

**PARENGTAS ŽEMĖS SKLYPO ADRESU JANONIO G. 27, KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO  
PATVIRTINO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS  
2017-07-03 ĮSAKYMU NR. AD1-1711 SPRENDINIŲ KOREGAVIMO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

## **1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO RENGIMO PAGRINDAS**

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo iniciatorius:**

UAB „Lendat“

**Detaliojo plano koregavimo rengėjas:**

UAB „A405“

**Koreguojamas detalusis planas**

Žemės sklypo adresu J. Janonio g. 27, Klaipėdoje detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-07-03 įsakymu Nr. AD1-1711, sprendinių koregavimas

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo rengimo tikslas:**

Žemės sklypo J. Janonio g. 27 pastatų statybos ribos keitimas, automobilių stovėjimo vietų keitimas, nulinio užstatymo inžineriniams statiniams suprojektavimas, įvažiavimo ir išvažiavimo vietų tikslinimas.

**Detalaus plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:**

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės
- Žemės sklypo J. Janonio g. 27, Klaipėdoje detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2017-07-03 sprendimu Nr. AD1-1711.

## **2. ESAMA PADĖTIS**

**Bendrieji žemės sklypo J. Janonio g. 27 duomenys.**

1. Registro Nr. 21/6616.
2. Adresas : Klaipėda, J. Janonio g. 27.
3. Unikalus Nr. 2101-0003-0474.
4. Kadastrinis Nr. 2101/0003:474 Klaipėdos m. k. v.
5. Pagrindinė naudojimo paskirtis : kita.
6. Žemės sklypo naudojimo būdas : komercinės paskirties objektų teritorijos.
7. Sklypo plotas : 0,5819 ha.
8. Juridiniai faktai: nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

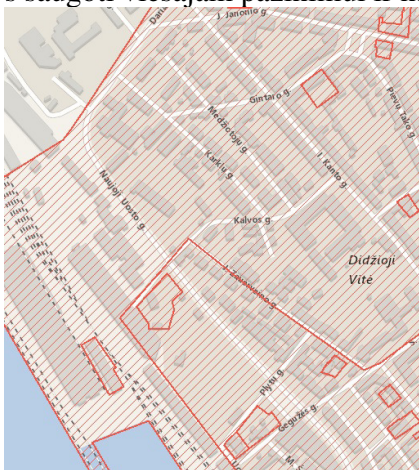
### Planuojamos teritorijos vieta:

Žemės sklypas J. Janonio g. 27, Klaipėdoje yra vakarinėje pusėje nuo miesto centrinės dalies.



*Situacijos schema*

Žemės sklypas J. Janonio g. 27, Klaipėdoje, patenka į valstybės saugomos Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu ( unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 22012), pripažinto s saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui teritoriją.



### Funkcinė paskirtis

Projektuojamas prekybos paskirties pastatas.

### Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklype J. Janonio g. 27:

- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas - 0.0117 ha
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas - 0.0117 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas – 0.0567 ha.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Plotas - 0.073 ha
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas - 0.0905 ha
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Plotas – 0.0782 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas –

0.05819 ha.

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas – 0.5819 ha
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Plotas – 0.0144 ha.

#### **Patvirtinti žemės sklypo naudojimo reglamentai ( nekeičiami):**

Nagrinėjamai teritorijai yra parengtas Žemės sklypo J. Janonio g. 27, Klaipėdoje detalusis planas“, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2017-07-03 įsakymu Nr. AD1-1711. Sklypui Janonio g. 27 yra nustatyti rodikliai (nekeičiami):

- Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorija
- Statinių aukštų skaičius: 16 m.
- Užstatymo tankis: 40%
- Užstatymo intensyvumas: 1.50
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – 15 %

### **3. SPRENDINIAI**

#### **Sklypo J. Janonio g. 27 formavimo ir pertvarkymo sprendiniai**

Teritorijoje galiojantis detalusis planas:

Žemės sklypo J. Janonio g. 27, Klaipėdoje detalusis planas (toliau – Detalusis planas)

Šio projekto tikslas – pakoreguoti Detaliojo plano sprendinius ir panaikinti neatitikimus tarp šio detaliojo plano ir techninio projekto.

Numatomi koreguoti sprendiniai:

- pastato statybos ribos keitimas;
- nulinio užstatymo inžineriniams statiniams suformavimas;
- automobilių stovėjimo vietų keitimas;
- įvažiavimų ir išvažiavimų vietų tikslinimas.

#### **Pastato statybos ribos keitimas**

Vadovaujantis rengiamo techninio projekto sprendiniais, atliekami tokie pastato statybos ribos koregavimo darbai:

- Statybos riba išplečiama sklypo šiaurės rytų dalyje išlaikant norminius atstumus iki sklypo ribos.
- Šiaurinėje sklypo dalyje naikinama patvirtintu detaliuoju planu numatyta pastato statybos ribos dalis.

#### **Nulinio užstatymo inžineriniams statiniams suformavimas, automobilių vietų keitimas.**

Planuojamo sklypo šiaurinėje ir vakarinėje dalyje suformuojamas nulinis užstatymas, skirtas inžineriniams statiniams. Toje teritorijoje naujai suprojektuotos automobilių stovėjimo aikštelės. Keičiamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas. Projektuojamas automobilių kiekis nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ XIII skyriaus 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“ 5 p. prekybos paskirties pastatai, 5.1. p. maisto produktų parduotuvės - 1 vieta 20m<sup>2</sup> prekybos salės ploto, 5.3. p. ne maisto produktų parduotuvės – 1 vieta 30m<sup>2</sup> prekybos salės ploto. Projektuojamas maisto produktų prekybos salės plotas ~1250,00m<sup>2</sup>. Reikalingas automobilių vietų skaičius 63 automobiliai. Projektuojamas ne maisto produktų prekybos salės plotas ~360,00m<sup>2</sup>. Reikalingas automobilių vietų skaičius 12 automobilių. Viso reikalingas automobilių vietų skaičius 75 automobiliai, suprojektuotos 73

automobilių vietos iš kurių keturios ( A ir B tipo ) vietos skirtos ŽN, bei trys šeimos vietos. Trūksta dvi vietos gaus žemės sklypo Karklų g. 19 savininko sutikimą, kompensuojamos šiame sklype, kuriame numatytos 7-os automobilių stovėjimo vietos.

**Įvažiavimų ir išvažiavimų tikslinimas.**

Vadovaujantis techninio projekto sprendiniais, tikslinamos dviejų įvažiavimo ir išvažiavimo į sklypą vietos:

- Vienas įvažiavimas-išvažiavimas į sklypą iš Karklų g. Šis įvažiavimas suderintas su sklypo savininku ir gautas jo sutikimas.
- Iš J. Janonio g. numatomas tik įvažiavimas į sklypą. Panaikinamas išvažiavimas.

Taip pat projektuojamas naujas įvažiavimas į sklypą iš Karklų g. (rytinėje sklypo dalyje).