


Aiškinamasis raštas

Turinys

Detaliojo plano sprendinių koregavimo rengimo pagrindas.....	2
Detaliojo plano sprendinių koregavimo iniciatorius:	2
Detaliojo plano koregavimo rengėjas:	2
Koreguojamas detalusis planas	2
Detaliojo plano sprendinių koregavimo rengimo tikslas:.....	2
Detalaus plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:.....	2
Bendrieji duomenys.....	2
Planuojamos teritorijos vieta:	2
Funkcinė paskirtis.....	3
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	3
Sprendiniai	3
Sklypų Gluosnių g. 1, 11 formavimo ir pertvarkymo sprendiniai	3
Statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos koregavimas	3
Servitutų ir įvažiavimų koregavimas.....	4
Sprendinių, prieštaraujančių įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, panaikinimas	4
Gaisrinės saugos sprendiniai.....	5
Projektuojama situacija	5
Gaisrinės technikos judėjimas	5
Lauko gaisrinis vandentiekis	6

0	2021-06-15	Derinimo procedūroms
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)

Kval. patv. dok. Nr.	 Lukiškių g. 3, Vilnius +370 5 2610147 unitectus@unitectus.lt			Statinio projekto pavadinimas	
				TERITORIJOS TARP GLUOSNIŲ GATVĖS, GLUOSNIŲ SKERSGATVIO, DANĖS UPĖS IR BASTIONŲ KOMPLEKSO, KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	
A1895	PV	P.ČEPAITIS	Statinio numeris ir pavadinimas		
			Dokumento pavadinimas		Laida
			AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
LT	Statytojas		Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	UAB Verdispar Gluosniai Rinktinės g. 5-101, Vilnius			1	6

Detaliojo plano sprendinių koregavimo rengimo pagrindas

Detaliojo plano sprendinių koregavimo iniciatorius:

UAB Verdispar Gluosniai

Detaliojo plano koregavimo rengėjas:

UAB Unitectus

Koreguojamas detalusis planas

Teritorijos tarp Gluosnių gatvės, Gluosnių skersgatvio, Danės upės ir bastionų komplekso, Klaipėdoje detalusis planas.

Detaliojo plano sprendinių koregavimo rengimo tikslas:

Statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, servitutų ir įvažiavimų koregavimas. Taip pat numatoma panaikinti sprendinius prieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Detalaus plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės
- Teritorijos tarp Gluosnių gatvės, Gluosnių skersgatvio, Danės upės ir bastionų komplekso, Klaipėdoje detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-12-31 sprendimu Nr. AD1-2157

Bendrieji duomenys

Planuojamos teritorijos vieta:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos centrinėje dalyje, į rytus nuo Senamiesčio, greta Jono kalnelio ir buvusio bastiono. Projektavimo ir planavimo darbai atliekami sklypuose Gluosnių g. 1 (kad. Nr. 2101/0003:665) ir Gluosnių g. 11 (kad. Nr. 2101/0003:223).



Situacijos schema

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
-	2	6

Funkcinė paskirtis

Projektuojamas daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklype Gluosnių g. 1:

- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 0.037 ha
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 0.037 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas: 0.078 ha

Sklype Gluosnių g. 11:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis). Plotas: 0.0756 ha
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.011 ha
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Sprendiniai

Sklypų Gluosnių g. 1, 11 formavimo ir pertvarkymo sprendiniai

Teritorijoje galiojantis detalusis planas:

- Teritorijos tarp Gluosnių gatvės, Gluosnių skersgatvio, Danės upės ir bastionų komplekso, Klaipėdoje detalusis planas (toliau – Detalusis planas)

Šio projekto tikslas – pakoreguoti Detaliojo plano sprendinius ir panaikinti neatitikimus tarp šio detaliojo plano ir techninio projekto, rengiamo architektūrinės koncepcijos, parinktos architektūrinio konkurso metu, pagrindu.

Numatomi koreguoti sprendiniai:

- statybos zona, statybos riba, statybos linija;
- pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas;
- automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;
- planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

Taip pat numatoma panaikinti sprendinius, prieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos koregavimas

Vadovaujantis rengiamo techninio projekto sprendiniais, atliekami tokie statinių statybos zonos, statybos linijos ir statybos ribos koregavimo darbai:

- Statinių statybos zona koreguojama išplečiant į teritorijos gilumą. Papildomai statinių statybos zona išplečiama pietvakariniame sklypo Gluosnių g. 1 kampe, priartinant jį prie perspektyvinės Bastionų gatvės.
- Servitutuose s1 ir s2 numatoma statinių statybos zona (galimas požeminis užstatymas).
- Statybos ribos koreguojamos pritaikant prie išplėstos statinių statybos zonos.
- Statybos linija teritorijos perimetru keičiama į statybos ribą.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
-	3	6

Servitutų ir įvažiavimų koregavimas

Koreguojamos visų servitutų ribos ir plotai, pritaikant juos prie techninio projekto sprendinių ir galiojančių sklypų ribų. Iš viso suformuojami 7 servitutai:

- Sklype Gluosnių g. 1:
 - S1, skirtas eiti ir važiuoti (plotas: 496m²), šio servituto ribose išplečiama statinių statybos zona, numatant požeminį užstatymą.
 - S2, skirtas eiti ir važiuoti (plotas: 395m²), šio servituto ribose išplečiama statinių statybos zona, numatant požeminį užstatymą.
 - S3, skirtas eiti ir važiuoti ir kloti inžinerinius tinklus (plotas: 1746m²)
 - S7, skirtas eiti ir važiuoti ir kloti inžinerinius tinklus (plotas: 2490m²), sklypo perimetre
- Sklype Gluosnių g. 11:
 - S4, skirtas eiti ir važiuoti ir kloti inžinerinius tinklus (plotas: 425m²)
 - S5, skirtas eiti ir važiuoti ir kloti inžinerinius tinklus (plotas: 394m²)
 - S6, skirtas eiti ir važiuoti ir kloti inžinerinius tinklus (plotas: 2042m²), sklypo perimetre

Vadovaujantis techninio projekto sprendiniais, numatomi 2 papildomi įvažiavimai į sklypus:

- Vienas įvažiavimas į sklypą Gluosnių g. 11 iš Gluosnių gatvės
- Vienas įvažiavimas į sklypą Gluosnių g. 11 iš Gluosnių skersgatvio

Sprendinių, prieštaraujančių įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, panaikinimas

Detaliojo plano sprendiniuose numatyta koreguoti sklypų Gluosnių g. 1 ir 11 ribas.

Sklypas Gluosnių g. 1:

- Kad. Nr. 2101/0003:665
- Plotas: 2.2432 ha (plotas pagal detaliojo plano sprendinius 2.2392 ha)
- Savininkas:
 - UAB Verdispar Gluosniai (22392/22432 dalis)
 - Lietuvos Respublika (40/22432 dalis)
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (pagal detaliojo plano sprendinius – gyvenamosios teritorijos, daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos)
- Leidžiamas pastatų aukštis: 12.8-23.8m
- Maksimalus užstatymo tankumas: 40%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 1.6

Sklypas Gluosnių g. 11:

- Kad. Nr. 2101/0003:223
- Plotas: 1.2179 ha (plotas pagal detaliojo plano sprendinius 1.0620 ha)
- Savininkas:
 - Lietuvos Respublika (sudaryta nuomos sutartis su UAB Verdispar Gluosniai)
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (pagal detaliojo plano sprendinius – gyvenamosios teritorijos, daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos)
- Leidžiamas pastatų aukštis: 20.8-23.8m
- Maksimalus užstatymo tankumas: 40%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 1.6

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
-	4	6

Pagal sklypo ribų koregavimo schemą, dalis vieno sklypo ploto turėjo būti priskirta kitam sklypui ir atvirkščiai. Kadangi sklypo Gluosnių g. 11 savininkas yra Lietuvos Respublika, o sklypo Gluosnių g. 1 didžiosios dalies (22392/22432) savininkas yra privatus subjektas UAB Verdispar Gluosniai, toks sklypo ribos koregavimas galimai prieštarautų įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, todėl galimai yra neįgyvendinamas.

Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutų Civilinio kodekso, šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Kiti sandoriai dėl valstybinės žemės negali būti sudaromi, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip. Atlikus sklypų Gluosnių g. 1 ir 11 ribų koregavimą kiltų klausimas, ar nėra realizuojami žemės sklypų dalių mainai, t.y. dalis valstybinio žemės sklypo būtų suteikiama naudotis privačiam subjektui ir atvirkščiai. Siekiant išvengti nesupratimų ir galimo prieštaravimo Žemės įstatymo 5 str. 2 d., yra numatytas techninės klaidos taisymas.

Įvertinus šį teisinį reguliavimą akivaizdu, kad pastarasis detaliojo plano sprendinys yra neįgyvendinamas ir gali būti laikomas Detaliojo plano technine klaida.

Šiuo atveju aukščiau nurodytas atvejis dėl detaliojo plano sprendinių neįgyvendinamumo atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 29 dalyje nurodytą klaidos atvejį - Detaliuoju planu tinkamai neįvertinus teritorijų planavimo teisinio reguliavimo ir žemės sklypų nuosavybės aspekto per klaidą buvo nustatytas neįgyvendinamas sprendinys. Todėl ši klaida yra numatoma panaikinti Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 6 ir 12 dalyse bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, kartu su kitais detaliojo plano sprendinių pakeitimais Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais.

Planuojama panaikinti projektuojamas sklypų ribas, paliekant galioti esamas, Nekilnojamojo turto registre ir kadastrė registruotas, sklypų ribas.

Tokiu klaidos ištaisymu nebus keičiama detaliojo plano sprendinių esmė, nes detaliojo plano sprendiniai galės būti įgyvendinami ir neatliekant sklypų Gluosnių g. 1 ir 11 ribų korekcijos, t.y. klaidos panaikinimas įtakos detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui ar trečiųjų asmenų teisėms ir pareigoms neturės. Tai atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 29 dalies nuostatas.

Gaisrinės saugos sprendiniai

Projektuojama situacija

Planuojamas daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas, susidedantis iš 6 kvartalų, sudarytų iš 2-4 pastatų.

Projektuojami pastatai I atsparumo ugniai laipsnio ir 1-os gaisro apkrovos kategorijos. Pagrindinė pastatų paskirtis pagal funkcinę grupę - P.1.3 (gyvenamoji trijų ir daugiau butų). Numatomas apytikris gyventojų skaičius komplekse – apie 1,300.

Gaisrinės technikos judėjimas

Numatytas gaisrinių automobilių įvažiavimas į pastatų teritoriją. Teritorijoje numatyta gaisriniams automobiliams privažiuoti prie ilgujų pastatų kraštinių. Numatomi privažiavimai prie pastatų ne didesniu kaip 25 m atstumu. Privažavimo kelių plotis ne mažesnis kaip 3.5 m. aukštis ne mažesnis kaip 4.5 m. Vietose, kur privažavimo kelias baigiasi aklakeliumi, įrengiama 12x12m išmatavimų apsisukimo aikštelė.

Privažavimo kelių dangos yra pritaikytos motorizuotoms transporto priemonėms

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
-	5	6

Lauko gaisrinis vandentiekis

Vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui: kiekvienas hidrantas turi užtikrinti 15 l/s vandens tiekimą gaisro metu, gesinimo trukmė 3 valandos.

Gaisro gesinimui numatyti esami ir naujai įrengiami gaisriniai hidrantai. Nauji hidrantai įrengiami žiediniame vandentiekio tinkle, ne arčiau kaip 5 m iki pastato ir ne toliau kaip 2.5 m nuo važiuojamosios kelio dalies.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
-	6	6