „SSPC-Klaipėda“ inicijavo Prekybos paskirties pastato sklype Šilutės pl. 35, Klaipėdos m., rekonstravimo projekto rengimą. Pradėjus rengti rekonstravimo projekto projektinius pasiūlymus ir įvertinus statytojo poreikius paaiškėjo, kad 2003 m. gegužės 21 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-103 patvirtinto detaliojo plano užstatymo zona ir riba yra netinkamos. Siekiant atnaujinti šiaurinio ir vakarinio fasadų išklotines, yra projektuojami kitos paskirties inžineriniai statiniai, naujos dekoratyvinės konstrukcijos, dėl kurių būtina išplėsti užstatymo zoną vakarinėje ir šiaurinėje pusėse. Taip pat, atsižvelgiant į architektūrinio konkurso vertinimo komisijos pasiūlymus 2021-05-21, siekiant išsaugoti aukštybinio korpuso fasadų vizualų lengvumą ir skaidrumą, kurį suteikia laikančių konstrukcijų atitraukimas nuo fasadinės plokštumos, papildomai būtinas užstatymo zonos ir ribos koregavimas šiaurės vakarinėje dalyje. Atsižvelgiant į aukščiau išvardintus motyvus, šiuo projektu siūloma pakoreguoti užstatymo zoną ir užstatymo ribą, priartinat ją prie sklypo ribos.

Detalioju planu nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

Vadovaujantis 313ARCHITECTS, UAB projektu numatomas patalpų Šilutės pl. 35-1, rekonstravimas. Atsižvelgiant į tai, jog siekiant atnaujinti šiaurinio ir vakarinio fasadų išklotines yra projektuojamos naujos fasadinės konstrukcijos, planuojama ir patalpų Šilutės pl. 35-2, kapitalinio remonto projektas, siekiant sutvirtinti stogo konstrukcijas nuo būsimų papildomų sniego apkrovų.

Planuojami statinio rodikliai:

- Pastato aukštų skaičius: 15a.
- Pastato aukštis: 71,00 m.

- Pastato bendras plotas: 42 373,39 m².
- Pastato tūris: 344 850 m³.
- Pastato užstatytas žemės plotas: 28 880,99 m².
- Pastato komfortą triukšmo atžvilgiu užtikrinti pagal taikomus garso klasės reikalavimus.
- Pastato atsparumo ugniai laipsnis I

Į sklypą Šilutės pl. 35 patenkama per sklypą Šilutės pl. 35A. Susisiekimai su sklypu Šilutės pl. 35A paliekamas panašiuose taškuose. Sprendiniai parengti atsižvelgiant į „Baltijos pr., Šilutės pl. (įskaitant ruožą į Dubysos g. įvažiavimą) ir Vilniaus pl. žiedinės sankryžos Klaipėdos m. rekonstravimo projektas su detaliojo plano koregavimu“.

Automobilių ir kito transporto stovėjimo vietos ir poreikis:

Rekonstruojamo prekybos paskirties pastato Šilutės pl. 35 automobilių stovėjimo vietų poreikį aptarnauja sklype Šilutės pl. 35A esanti rekonstruojama automobilių stovėjimo aikštelė.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas:

- Prekybos paskirties pastatai - 1 vieta 30 m² prekybos salės ploto;
- Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės – 1 vieta 60 m² prekybos salės ploto;
- Administracinės paskirties pastatai – 1 vieta 25 m² pagrindinio ploto;
- Maitinimo paskirties pastatai – 1 vieta 15 m² salės ploto;
- Kultūros paskirties pastatai (kino teatrai) – 1 vieta 10 m² salės ploto.

Automobilių stovėjimo vietų minimalus poreikis:

„Senukai“ prekybos pask. pat. – 10 790 m 2360 vnt.

„Senukai“ administracinės pask. pat. – 836 m 233 vnt.

„Maxima“ prekybos pask. pat. – 3 123 m 2104 vnt.

„Maxima“ administracinės pask. pat. – 132 m 25 vnt.

Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvių plotas – 3 905 m 265 vnt.

Administracinio korpuso pagrindinis plotas – 3 485 m 2.139 vnt.

Maitinimo pask. pat. salių plotas – 1 040 m 2.69 vnt.

Kino teatro salių plotas – 1 325 m 2.132 vnt.

Iš viso: 907 vnt.

Viso suprojektuotos (žemės sklypuose Šilutės pl. 35 ir 35A) 975 automobilių stovėjimo vietos (877 antžeminės ir 98 požeminės). Iš jų 30 vnt. žmonės su negalia (5 A tipo ir 25 B tipo).

Dviračių saugyklos:

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas:

Administracinės, visuomeninės įstaigos, biurai – 1 vieta 250 m² pagrindinio ploto;

Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingasis plotas viršija 5000 m² – 1 vieta 300 m² pagrindinio ploto.

Pagal poreikį minimalus dviračių stovėjimo vietų skaičius - 85 vietos.

Projekte numatomas dviračių stovėjimo vietų skaičius - 85 vietos.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 321 lentelę- „Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių“, nuo atviros automobilių stovėjimo aikštelės (daugiau kaip 300 vnt.) yra nustatytas atstumas 50 m iki gyvenamųjų pastatų langų ir 25 m iki visuomeninių pastatų langų. Atstumas nuo rekonstruojamos atviros automobilių stovėjimo aikštelės iki artimiausių esamų gyvenamųjų pastatų yra ~ 115 m. Atstumas nuo projektuojamos atviros automobilių stovėjimo aikštelės iki artimiausio esamo visuomeninio statinio yra ~ 26 m.

Poveikis gyvenamajai aplinkai:

PŪV neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai neturės, kadangi PŪV taršos (cheminės, fizikinės ir kt.) rodikliai bus nežymūs ir nesieks teisės aktais nustatytų ribinių verčių, reglamentuojančių galimą poveikį aplinkai ir visuomenės sveikatai artimiausiose gyvenamosiose teritorijose. PŪV metu fizikinė, cheminė ir biologinė tarša bus įtakojama nereikšmingai.

Fizikinė tarša, kuri bus sukeliama PŪV metu, yra triukšmas. PŪV metu teritorijoje triukšmą gali kelti atvykstantis autotransportas (mobilūs triukšmo šaltiniai) ir stacionarūs triukšmo šaltiniai (šildymo-vėdinimo įrenginiai). Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje bei jų gyvenamosiose ar visuomeninės paskirties patalpose triukšmo lygius reglamentuoja Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2018-02-12 įsakymas Nr. V- 166 „Dėl Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-06-13 įsakymo Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo pakeitimo“ (TAR, 2018, Nr. 2188).

PŪV metu numatoma eksploatuoti stacionarius (oro šildymo-vėdinimo įrenginius) ir mobilius (PŪV metu važinėjantis autotransportas) triukšmo šaltinius. Stacionarių ir mobilių triukšmo šaltinių veikimo laikas - dienos (7:00 - 19:00 val.) ir vakaro (19:00 - 22:00 val.) periodais. PŪV metu susidarantis triukšmas, triukšmo lygis nei PŪV teritorijoje, ties artimiausia gyvenamąja paskirties

2003-05-231 SPRENDIMU NR. 1-103 PATVIRTINTAME ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 35, KLAIPĖDOJE, DETALIAJAME PLANE NUSTATYTOS STATYBOS ZONOS (STATYBOS ZONOS KONFIGŪRACIJA), STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS
teritorija neviršys didžiausių leidžiamų akustinio triukšmo ribinių verčių, taikomų gyvenamajai ir visuomeninės paskirties aplinkai, pagal HN 33:2011.

Neįgaliųjų specifinių poreikių tenkinimo sprendiniai:

ŽN pritaikytų projektuojamų takų/ šaligatvių plotis ne siauresnis nei 1,2m. Pėsčiųjų takų/ šaligatvių išilginis nuolydis ne didesnis kaip 1:20 (5%), skersinis pėsčiųjų tako nuolydis ne didesnis kaip 1:30 (3,3%). Pėsčiųjų takų, esančių ŽN pritaikytoje judėjimo trasoje, lygių skirtumai ir nelygumai ne didesni kaip 20mm. Pagrindinės ŽN trasos (nuo patekimo į sklypą iki projektuojamų pastatų) pažymėtos vedimo ir išpėjamaisiais paviršiais, kliūčių ir kitų išsikišančių objektų nenumatoma, tačiau jei statybos metu taip atsitiktų, turi būti numatyti STR 2.03.01:2019 nurodyti išpėjamieji paviršiai bei vertikalus ryškių juostų ženklavimas. Pėsčiųjų takuose prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi bei kitomis kliūtimis vietose numatomi įrengti STR 2.03.01:2019 nurodytų savybių išpėjamieji paviršiai. Visi pėsčiųjų takai projektuojami iš betoninių trinkelio dangos. Pėsčiųjų takuose sumontuoti objektai (šviestuvai, ženklai, durų uždarymo mechanizmai ir pan.) turi būti ne žemiau kaip 2100mm virš tako paviršiaus. Ant pėsčiųjų takų ar šaligatvių nenumatoma dangčių, grotų, trapų ir kitų kliūčių, kyšančių aukščiau ar įleistų giliau kaip 10mm nuo tako paviršiaus.

Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimų sklypų eksploatavimui ir nesukels neigiamų padarinių.

Projektų vadovas



Artūras Nosenko