

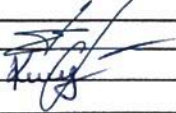
Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus

2017 m. 03 ... d. įsakymu Nr. AD1-1780

- LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-999.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12, Nr. I-1120
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8.
- LR Žemės įstatymas.
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- LR SAM 2004-08-19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija).
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“,
- LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos direktoriaus įsakymas : „Dėl pėsčiųjų perėjų įrengimo taisyklių patvirtinimo“ ; 2012-08-24 Nr. V-239
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos direktoriaus įsakymas: „Dėl pėsčiųjų ir dviračių takų projektavimo rekomendacijų ir PDTP 12 patvirtinimo“; 2012-10-10, Nr. V-294
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos stovybos rekomendacijos R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“
- Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymas 2004-04-15. Nr. IX-2135
- Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymas : „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ 2010-03-29, Nr. 1-93
- LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas 2002-05-16, Nr. IX-886
- Lietuvos Respublikos Vyriausybė „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo 2004-10-14, Nr. 1289
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys

Atestato Nr.	<b>E.Andrijausko projektavimo firma</b> Turgaus a. 25, LT- 91246, Klaipėda; tel. faks.: 8 (46) 411956; el.paštas – <a href="mailto:architubiuoras@partneriai.com">architubiuoras@partneriai.com</a>			Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635, korektūrą žemės sklypo Šilutės pl. 32 (plane pažymėtas 01) dalyje		
A 056	P.V	E. Andrijauskas		Bendrieji duomenys	Laida	
	Arch.	K. Vitkauskaitė				
lt	Planavimo organizatorius- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius (Liepų g. 11, LT- 92139, Klaipėda) Planavimo iniciatorius- UAB „Sostena auto“			DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų
					1	3

**BENDRIEJI DUOMENYS:**

**Planavimo organizatorius** – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas : Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

**Iniciatorius** – UAB „Sostena auto“ (įmonės kodas: 121414767; Ukmergės g. 280, LT- 06115, Vilnius), pagal įgaliojimą E.Andrijausko projektavimo firma

**Rengėjas**- E.Andrijausko projektavimo firma (įmonės kodas: 140523931, Turgaus a. 25, LT-91246 Klaipėda, tel. faks. : 8 (46) 411956; el. paštas: [architektubiuras@partneriai.com](mailto:architektubiuras@partneriai.com))

**Projekto vadovas**- Edmundas Andrijauskas (architekto kvalifikacijos atestato nr.: A 056, išduotas 2013-06-13)

**Projektą parengė**- Kristina Vitkauskaitė

**Objektas**- Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635, korektūrą žemės sklypo Šilutės pl. 32 (plane pažymėtas 01) dalyje

**Planavimo pagrindas:**

- Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymas „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ 2015-12-23, Nr.: ADI-3784
- Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymas „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ 2016-01-21, Nr.: ADI-193
- Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymas „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo tikslų“, 2016-01-19, Nr.: ADI- 163
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Sostena auto“ teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, 2016-02-11, NR.: J9-193

Teritorijų planavimo sąlygos:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“, Vilniaus m.sav., Aguonų g.24, Nr.: REG5393
- AB „Klaipėdos energija“, Klaipėdos m. sav. Danės g.8 , Nr.: REG6981
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Klaipėdos m. sav., Liepų g.11 , NR.: REG5375
- Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Klaipėdos m. sav., Trilapio g. 12, NR.: REG7625
- AB „Klaipėdos vanduo“, Klaipėdos m.sav., Ryšininų g. 11, NR.: REG5480
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus m. sav., Gedimino per.19, NR.: REG5341
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav., Kalvarijų g. 153, NR.: REG6971
- TEO LT, AB, Vilniaus m. sav., Lvovo g.25, NR.: REG5992

**Planavimo uždaviniai:** Nustatyti žemės sklypui Šilutės pl.32 teritorijos naudojimo reglamentus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialioji teritorijų planavimo dokumentų sprendinių; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, nenustatytus Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekte

**Atliekami tyrimai ir galimybių studijos:** atlikti tyrimus, nurodytus sąlygose

**Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas:** neatliekamas

**Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti :** nerengiamas

**Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas:** nebūtinai

Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635, korektūrą žemės sklypo Šilutės pl. 32 (plane pažymėtas 01) dalyje

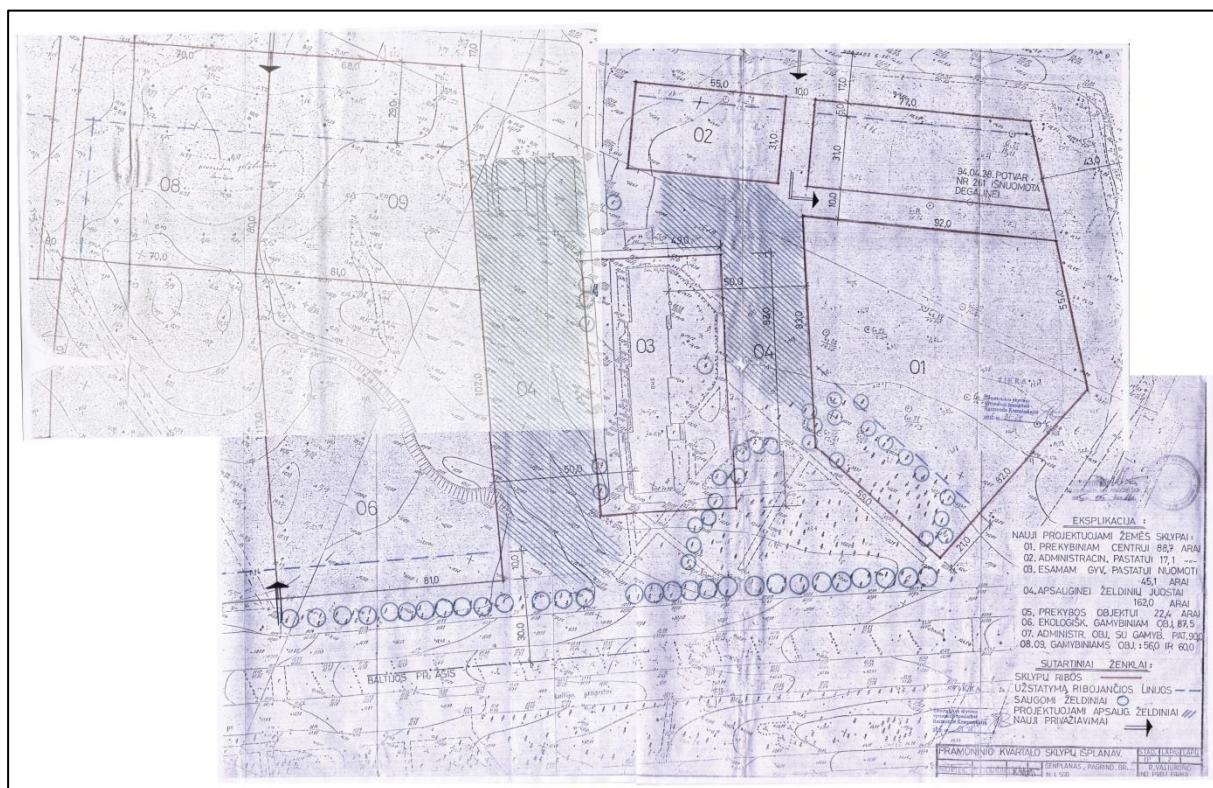
Detaliojo plano  
sprendiniai  
AIŠKINAMASIS  
RAŠTAS

4. REMIANTIS PATVIRTINTOMIS SĄLYGOMIS DETALIAJAM PLANUI RENGTI, BEI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TEISĖS AKTAIS IR KITA SURINKTA GRAFINE, BEI JURIDINE MEDŽIAGA NUSTATOMI ŠIE DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

1. Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

2. Rengiamu detalioju planu koreguojami Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto, patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635 sprendiniai sklype Šilutės 32 (plane pažymėtu 01).



Atestato Nr.	<b>E.Andrijausko projektavimo firma</b> Turgaus a. 25, Lt- 91246, Klaipėda; tel. faks.: 8 (46) 411956; el.paštas – <a href="mailto:architetubiuras@partneriai.com">architetubiuras@partneriai.com</a>			Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekto patvirtinto Klaipėdos miesto valdybos 1995m. gruodžio 7d. sprendimu Nr. 635, korektūrą žemės sklypo Šilutės pl. 32 (plane pažymėtas 01) dalyje		
A 056	P.V.	E. Andrijauskas		Detaliojo plano korektūros pagrindiniai sprendiniai		Laida
	Arch.	K. Vitkauskaitė		Aiškinamasis raštas		
DPK	Planavimo organizatorius- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius (Liepų g. 11, LT- 92139, Klaipėda) Planavimo iniciatorius- UAB „Sostena auto“			DPK-16-001-EA-AR	Lapas	Lapų
					1	10

3. Tikslas- Nustatyti žemės sklypui Šilutės pl.32 teritorijos naudojimo reglamentus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių; nustatyti papildomus naudojimo reglamentus, nenustatytus Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projekte
4. Planuojamoje teritorijoje numatytas administracinės paskirties pastatas su prekybos paskirties patalpomis (1-26 aukštų).
5. Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas lieka esamas- kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos.
6. Teritorijos naudojimo tipas- paslaugų teritorija
7. Planuojamo rekonstruoti pastato aukštis 10-100m; sklypo užstatymo intensyvumas-3 ; užstatymo tankis-60
8. Užstatymo tipas- laisvo planavimo
9. Kadangi pagal Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymą užstatymo tankis apibrėžtas, kaip „*pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės klypo plotu*“, užstatymo riba ir užstatymo zona nustatoma įvertinant galimas pastato konsolės ir stoginių įrengimą.

*Sprendinių įgyvendinimo programa:*

1. Prieš rekonstruojant pastatą iniciatorius savo lėšomis įsipareigoja iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, atstatant esamas gatvių dangas.
  2. Teritorijoje projektuojamas D<sub>2</sub> kategorijos pravažiavimo kelias, remiantis koreguojamu „*Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projektu*“ laisvoje valstybinėje žemėje (už suformuotų sklypo ribų). Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų- 12m. Tarp gatvės RL įrengiama gatvės važiuojamoji dalis, tiesiami pėsčiųjų takai ir įrengiami kiti gatvės elementai, įskaitant ir gatvių apšvietimą iniciatoriaus lėšomis. Visą tai tikslinti techninių projektų rengimo metu.
- \* Visi sklypo ribose numatyti sprendiniai bus įgyvendinti atliekant pilną detaliuoju planu numatytų statybos darbų programą.*
3. Už planuojamos teritorijos ribų siūloma sujungti esamus ir naujai projektuojamus pėsčiųjų takus į bendrą pėsčiųjų takų sistemą ir išplėsti dviračių infrastruktūrą, remiantis 2011m. patvirtintu „*Teritorijos prie Baltijos prospekto, Baltijos prospekto ir Šilutės plento bei Baltijos prospekto ir Taikos prospekto sankryžų, Klaipėdoje*“ detaliuoju planu ir „*Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu*“. Dalis dviračių ir pėsčiųjų takų (kurie sprendinių brėžinyje, Nr.: DPK-16-001-EA-02, yra nurodyti sutartiniais ženklais) bus įrengiami iniciatoriaus (UAB „Sostana auto“) lėšomis Baltijos žiedo rekonstrukcijos metu.
  4. Detaliuoju planu numatyta sklypo plėtra planuojama trim etapais:

- *Pirmas etapas*- Autocentro rekonstrukcija iki 2017.12.31
- *Antras etapas*- Autocentro išplėtimas iki 2020.12.31
- *Trečias etapas*- Administracinio pastato su daugiaaukšte automobilių saugykla statyba iki 2022.12.31

*\*Antras ir trečias statybos etapai gali būti sujungti.*

### Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

#### 1. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201).

#### 2. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas

Vadovaujantis LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr.1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

#### 3. Poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965) ir visais galiojančiais pakeitimais. Techninio projekto rengimo metu atlikus Poveikio aplinkai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

#### 4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 „Dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878; 2009, Nr. 152-6849; 2011, Nr. 46-2201). Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas. Techninio projekto rengimo metu atlikus planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūras statytojas gali pakeisti veiklos pobūdį.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas

Inžineriniai tinklai :

**Inžinerinių tinklų koridoriai** - Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatymas (pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343, aktuali redakcija):

1. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies;

2. Dujotiekio tinklų - po 2,0 metrus į abi puses nuo iki 16 barų slėgio dujotiekio vamzdyno ašies. Dujų reguliavimo punkto apsaugos zona - 10 metrų pločio žemės juosta aplink šio punkto sienas;

3. Elektros oro linijų - po 10,0 metrų į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa 6-10 kV, po 2,0 metrus į abi puses nuo kraštinių laidų, kai linijos įtampa iki 1 kV;

4. Požeminių elektros kabelių - po 1,0 metrą į abi puses nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;

5. Ryšių linijų - po 2,0 metrus į abi puses nuo požeminio kabelio trąsos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3,0 metrus aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą;

6. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos;

7. Drenažo surinktuvai - po 5,0 metrus nuo vamzdynų ašies.

**Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas** - Planuojami objektai bus jungiami prie Klaipėdos miesto magistralinių tinklų – vandentiekio, ūkio nuotekų, lietaus vandens nuotekų, šilumos, elektros ir ryšių pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas (žr. Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų scheme). Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Detalioju planu planuojama užstatyta (urbanizuota) teritorija, kurioje yra susiformavusi visa esamų pastatų funkcionavimui ir eksploatavimui reikalinga inžinerinė infrastruktūra, kuri yra dalis bendros Klaipėdos miesto infrastruktūros. Kadangi planinė teritorijos struktūra nėra keičiama, tai ir inžinerinė sistema paliekama esama.

Esamus ir detalajame plane planuojamus įrengti inžinerinius tinklus, įrenginius eksploatuoti, teritorijas jų apsaugos zonose naudoti vadovaujantis LRV 1992 06 12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, kitais tam tikrų tinklų eksploataciją, priežiūrą ir apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Baigus inžinerinių tinklų pertvarkymo, statybos darbus, atstatyti prieš statybos darbus buvusias dangas, želdinius ar įrengti gerbūvio elementus (dangas, kita), numatytus šiame detalajame plane, statybos techniniuose projektuose.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Grafinėje dalyje (žr. Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemoje) nurodytus sprendinius dėl inžinerinių tinklų privaloma tikslinti rengiant statybos techninius projektus atsižvelgiant į faktinę ir projektinę situaciją, kitus objektyvius faktorius. Techninių projektų rengimo stadijoje atskirų inžinerinių tinklų įrengimo atkarpos, komunikacinių koridorių ribos ir teritorijos turi būti tikslinamos, suderinus tai su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis; jei įtakojami trečiųjų asmenų interesai – suderinus su trečiaisiais asmenimis.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalajame plane pateikta inžinerinių tinklų įrengimo principinė schema atlikta pagal detaliojo plano architektūrinį-urbanistinį išplanavimą, įvertinant esamų inžinerinių tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano dokumentui rengti.

Detalioju planu projektuojamos inžinerinės infrastruktūros įrengimas sprendžiamas projektuojamų sklypų savininkų (taip pat nuomininkų ar naudotojų), Klaipėdos miesto savivaldybės ir inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančių organizacijų bendru susitarimu techninių projektų rengimo stadijoje.

Detalajame plane pateikta inžinerinių tinklų įrengimo principinė schema.



Inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandens tiekimas - planuojamas sklypas yra prijungtas prie Klaipėdos miesto centralizuotų vandentiekio tinklų. Nauji vandentiekio tinklai neplanuojami. Gaisriniais vandens poreikiams gretimybėse (200m spinduliu) yra aštuoni gaisriniai hidrantai su uždaramąja armatūra visomis kryptimis. Konkrečių objektų vandentiekio tinklų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

Buitinės nuotekos - esamo sklypo buitinių nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Nauji buitinių nuotekų tinklai neplanuojami. Konkrečių objektų buitinių nuotekų tinklų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

Lietaus nuotekos - esamo sklypo lietaus nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Nauji lietaus tinklai neplanuojami. Konkrečių objektų lietaus nuotekų tinklų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas. Paviršinės lietaus nuotekos surenkamos nuo 0.8882 ha ploto. Išleidžiamų lietaus nuotekų užterštumas neturi viršyti išleidžiamų į atvirus vandens telkinius nuotekų užterštumo normų: pagal naftos produktus 1 mg/l (max. - 3 mg/l); pagal bds7 15mg/l ir pagal skendinčias medžiagas (sm) 30 mg/l. Techninio projekto rengimo metu, atsiradus kriterijams, įrengiami lietaus nuotekų valymo įrenginiai ir/arba lietaus nuotekų gaudyklės (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, str nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Šilumos tiekimo tinklai - pastatų šildymas numatomas centrinis, geoterminis, elektriniais prietaisais. Esamo sklypo prijungimas prie Klaipėdos miesto centralizuotų šilumos tinklų planuojamas nuo šalia tarp Dubysos gatvės ir Baltijos prospekto esamų šilumos tinklų - tarp kamerų 2p-32-13 ir 2p-32-14. Projektuojama atšaka DN100mm nuo magistralės į objektą iš bekanalinių ir plieninių vamzdžių su putų poliuretano izoliacija. Tinklus projektuoti pagal išduodamas technines sąlygas techniniam projektui rengti.

Elektros tinklai - elektros įvadas esamas. Nauji elektros tinklai neprojektuojami. Vartotojų leistosios naudoti galios ir apšvietimo elektros energija patikimumo kategorija bus tikslinamos techninio projekto sprendiniuose. Konkrečių objektų elektros pajungimas ir AB "ESO" priklausančių elektros kabelių iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

Dujotiekis - dujotiekio tinklai neprojektuojami. Žemės sklype esamų dujotiekio tinklų nėra.

Telekomunikacijų tinklai - telekomunikacijų tinklų įvadas esamas. Nauji telekomunikacijų tinklai neprojektuojami. Konkrečių objektų pajungimas ir AB "TEO LT" priklausančių tinklų ar įrangos iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

Inžinerinius tinklus, patenkančius į pastatų užstatymo zoną, siūloma demontuoti. Sprendiniai tikslinami rengiant techninius projektus.

*Planuojamoje teritorijoje esamiems ir nustatyta tvarka suprojektuotiems, pastatytiems ir atiduotiems naudoti inžineriniams tinklams taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Įrengus inžinerinius tinklus būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis įvedant naujus apribojimus. Servitutai nustatomi esamų, perkeliamų, statomų tinkle ir įrenginių apsaugos zonų ribose (sprendžiama techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).*

#### Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiame konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu

#### Susisiekimas:

1. Planuojama teritorija yra Šilutės pl. 32, Klaipėdos mieste. Privažiavimai į detalioju planu planuojamą teritoriją lieka esami. Tačiau remiantis 2011m. patvirtintu „Teritorijos prie Baltijos prospekto, Baltijos prospekto ir Šilutės plento bei Baltijos prospekto ir Taikos prospekto sankryžų, Klaipėdoje“ detalioju planu pasikeičia eismo judėjimo kryptys: iš Šilutės pl. bus galima tik įvažiuoti į teritorija, o išvažiuoti bus galima tik per esamą Baltijos pr. išvažiavimą.

2. Remiantis „Klaipėdos miesto pramoninio rajono tarp Dubysos g. ir Baltijos pr. sklypų išplanavimo projektu“ teritorijoje projektuojamas D<sub>2</sub> kategorijos pravažiavimo kelias. Atstumas tarp raudonųjų linijų- 12m. Tarp gatvės RL įrengiama gatvės važiujamoji dalis, tiesiami pėsčiųjų takai ir įrengiami kiti gatvės elementai, įskaitant ir gatvių apšvietimą- visą tai tikslinti techninių projektų rengimo metu. Kelias susijungs su per „Neste“ degaline esančiu pravažiavimu. Per naujai projektuojamą kelią sklypo dalyje nustatomas servitutas : 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, (tarnaujantis daiktas)- 1115,5 m<sup>2</sup>.

3. Šilutės pl., Baltijos pr. ir Vilniaus pl. sankryžos sklype už planuojamos teritorijos ribų pateikta esama padėtis (įvažiavimai į planuojamą teritoriją) ir 2011m. patvirtinto „Teritorijos prie Baltijos prospekto, Baltijos prospekto ir Šilutės plento bei Baltijos prospekto ir Taikos prospekto sankryžų, Klaipėdoje“ detalioju planu ir „Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialioju planu“ numatyti dviračių ir pėsčiųjų takai. Šioje dalyje jokie nauji, anksčiau išvardintuose dokumentuose nenumatyti pasiūlymai nesiūlomi. Dalis dviračių ir pėsčiųjų takų (kurie sprendinių brėžinyje yra nurodyti sutartiniais ženklais) bus įrengiami iniciatoriaus (UAB „Sostana auto“) lėšomis.

4. Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius". Rekonstruotam administracinės paskirties pastatui su prekybos paskirties patalpomis reikės ~370 automobilių stovėjimo vietų:

~336 automobilių stovėjimo vietų numatyta daugiaaukštėje aukštų automobilių saugykloje. Reikiamų stovėjimų vietų skaičių neįgaliesiems tikslinti techninio projekto metu, kai bus patvirtinti pastato rodikliai.

~34 stovėjimo vietų sklypo ribose.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.

5. Automobilių eismas sklypo ribose ir už jos ribų parodytas brėžinyje „Transporto schema“. Aptarnaujantis transportas turės galimybę įvažiuoti į sklypą ir apvažiuoti visą pastatą.

Želdiniai: įvertinus planuojamo sklypo ribose esančius medžius nustatyta, kad teritorijoje yra:

1. Ant pietinės sklypo ribos yra 60 medžių grupė. Medžių rūšinė sudėtis: 40 kaštonų; 14 klevų ir 6 liepos. Medžių kamienų skersmenys svyruoja nuo 0,05 iki 0,3 m.. Medžių būklė patenkinama.

2. Šiaurinėje sklypo pusėje auga 12 pavienių medžių, kuriuos sudaro 9 klevai. Medžių kamienų skersmenys svyruoja nuo 0,11 iki 0,26 m. Brėžinyje numeriais 51;53;54 pažymėtų medžių nėra išlikusių.

3. Visi medžiai augantys planuojamoje teritorijoje- saugomi.

4. Vadovaujantis LR AM 2007.12.21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" priklausomų želdynų apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos-15 %

Sklype esantys nevertingi krūmai (jei tokių yra) iškertami.

Saugotinių ir kertamų medžių inventorizacijos duomenis žiūrėti detaliojo plano korektūros sprendinių brėžinyje.

Servitutai:

Nustatomi servitutai per naujai projektuojamą kelią- 215 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų takais - tarnaujantis daiktas – 1115,5 m<sup>2</sup>

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė:

Planuojamoje teritorijoje, pagal *Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą*, yra šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

I. Ryšių linijų apsaugos zonos- 433 m<sup>2</sup>

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos- 1031 m<sup>2</sup>

VI. Elektros linijų apsaugos zonos- 937m<sup>2</sup>

Techninio projekto metu inžineriniai tinklai trukdantys statybai bus iškelti, tad apsaugos zonos bus nustatomos naujos.

Esama situacija (gretimi sklypai):

- Šilutės pl. 30 ; žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 2101/0006:0031 , sklypo plotas : 0,2232 ha

Nuosavybė – Lietuvos Respublika

Nuomininkas- UAB „, Sostena auto“

- Dubysos g,74 ; žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 2101/0006:157; sklypo plotas: 0,1705ha

Nuosavybė- Lietuvos Respublika

Nuomininkas- Vida Jonuškienė

Subnuomininkas – UAB „, Evelkas“

- Baltijos pr. 4T ; žemės sklypas, kurio kad. Nr.: 2101/0006:346; sklypo plotas : 0,0279ha

Nuosavybė- Lietuvos Respublika

Patikėtinis- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos

Pastato (transformatorinės) savininkas – AB „,Energijos skirstymo operatorius“

- Šilutės pl., Baltijos pr. ir Vilniaus pl. sankryžos sklypas, kurio kad. Nr: 2101/7001:12; sklypo plotas: 10,1808 ha

Nuosavybė- Lietuvos Respublika

Patikėtinis- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos