

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Objekto pavadinimas, adresas: Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 26 d. įsakymu Nr. AD1-2191, koregavimas.

1.2. Planavimo tikslas: pakeisti Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 26 d. įsakymu Nr. AD1-2191, numatytus teritorijos naudojimo reglamentus, koreguoti automobilių stovėjimo ir įvažiavimo į sklypą vietą, numatyti esamų statinių griovimą ir naujų statybą.

1.3. Planavimo pagrindas:

- Planavimo organizatoriaus sprendimas dėl detaliojo plano pradžios ir tikslų (Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ Nr. AD1-3581, 2015-12-4);
- Planavimo darbų programa (patv. Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-250, 2016-01-27);
- „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. J9-190, 2016-02-16;
- „Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai pinigais sutartis“, 2016-04-25 (tarp UAB „Švyturys – Utenos alus“ (Paramos teikėja) ir Klaipėdos m. savivaldybės administracijos (Paramos gavėja));
- „Gamybos ir pramonės paskirties pastato su restorano patalpomis Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje projektiniai pasiūlymai“, kuriems pritarė Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos skyrius, 2015-10-09, reg. Nr. (7.12.-KI)2KI-1773 ir Klaipėdos m. savivaldybės administracija (2015-12-18 IS „Infostatyba“);
- Planavimo sąlygos:
 - 1.3.1. Klaipėdos m. savivaldybės administracija: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG2836, 2016-01-29,
 - 1.3.2. Klaipėdos m. savivaldybės administracija, paveldosaugos skyrius: Dėl reikalavimų teritorijų planavimo dokumentui, Nr. VS-1, 2016-04-01;
 - 1.3.3. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos skyrius: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. (12.12.-KI)2KI-401, 2016-03-07;
 - 1.3.4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyrius: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 13PLS-2-(14.13.42), 2016-03-03;
 - 1.3.5. Klaipėdos visuomenės sveikatos centras: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG2642, 2016-05-17;
 - 1.3.6. Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 80A-2, 2016-03-10;
 - 1.3.7. AB „Klaipėdos vanduo“: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 2016/S.6/3-244, 2016-03-07;
 - 1.3.8. AB „Klaipėdos energija“: Teritorijų planavimo sąlygos Nr.-, 2016-03-04;
 - 1.3.9. AB „Energijos skirstymo operatorius“: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG3324, 2016-03-24;
 - 1.3.10. AB „Energijos skirstymo operatorius“: Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 2016/534-TP, 2016-04-07;
 - 1.3.11. AB „TEO LT“: Teritorijų planavimo sąlygos, Nr. REG2707, 2016-01-29;
 - 1.3.12. UAB „Gatvių apšvietimas“: Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 16.11/-, 2016-03-01.

1.4. Detaliojo plano rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

1.5. Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda, tel. (8-46) 21-94-09, el.p. info@klaipeda.lt; planavimas@klaipeda.lt

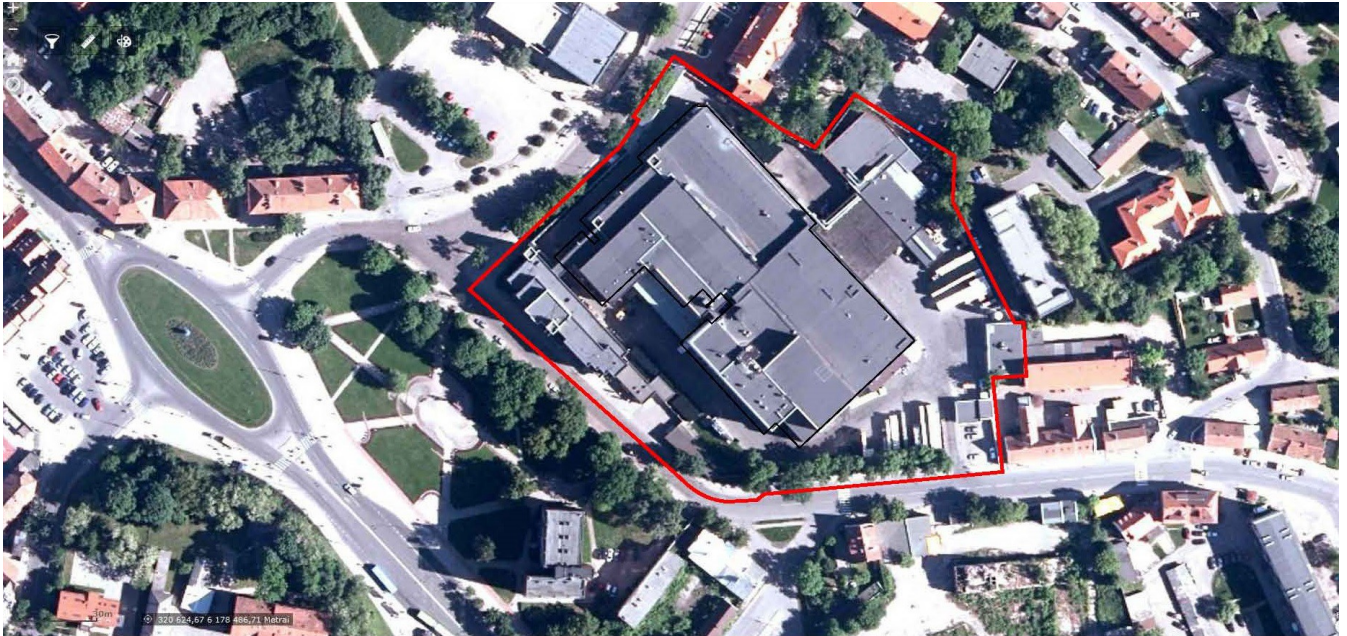
1.6. Planavimo iniciatorius: UAB „Švyturys – Utenos alus“, Pakalnės g. 9, 01112 Vilnius, tel. +370 5 239 7600, el.p. info@svyturys.lt;

1.7. Detaliojo plano koregavimo rengėjas: UAB „Archbalt“, Turgaus g. 22-5, 91249 Klaipėda, tel. +370 6041 4733, el.p. uabarchbalt@yahoo.com.

Projekto vadovas: V.Mureikienė, atestato Nr. ATP 057.

2. SPRENDINIAI

2.1. PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI



1 pav. Planuojamos teritorijos schema

2.1.1. Planuojamos teritorijos dalys, statybos riba, statomų statinių zona, žemės naudojimo paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai). Planuojamos teritorijos plotas – 1,9763 ha - apima Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėda plotą ir Kūlių Vartų bei Bangų gatvių šaligatvį iki važiuojamosios gatvių dalies už sklypo ribos. Šis detaliojo plano koregavimas apima mažesnę teritorijos plotą nei buvusio (koreguojamo) Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojo plano (patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 26 d. įsakymu Nr. AD1-2191) suplanuotos teritorijos plotas. Detaliojo plano teritorijos dalis, apimanti Bangų g. šaligatvį iki Kūlių Vartų g. 7 sklypo ribos, yra suplanuota kitu detaliojo planu: Žemės sklypo Bangų g. 7, Gluosnių g. 8 ir juos supančios aplinkos detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004-09-30 sprendimu Nr. 355, sprendinių keitimo teritorijos daliai prie Bangų gatvės, detaliojo planu (patv. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-730, 2016-03-10).

Planuojamo sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėda, plotas – 1,8814 ha – nekeičiamas, sklypo ribos, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT) – nekeičiami. Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) – atitinka Klaipėdos m. bendrojo plano sprendinius: pagal miesto teritorijų funkcinius prioritetus sklypas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje, kuri yra skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai.

Planuojama statybos riba nekeičiama, išskyrus planuojamą užstatymą palei Kūlių Vartų g. ir dalį palei Bangų g. (Bangų g. - Kūlių Vartų g. sankryžą): statybos riba nustatoma lygiagrečiai Kūlių Vartų gatvei ir atitraukiama nuo gatvės, taip sudarant galimybę išplatinti šaligatvį ir įrengti papildomą automobilių stovėjimo juostą.

Statomų statinių zona palei Kūlių Vartų g., planuojamų griauti pastatų vietoje, nustatyta remiantis parengtais projektiniais pasiūlymais, kitose sklypo vietose – atsižvelgiant į esamą užstatymą.

Galimi žemės naudojimo būdai (pobūdžiai) – nekeičiami – nustatyti atsižvelgiant į šiuo metu sklype vykdomą ūkinę veiklą: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P).

Sklype išskiriamos keturios sklypo dalys (sklypo dalis Nr.1, sklypo dalis Nr.2, sklypo dalis Nr. 3, sklypo dalis Nr.4), kuriose, atsižvelgiant į esamų pastatų duomenis nustatyti skirtingi tvarkymo režimo sprendiniai - maksimalus leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, maksimali leistina pastatų aukščio altitudė ir maksimalus leistinas pastatų aukštų skaičius.

2.1.2. Leistinas pastatų aukštis, pastatų aukštų skaičius. Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, leistina pastatų aukščio altitudė ir pastatų aukštų skaičius sklype atskiroms sklypo dalims nustatyti pagal maksimalų esamų pastatų aukštį ir projektinių pasiūlymų sprendinius. Atsižvelgiant į atliktų teritorijos istorinių – urbanistinių tyrimų išvadas, projektinius pasiūlymus, Bangų ir Kūlių Vartų gatvių sankirtoje planuojamas aukščiausias statinys sklype: bokštas – švyturys. Šio inžinerinio statinio paskirtis reklaminė, todėl jo aukštis didesnis už sklype esančio gamybinio pastato aukštį. Sklypo dalyse Nr.3 ir Nr.4 dalis esamų statinių yra pastatyti ant sklypo ribos arba mažesniu negu 3 m atstumu iki gretimą sklypo ribos. Gretimų sklypų dalis esamų statinių taip pat yra pastatyti ant planuojamo sklypo ribos arba labai arti sklypo ribos. Dėl šios priežasties leistinas pastatų aukštis šiose sklypo dalyse nustatomas ne didesnis negu esamas. Detaliajame plane nustatyti pastatų aukščiai:

- sklypo dalis Nr. 1: leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 25,0 m, altitudė – 32,0 m, aukštų skaičius – 5;
- sklypo dalis Nr. 2: leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 23,0 m, altitudė – 31,4 m, aukštų skaičius – 3;
- sklypo dalis Nr. 3: leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 7,0 m, altitudė – 15,6 m, aukštų skaičius – 2;
- sklypo dalis Nr. 4: leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 6,0 m, altitudė – 14,85 m, aukštų skaičius – 1.

Aukščio apribojimai netaikomi inžineriniams statiniams.

2.1.3. Užstatymo tankis, užstatymo tūrio tankis, užstatymo tipas. Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis – 0,6 – nekeičiamas. Įvertinus esamą ir planuojamą užstatymą, nustatytas užstatymo tūrio tankis (statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu) – 14. Sklypo užstatymo tipas – gamybos ir technologinių procesų nulemtas - uždaras nuo aplinkinių teritorijų, su dominuojančiu didelio tūrio pastatu. Atsižvelgiant į teritorijai būdingą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą, nustatyti du galimi užstatymo tipai: sklypo dalyje pagal Kūlių Vartų g. (dalina) pagal Bangų g.) – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždaras kvartalas) užstatymas (pr a), vidinėje sklypo dalyje - pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai (ko).

2.1.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys. Remiantis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“ (patv. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, 2007-12-21) p.5, šis tvarkos aprašas netaikomas sklypams, esantiems senamiesčiuose, miestų centro susiklosčiusioje užstatymo zonoje. Detaliajame plane bendras sklype esamų želdynų plotas (apie 500 m²) ne mažinamas, bet, dėl planuojamo naujo užstatymo, vietoj vienos buvusios žalios zonos, planuojamos dvi: sumažinama žalios zonos dalis sklype ties Kūlių Vartų g. ir Tilžės g. sankryža, įrengiama nauja želdinių juosta greta sklypo ribos prieš gretimame sklype esantį ligoninės pastatą.

Remiantis „Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai pinigais sutartimi“, 2016-04-25 (tarp UAB „Švyturys – Utenos alus“ (Paramos teikėja) ir Klaipėdos m. savivaldybės administracijos (Paramos gavėja)), sklype numatyta galimybė įrengti mažesnę žaliosios zonos plotą, skiriant lėšas viešųjų erdvių, esančių tarp Kūlių Vartų g. ir Taikos pr., tvarkymui.

Remiantis LRV nutarimu Nr. 206 patv. „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“, sklype esantys visi medžiai (20 vnt.) ir už sklypo ribų - Tilžės g. bei Kūlių Vartų g. - medžiai (11 vnt.) priskiriami saugotiniams. Visi medžiai yra geros būklės, išskyrus sklypo ribose vieną, kuris yra pažeistas ir siūlomas šalinti (žiūr. pav.2). Kitus du nedidelius medelius, trukdančius planuojamoms statyboms, galima perkelti (žiūr. pav.3).

Planuojamoje apželdinti naujoje zonoje, atsižvelgiant į esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, pagal parengtą techninį projektą, planuojama pasodinti eilę medžių.



2 pav. pažeistas, planuojamas šalinti medis



3 pav. siūlomi perkelti medžiai

2.1.5. Statinių paskirtys. Dėl sklype vykdomos veiklos (alaus gamyba), pagal teisės aktu reikalavimus, sklypas yra uždaras, perimetru (išskyrus Kūlių Vartų g., prie kurios stovi administracinis buitinis pastatas, kavinė ir sandėlis) apjuostas tvora. Sklype vyraujančios esamų statinių paskirtys atitinka teisės aktuose nustatytas galimas vyraujančių statinių paskirtis atsižvelgiant į teritorijos naudojimo tipą ir naudojimo būdą ir atitinka teisės aktus: „Teritorijų planavimo normos“, 1 lent., „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ (patv. LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 3D-37/D1-40, 2005-01-20).

Pagrindinė sklype vykdoma veikla - alaus gamyba, taip pat, prekyba, maitinimo paslaugos - nekeičiami. Sklypo dalyse Nr. 2, Nr.3, Nr.4 esamų statinių paskirtys nekeičiamos. Sklypo dalyje Nr. 1 greta Kūlių Vartų gatvės planavimo iniciatorius planuoja vietoje esamų administracinės – buitinės su parduotuvės – baro patalpomis ir sandėliavimo paskirties pastatų, statyti gamybinės paskirties (alaus gamyba) pastatą su restoranu ir parduotuve. Planuojamas alaus gamybos procesas bus uždaras. Šioje alaus darykloje planuojama pagaminti ne daugiau kaip 10000 litrų alaus per parą arba 2000000 litrų per metus. Pastate numatoma galimybė rengti ekskursijas po gamybinės paskirties patalpas supažindinant lankytojus su alaus gamybos technologija, atlikti produkcijos degustaciją, stebėti gamybos procesus per įstiklintas plokštumas tiek iš lauko pusės, tiek iš vidaus: restorano salės ar antrosolės balkono, parduotuvėje įsigyti gaminamos produkcijos.

Bangų ir Kūlių Vartų gatvių sankirtoje planuojamas inžinerinis statinys: bokštas – švyturys. Šio i statinio paskirtis reklaminė.

Remiantis STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ sklype planuojami šios paskirties statiniai: 8.8. gamybos ir pramonės, 8.9. sandėliavimo, 8.7. garažų, 8.2. administracinė, 8.5. maitinimo, 8.3. prekybos, 8.22. kita.

2.2. PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

2.2.1. Inžineriniai tinklai, servitutai. Visi sklype planuojami inžineriniai tinklai prijungiami prie miesto magistralinių tinklų. Didžioji dalis sklype esamų inžinerinių tinklų yra UAB „Švyturys – Utenos alus“ nuosavybė, jie yra prijungti prie miesto magistralinių tinklų. Dėl planuojamo naujo pastato statybų (vietoje numatyto griauti administracinės ir sandėliavimo paskirties pastatų), iškeliamiems ir naujiems inžineriniams tinklams sklype planuojamas komunikacijų koridorius, kurio dalis (siauriausioje tarp pastatų vietoje) – planuojama bendrame kolektoriuje vamzdžiams ir kabeliams tiesti. Kolektoriaus, naujų tinklų įrengimas, esamų tinklų rekonstrukcija ar perkėlimas, jų išdėstymas, tikslūs parametrai bei atstumai iki pastatų ir įvairių inžinerinių statinių bus vykdomi pagal parengtus techninius projektus. Rengiant techninius projektus, vadovautis „Klaipėdos m. vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo

specialusis planas“, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-74, 2005-03-31, „Klaipėdos m. ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas“, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-9, 2009-01-29, „Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas“, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 254, 2001-11-08, „Dėl šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo“, patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-283, 2011-09-22.

Vandentiekis. Kūlių Vartų, Tilžės, Baltikalnio ir Bangų gatvėmis skirsomosios vandentiekio linijos sujungtos į žiedinį tinklą. Esamas d 200 mm vandentiekio įvadas į sklypą (pagrindinį gamybinį pastatą) yra iš Tilžės g. Naujai planuojamam pastatui detaliajame plane numatoma galimybė naujus vandentiekio tinklus sklype nutiesti suformuotame komunikacijų koridoriuje nuo jau esamų sklype greta Tilžės g. arba Bangų g. greta sklypo ribos esančių vandentiekio tinklų. Planuojamame sklype esantys AB „Klaipėdos vanduo“ vandentiekio tinklai su jų apsauginėmis zonomis yra išsaugomi.

Gamybinės, buitinės nuotekos. Didžiausią kiekį nuotekų sudarys nuotekos, susidarę gamybos procese. Planuojama, kad gamybos metu susidarys apie 6m³/val. ir apie 7000 m³/metus nuotekų. Susidariusių nuotekų (vandens/alaus mišinio ir plovimo medžiagų / vandens /alaus mišinio) tvarkymui bus naudojamas grubus filtravimas gamybinių patalpų nuotekų rinktuvuose, kurie bus įrengiami visose gamybinėse patalpose. Išleidžiamų nuotekų teršalų koncentracija neturi viršyti AB „Klaipėdos vanduo“ numatytų išleidžiamų į miesto nuotakyną taršos elementų koncentracijų, ir „Nuotekų tvarkymo reglamentas“ (patv. 2006-05-17 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-236) nustatytų ribinių koncentracijų į nuotekų surinkimo sistemą ir gamtinę aplinką.

Lietaus nuotekos. Sklype yra įrengta uždara lietaus nuotekų šalinimo sistema ir kiemo nuotakynas, kurie, sklype praėję valymo įrenginius, Tilžės g. jungiami į gatvių nuotakus. Sklype esami paviršinių nuotekų tinklai, jų valymo įrenginiai, mėginių prieš ir po valymo paėmimo šuliniai, kurie patenka po planuojamu užstatymu, perkeliama, tam parengiant atskirą techninį projektą. Lietaus ir paviršiniai vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus.

Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Naujai planuojamam pastatui greta Kūlių Vartų g. planuojamas naujas šilumos ir karšto vandens tiekimo įvadas iš naujo prisijungimo taško tarp kamerų 1P-4-3 ir 1P-4-3-1 Bangų g. - Kūlių Vartų g. sankirtoje. Detaliajame plane numatoma galimybė sklype šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklus, dėl vietos trūkumo, nutiesti bendrame tinklų kolektoriuje (pereinamajame kanale) kartu su kitais inžineriniais tinklais, kolektoriaus galuose įrengiant atskirus įėjimus.

Sklypo šiaurinėje dalyje esantys veikiantys termofikacinio vandens tinklai yra išsaugomi.

Elektros inkilai. Didžiausias elektros poreikis sklype planuojamas gamybos reikmėms: 300,0 kW, 3 fazės, II kategorija, išpildymas ne mažesnis kaip IP 55. Naujai planuojamam pastatui elektros poreikis bus užtikrintas iš sklype esančios elektros transformatorinės pastotės. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimo prie AB „Energijos skirstymo operatorius“ skirstomųjų elektros tinklų bus išduodamos teisės aktuose nustatyta tvarka.

Ryšių tinklai. 4 kanalų ryšių kabelių linija, Kūlių Vartų gatvėje patenkanti po greta pastato planuojama automobilių stovėjimo aikštele, perklojama nuo šulinio Bangų g. - Kūlių Vartų g. sankryžoje iki šulinio Kūlių Vartų g. - Tilžės g. sankryžoje, apsauginiuose vamzdžiuose, atitinkamame gylyje, atsižvelgiant į automobilių stovėjimo aikštelės apkrovą, pagal parengtą techninį projektą.

Planuojamo naujo pastato greta Kūlių Vartų g. poreikiams, ryšių tinklų liniją planuojama nutiesti sklypo ribose (dalis linijos gali būti tiesiama bendrame inžinerinių tinklų kolektoriuje), prisijungiant prie Bangų g. arba Kūlių Vartų g. greta sklypo ribos nutiestos ryšių linijos.

Dujotiekio tinklai. Dujų tiekimas planuojamas tik garo gamybai, naudojamo alaus gamybos procese. Naujų dujotiekio tinklų prisijungimas prie miesto tinklų galimas nuo jau esančio sklype įvado į gamybinį pastatą arba nuo greta sklypo nutiestos dujotiekio linijos ties Kūlių Vartų ir Bangų g. sankryža.

Gatvių apšvietimo tinklai. Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimo tinklai ir šviestuvai, esantys Tilžės gatvėje, nekeičiami.

Inžineriniams tinklams kertant susisiekiama komunikacijas, tinklai turi būti įmaunami į dėklus. Tiesiant tinklus arti esančių pastatų, techninių projektų rengimo metu turi būti numatytos pastatų apsaugos priemonės nuo tinklų poveikių sukeltamų neigiamų pasekmių.

Servitutai. AB „Klaipėdos vanduo“ priklausančiai sklype esančiai DN200 mm vandentiekio linijai, AB „TEO LT“ priklausančiam DN50 mm kabeliui nustatomas servitutas S2 - teisė tiesti,

aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose – servitutų kodai: 206, 207, 208, plotas: 249 m². AB „Klaipėdos energija“ priklausančiai šilumos ir karšto vandens tiekimo linijai, AB „Energijos skirstymo operatorius“ priklausantiems elektros tinklams ir įrenginiams nustatomas servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – visų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose – servitutų kodai: 206, 207, 208 ir kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku ir teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – transformatorinės aptarnavimui. Servitutų kodai: 202, 203; plotas: 3280 m².

Patvirtinus detalų planą, esamų statinių, prie kurių reikia prieiti ar privažiuoti, savininkai arba patikėjimo teisės subjektai, privalo pateikti prašymą nustatyti siūlomą žemės servitutą pagal teritorijų planavimo dokumentą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui „Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės“ (patv. LRV nutarimu Nr. 1289, 2004-10-14) nustatyta tvarka.

2.2.2. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Teritorija, kuriai rengiamas korektūros projektas, yra Klaipėdos senamiestyje (unikalus NKV registro kodas 16075) ir Klaipėdos senojo miesto vietoje su priemiesčiais (unikalus NKV registro kodas 27077). Klaipėdos senamiestis LR kultūros ministro 2005 m. balandžio 29 d. įsakymu Nr. ĮV-190 pripažintas saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, o Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais minėtu įsakymu pripažinta saugoti moksliniam pažinimui.

Veiklą saugomose teritorijose reglamentuoja bei apsaugą užtikrina LR Saugomų teritorijų įstatymas, Aplinkos apsaugos, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos, Teritorijų planavimo, Statybos bei kiti įstatymai, saugomų teritorijų nuostatai, saugomų teritorijų planavimo dokumentai bei apsaugos reglamentai.

Rengiant detaliojo plano korektūrą, buvo vadovautasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, Klaipėdos m. bendrojo plano sprendiniais (patv. 2007-04-05 Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110), vertingųjų savybių aprašu.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Klaipėdos senamiesčio (unikalus NKV registro kodas 16075) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcijos sprendinius: teritorija priskiriama pakitusių urbanistinių struktūrų teritorijai; prioritetinga tvarkymo kryptis – reglamentuota urbanistinės struktūros kaita; tvarkyba, galimas sunaikintos urbanistinės struktūros atkūrimas, naujos urbanistinės struktūros sukūrimas, formuojant senamiesčiui būdingą urbanistinę aplinką. Detaliajame plane nustatyta teritorijos plėtros kryptis - saugojimo vystymo režimas.

Esamos sanitarinės apsaugos zonos ribos nuo esamų stacionarių taršos šaltinių, nustatytos Žemės sklypo Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, detaliojame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. spalio 26 d., nekeičiamos. Sklype nustatyta gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona (XIV) - 14935 m².

Sanitarinėje apsaugos zonoje draudžiama:

- statyti pramonės įmones, kurių gamybos teršalai gali pakenkti jau esančios įmonės darbuotojų sveikatai, sugadinti medžiagas, įrenginius, produkciją, taip pat padidinti gyvenamosios zonos taršą;
- statyti gyvenamuosius namus, sporto įrenginius, vaikų įstaigas, mokyklas, medicinos įstaigas, sanatorijas ir profilaktoriumus bei kitas panašias įstaigas, taip pat įrengti parkus.
- Sanitarinėje apsaugos zonoje leidžiama:
- statyti įmones ir jų pastatus bei įrenginius žemesnės kategorijos klasės negu tie objektai, kuriems nustatytos sanitarinės apsaugos zonos;
 - statyti gaisrines, skalbyklas, pirtis, garažus, ne maisto produktų sandėlius, administracinius pastatus, konstravimo biurus, darbuotojų mokymo pastatus, taip pat parduotuves, valgyklas, poliklinikas, mokslo tiriamąsias laboratorijas, kurios aptarnauja tą įmonę arba atitinkamo pramonės rajono darbuotojus ir kt.

Nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos:

- I ryšių linijų apsaugos zona (žemės juosta, kurios plotis po 2 m abipus požeminio kabelio trasos) – 396 m²,
- XLVIII šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona (žemės juosta, kurios plotis po 5

- metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos – 3596 m²,
- VI elektros linijų apsaugos zona (žemės juosta, kurios plotis po 1 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų) – 1250 m²,
- XLIX vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (žemės juosta po 2,5 m nuo vamzdyno ašies) – 104 m²,
- IX dujotiekio apsaugos zona (žemės juosta po 2 m abipus vamzdyno ašies) – 45 m².

2.2.3. Susisiekimas. Sklypas iš trijų pusių ribojasi su D1 kategorijos Kūlių Vartų ir Tilžės gatvėmis bei C1 kategorijos Bangų gatve. Detaliajame plane pagrindinė įvažiavimo į sklypą vieta nekeičiama, antras (šiuo metu nenaudojamas) esamas įvažiavimas užstatomas. Iš Bangų g. pusės projektuojamas pėsčiųjų patekimas į teritoriją per naujai įrengiamus vartus. Susisiekimo sistema sklype yra susiformavusi, pagrindinės autotransporto, pėsčiųjų judėjimo kryptys nesikeičia. Beveik visas sklypas padengtas asfaltbetonio danga, pėstiesiems įrengti šaligatviai arba judėjimo zonos nužymėtos horizontaliu dangos ženkliniu.

Didžiausi krovininių automobilių, aptarnaujančių įmonę, gabaritai yra 16,87 m x 2,44 m. Sklypo vidaus autotransporto susisiekimo sistema atitinka reikalavimus, nustatytus D3 kategorijos gatvėms (STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“):

- minimalus atstumas tarp RL – 5 m,
- projektinis greitis – 20 km/val.,
- eismo juostų skaičius – min 1, max 2,
- eismo juostų plotis – 2,50 m – 2,75 m,
- maksimalus išilginis nuolydis – 12 %,
- minimali horizontali kreivė – 10 m.

Automobilių stovėjimo vietų skaičiavimas. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, sklype automobilių stovėjimo vietų minimalus poreikis:

- gamybos ir pramonės paskirties pastatai – 1 vieta 60 m² darbo patalpų ploto,
- sandėliavimo paskirties pastatai – 1 vieta 100 m² sandėlių ploto,
- ne maisto produktų parduotuvės – 1 vieta 20 m² pagrindinio ploto,
- maitinimo paskirties pastatai – 1 vieta 15 m² salės ploto.

1. Esami sklype pastatai (žiūr. Pagrindinis brėžinys):

- 1.1. 02 (gamyb. pask.) 11572,66 m² : 60 m² ≈ 193 aut.st. vietos,
- 1.2. 03 (gamyb.pask.) 870,08 : 60 m² ≈ 15 aut.st. vietos,
- 1.3. 06 (prekyb.pask.) 42,73 : 20 m² ≈ 2 aut.st. vietos.

Kadangi sklype greta Kūlių Vartų g. esami pastatai: administracinis – buitinis pastatas su parduotuvės – baro patalpomis ir sandėlis (esamos būklės brėžinyje atitinkamai Nr. 01, 02) planuojami griauti, jiems reikiamos automobilių stovėjimo vietos neskaičiuojamos. Vietoje griaujamų pastatų planuojamas naujas gamybos ir pramonės paskirties pastatas su restorano patalpomis. Automobilių stovėjimo vietų poreikis naujai planuojamam pastatui paskaičiuotas remiantis parengtais projekciniais pasiūlymais, todėl, rengiant pastato techninį projektą, gali keistis.

2. Planuojamas pastatas:

- 2.1. gamybos ir pramonės paskirties darbo patalpų plotas planuojamas apie 1950 m²:
1950 m²: 60m² ≈ 33 aut.st. vietos,
- 2.2. sandėlio plotas pastate planuojamas apie 217,3 m² : 100 m² ≈ 2 aut.st. vietos,
- 2.3. restorano salė (I ir II a.) pastate planuojama apie 392 m² : 15 m² ≈ 26 aut.st. vietos,
- 2.4. parduotuvės plotas pastate planuojamas apie 93 m² : 20 m² ≈ 5 aut.st. vietos.

Viso poreikis sklype yra: 193 + 15 + 2 + 33 + 2 + 26 + 5 = 276 aut.st. vietos.

Remiantis Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl privalomų įrengti automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficiento nustatymo senamiesčio ir centrinėje miesto zonoje“ Nr. T2-291, 2015-10-29, kuriame planuojamai zonai nustatytas koeficientas 0,5:

276 aut.st. vietos x 0,5 = 138 aut.st. vietos.

Atsižvelgiant į tai, kad UAB „Švyturys – Utenos alus“ anksčiau savo lėšomis yra įrengusi ir ilgalaikio

turto perdavimo aktu perdavusi 14 vietų automobilių stovėjimo aikštelę Kūlių Vartų g. ribose:

138 – 14 = 124 aut.st. vietos.

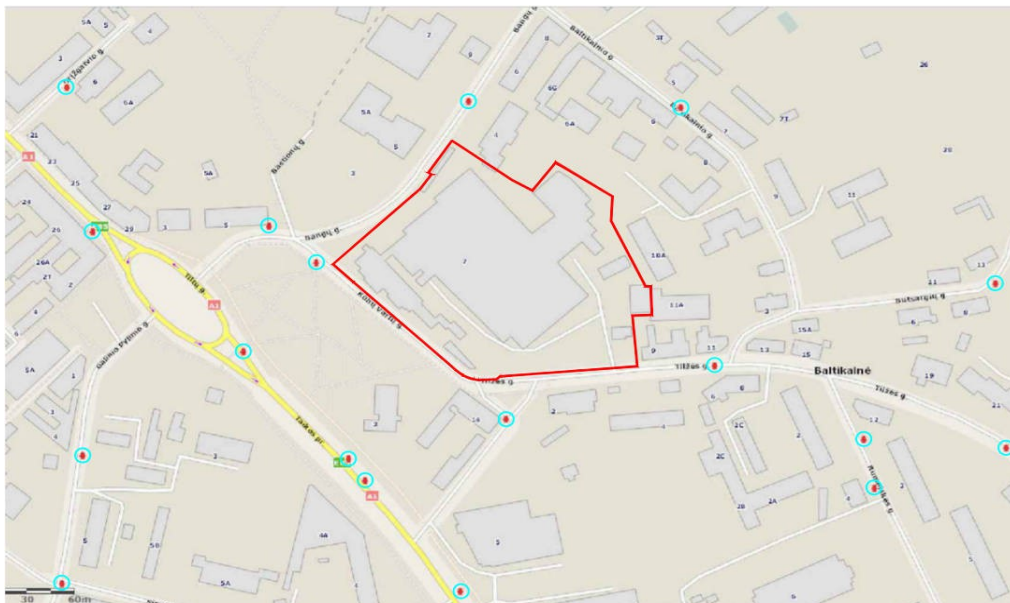
Remiantis „Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai pinigais sutartis“, sudaryta 2016-04-25 tarp UAB „Švyturys – Utenos alus“ (planavimo iniciatorius) ir Klaipėdos m. savivaldybės administracijos (teritorijų planavimo organizatorius), numatoma galimybė įrengti mažesnę automobilių stovėjimo vietų skaičių, nei privaloma pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, prisidedant piniginiėmis lėšomis, skirtomis daugiaaukštės automobilių stovėjimo aikštelės Bangų g. statybos projekto įgyvendinimui ir statybai.

Remiantis parengtais „Gamybos ir pramonės paskirties pastato su restorano patalpomis Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje“ projektiniais pasiūlymais (kuriems pritarė Kultūros paveldo departamento Klaipėdos teritorinis padalinys ir Klaipėdos m. savivaldybės administracija) greta naujai planuojamo pastato Kūlių Vartų g. suplanuota 12 automobilių stovėjimo vietų - kaip atskira stovėjimo juosta (įlanka važiujamojoje dalyje) - esamo šaligatvio sąskaita. Šie sprendiniai neprieštaruoja „Teritorijos tarp Bangų, Baltikalnio ir Tilžės gatvių detalusis planas“ (patv. Klaipėdos m. tarybos 1998-12-22 sprendimu Nr. 214) sprendiniams bei koreguojamo detaliojo plano Kūlių Vartų g. 7, Klaipėdoje, sprendiniams. Kadangi naujai planuojamame pastate numatoma galimybė rengti ekskursijas po gamybinės paskirties patalpas supažindinant lankytojus su alaus gamybos technologija, atlikti produkcijos degustaciją, įsigyti gaminamos produkcijos – prie įėjimo į pastatą numatyta autobusų sustojimo vieta. Remiantis STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ rengiant techninį projektą viena vieta aikštelėje turi būti numatyta žmonėms su negalia.

Dviračių takai yra suplanuoti „Klaipėdos m. dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas“ (patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247, 2015-09-24) už planuojamos teritorijos ribų. Sklype dviračių saugojimo vietos rengiant techninį pastato projektą turi būti numatytos greta kontrolinės ir kitų įėjimų į pastatą.

2.2.4. Gaisrinė sauga.

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.



4 pav. esamų artimiausių priešgaisrinių hidrantų išdėstymo schema

Artimiausi priešgaisriniai požeminiai hidrantai yra įrengti Bangų – Kūlių Vartų ir Kūlių Vartų – Tilžės gatvių sankirtose. Ties Kūlių Vartų g. 7 esantys vandentiekio tinklai DN 200 mm priklauso žiediniam tinklui, kuris susidaro šiems vandentiekio tinklams jungiantis su Tilžės g. DN 300 mm vandentiekio tinklais, Bangų g. DN 125 mm vandentiekio tinklais ir Baltikalnio g. DN 100 mm vandentiekio tinklais. Didžiausio vandens poreikio kilus gaisrui valandą šiais vandentiekio tinklais galėtų būti tiekiamas apie 20 l/s vandens, esant 2,36 m/s vandens tekėjimo greičiui. AB „Klaipėdos

vanduo“ (remiantis 2015-10-21 raštu Nr. 2015/S.6/3-1131) gali užtikrinti 25 m v.st. slėgį ir aukščiau minėtą vandens kiekį žiediniuose vandentiekio tinkluose, tame tarpe ir gaisrui gesinti, išskyrus „force majeure“ atvejus. Tikrasis lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis, esamų tinklų pralaidumas, reikalingas vandentiekio patikimumas, turi būti apskaičiuoti ir parenkami įvertinant hidraulinius nuostolius bei kitus parametrus techninio projekto rengimo metu.

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

Planuojamoje teritorijoje yra susiklostęs užstatymas ir keliai, skirti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams prie statinių privažiuoti. Planuojamo naujo pastato greta Kūlių Vartų g. ir pagrindinio gamybinio pastato padėtis sklype sudaro galimybę prie šių pastatų privažiuoti iš visų pusių. Pagrindinis įvažiavimas į sklypą paliekamas esamas – iš Tilžės g. Aplink esamą gamybinį pastatą (pastato plotis didesnis kaip 100 m) įrengtas žiedinis apvažiavimas, kurio plotis iki išsikišusių konstrukcijų turi būti ne siauresnis kaip 3,5m, aukštis iki išsikišusių konstrukcijų – ne mažiau kaip 4,5 m.

Artimiausias esamas priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (Trilapio g. 12, Klaipėda) yra maždaug už 2 km nuo planuojamos teritorijos.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Teritorijoje esami ir planuojami šių funkcinių grupių statiniai, tarpusavyje susieti gaisro grėsme juose (*"Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai"*, priedas 10, patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr.1-338, 2010-12-07) : P.5.1. gamybos ir pramonės paskirties, P.5.2. sandėliavimo paskirties pastatai, garažų paskirties pastatai, P.4.3. administracinės paskirties pastatai, P.3.1. prekybos paskirties pastatai, P.3.2. maitinimo paskirties pastatai, P.3.3. transporto paskirties pastatai, P.3.5. paslaugų paskirties pastatai. Sklype yra I, II, III atsparumo ugniai statiniai. Naujas planuojamas pastatas I a.u. laipsnio.

Tarp esamų ir projektuojamų pastatų ir statinių, atsižvelgiant į jų paskirtį ir atsparumą ugniai, rengiant techninius projektus, būtina išlaikyti normuojamus atstumus.

Sklype esantys ir planuojami statiniai nepriskirtini pavojingiems objektams. Numatomas alaus gamybos procesas turi būti uždaras, su aspiracija, įrengtomis saugos automatizacijos sistemomis, slėginiai indai turi būti pagaminti pagal šiuolaikines technologijas, turėti visas apsaugos priemones, periodiškai tikrinami. Techniniame projekte turi būti numatyta priešgaisrinė automatika ir automatinės bei neautomatinės gaisro gesinimo priemonės.

2.2.5. Higienos reikalavimai.

Planuojamos teritorijos visuomenės sveikatos rizikos veiksnių (kvapų, triukšmo) atitikimo nustatytiems reikalavimams įvertinimo ataskaita atlikta atskiru priedu prie sprendinių aiškinamojo rašto (žiūr.priedą). Atliekos bus rūšiuojamos, surenkamos į specialius konteinerius ir perduodamos atliekas tvarkančioms įmonėms.

Nustatyti teritorijos tvarkymo sprendiniai nesukelia žemės naudojimo apribojimų aplinkiniams žemės sklypams, leidžia vykdyti darnų aplinkinių teritorijų planavimą.

2.3. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

Suplanuoti detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami planavimo iniciatoriaus lėšomis. Planavimo iniciatorius įsipareigoja:

- 2.3.1. Prieš statant naują pastatą, pagal parengtą techninį projektą, iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus planuojamo sklypo ribose;
- 2.3.2. už sklypo ribų Kūlių Vartų gatvėje įrengti 12 v. automobilių stovėjimo aikštelę, iki planuojamo pastato – šaligatvį;
- 2.3.3. perkloti 4 kanalų ryšių kabelių liniją, Kūlių Vartų gatvėje patenkančią po planuojama automobilių stovėjimo aikštele, nuo šulinio Bangų g. - Kūlių Vartų g. sankryžoje iki šulinio Kūlių Vartų g. - Tilžės g. sankryžoje;
- 2.3.4. įrengti visus inžinerinius tinklus, reikalingus sklypo statiniams, valstybinėje žemėje iki sklypo ribos;
- 2.3.5. planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose, atlikti archeologinius tyrimus;
- 2.3.6. prieš techninių projektų teritorijoje rengimą, atlikti geologinius tvarkomos teritorijos dalies

tyrimus;

2.3.7. sudaryti sutartis su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

2.3.8. vykdyti „Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai pinigais sutartis“, 2016-04-25 (tarp UAB „Švyturys – Utenos alus“ (Paramos teikėja) ir Klaipėdos m. savivaldybės administracijos (Paramos gavėja)) numatytus įsipareigojimus.

Projekto vadovė

Vida Mureikienė