

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

RENGIANT "AIKŠTELĖS MINIJOS G. 90, KLAIPĖDA, STATYBOS PROJEKTĄ" (TAISANT "PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO MINIJOS G. 90, KLAIPĖDA, STATYBOS PROJEKTO" TECHNINĘ KLAIDĄ)

"Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Varnėnų g. detalusis planas" (registro Nr. T00027781, vidinio registro Nr. 06-59), patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2006 lapkričio 30 d. sprendimu Nr. T2-353 "Dėl uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Varnėnų g. detaliojo plano patvirtinimo", koreguojamas rengiant "Aikštelės Minijos g. 90, Klaipėda, statybos projektą" (taisant "Paslaugų paskirties pastato Minijos g. 90, Klaipėdoje statybos projekto" (projekto Nr. PRO-2017-02-TDP, parengimo metai 2018 (laida 0), 2019 (laida A), projekto rengėjas UAB "Prosfera"), techninę klaidą), vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių IV skyriaus 6 skirsnio 318.3 papunkčiu.

Detalijame plane žemės sklypo dalyse Nr. 6c ir 6d koreguojama **statybos zona, statybos riba ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas. Kiti detalioju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.**

Detalusis planas koreguojamas žemės sklype, adresu Minijos g. 90 (kadastrinis Nr. 2101/0006:467), Klaipėda, žemės sklypo dalyje Nr. C (pagal žemės sklypo naudojimo dalis), kurios plotas 0,3704 ha, žemės sklypo dalies naudotas UAB "Minijos tunelis" (įmonės kodas 304907044).

Projektuojama aikštelė yra numatyta ir suprojektuota "Paslaugų paskirties pastato Minijos g. 90, Klaipėda, statybos projekte" (projekto Nr. PRO-2017-02-TDP, parengimo metai 2018 (laida 0), 2019 (laida A), projekto rengėjas UAB "Prosfera", įmonės kodas 300665921), kuriam Klaipėdos miesto savivaldybė išdavė leidimą statyti 2019-07-04 Nr. LSNS-31-190704-00134 (išduoto leidimo 2018-01-09 Nr. LSNS-31-180109-00013 pakeitimas).

Detalusis planas buvo koreguojamas kelis kartus anksčiau, buvo koreguojama ir sklypo dalyse Nr. 6c, 6d (koregavimas 1, koregavimas 4), kuriuose šiuo metu ir atliekamas koregavimas. Buvo koreguojamos statybos zona, statybos riba - vienoje sklypo dalyje naikinamos statybos zonos ir kitoje sklypo dalyje perkeliamos statybos zonos.

Techninio projekto ("Aikštelės Minijos g. 90, Klaipėda, statybos projekto") rengimo metu, sklypo dalyse Nr. 6c, 6d atliekamas detaliojo plano koregavimas į tas pačias vietas gražina anksčiau atliktais koregavimais panaikintas statybos zonos ir statybos ribas. Techniniame projekte šiose statybos zonose projektuojamos kitos paskirties inžineriniai statiniai - aikštelės (automobilių, kiemo).

Išilgai Minijos gatvės eina buitinių nuotekų d800 mm kanalizacijos linijos, kurių apsaugos zona 10 m. Dalis statybos zonų anksčiau buvo panaikinta, nes pagal koregavimo metu galiojančius "Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų", patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 reikalavimus (negalioja nuo 2019-12-14), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose buvo draudžiama įrengti automobilių bei kitos technikos aikšteles (XLIX skyrius "Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos", 198.5 p.).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (įsigalioja nuo 2020-01-01) dešimtojo skirsnio (Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos) 43 straipsniu (Specialiosios žemės naudojimo sąlygos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose automobilių bei kitos technikos aikšteles įrengti nedraudžiama.

Atestato Nr.	UAB "NTH "PROJEKTAI"			DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
						0
A1088	PV	Tomas Žiulys		9990-2-TP	Lapas	Lapų
					1	5

Duomenys apie sklype automobilių stovėjimo vietų poreikį - automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus 107 punktą, 30 lentelę. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius (klasifikavimas pagal pastatai naudojimo paskirtį) paslaugų paskirties - automobilių plovyklos statiniams - 1 vieta 1 plovimo įrenginiui (6.1 p.)

Projekte numatytas 1 plovimo įrenginys (automatinė plovykla), reikalingas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius - 1 vieta. Aikštelėje įrengiamos 16 automobilių stovėjimo vietų, iš kurių viena vieta skirta žmonių su negalia reikmėms. Automobilių stovėjimo aikštelė projektuojama automobilių plovyklos poreikiams tenkinti, įvertinus prognozuojamą kasdienių, periodinių ir epizodinių lankytojų automobilių skaičių, jų naudojimo intensyvumą, automobilių stovėjimo trukmę, automobilių statymo prie panašių įstaigų poreikį.

Anksčiau atliktų detaliojo plano koregavimų aprašymas.

1. Koregavimas techninio projekto rengimo metu, patvirtintas 2016-12-09 įsakymu Nr. AD1-3798 (vidinis reg. Nr. 06-59-1).

Koreguojama detaliojo plano statybos zona, statybos riba, statybos linija.

Žemės sklype Minijos g. 90, Klaipėda, projektuojant maitinimo paskirties pastatą, koreguojama sklypo centrinėje dalyje esanti užstatymo zona (pagal detalųjį planą dalyse Nr. 6b, 6c, 6d). Išilgai Minijos gatvės eina buitinių nuotekų d800 mm kanalizacijos linijos, kurių apsaugos zona 10 m. Detalioju planu numatyta užstatymo zona, kuri patenka buitinių nuotekų d800 mm kanalizacijos apsaugos zoną, lieka nepanaudojama. Naikinama užstatymo zona rytinėje pusėje Nr. 1 (2,6 m nuo detalioju planu numatytos užstatymos zonos 259 m²), ją perkeliama vakarinę dalį Nr. 2 (perkeliamas plotas 259 m²). Detalioju planu numatytas žemės sklypo tvarkymo režimas ir rodikliai nekeičiami. Koreguojama sklypo pietinėje dalyje esanti užstatymo zona (pagal detalųjį planą Nr. 6e). Išilgai Minijos gatvės eina buitinių nuotekų d800 mm kanalizacijos linijos, kurių apsaugos zona 10 m. Detalioju planu numatyta užstatymo zona, kuri patenka buitinių nuotekų d800 mm kanalizacijos apsaugos zoną, lieka nepanaudojama. Taigi naikama užstatymo zona rytinėje pusėje Nr. 5 (1 m nuo detalioju planu numatytos užstatymos zonos 97 m²), ją perkeliama pietinę dalį Nr. 6 ir vakarinę dalį Nr. 7 (perkeliamas plotas 97 m²). Detalioju planu numatytas žemės sklypo tvarkymo režimas ir rodikliai nekeičiami.

2. Koregavimas techninio projekto rengimo metu, patvirtintas 2016-12-21 įsakymu Nr. AD1-3932 (vidinis reg. Nr. 06-59-2).

Koreguojama planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

Detalusis planas koreguojamas žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0010:1 dalyje (žemės sklypo dalies plotas 10,7167 ha), adresu Baltijos pr. 40A, Klaipėda, techninio projekto rengimo metu, numatant naujų geležinkelio kelių Nr. 11 ir Nr. 12 statybą (tiesimą), kurių kiekvieno ilgis apie 130 m, rampos ant naujai projektuojamo geležinkelio kelio Nr. 12, ratinei technikai užvažiuoti įrengimą, rekonstruojant geležinkelio kelią Nr. 15 (unikalus Nr. 4400-3031-3521) Nemuno gatvėje, numatant visų inžinerinių tinklų ir įrenginių, kliudančių naujų geležinkelio kelių statybai ir esamam geležinkelio keliui rekonstruoti, apsaugą, pertvarkymą ar iškėlimą į naujas vietas, paviršinio vandens nuvedimą ir gruntinio vandens surinkimą, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nekeičiant privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų.

3. Koregavimas techninio projekto rengimo metu, patvirtintas 2018-03-22 įsakymu Nr. AD1-708 (vidinis reg. Nr. 06-59-3).

Koreguojami planuojamos teritorijos susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (numatant įrengti susisiekimo komunikaciją).

Detalusis planas koreguojamas žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0010:1 dalyje (žemės sklypo dalies plotas 10,7167 ha), adresu Nemuno g. 24, Klaipėda, techninio projekto rengimo metu, numatant galimybę įrengti susisiekimo komunikacijas - numatant krantinių Nr. 80A ir 81A rekonstravimą, prailginant esamą pirsą 50 m ir užtikrinant jo projektinį gylį -12,50 m BAS77 aukščių sistemoje (-12,38 m LAS07 aukščių sistemoje) prie krantinių,

9990-2-TP	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	0

nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nekeičiant privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų.

4. **Koregavimas** techninio projekto rengimo metu, patvirtintas 2018-12-10 įsakymu Nr. AD1-2886 (vidinis reg. Nr. 06-59-4).

Koreguojama detaliojo plano statybos zona, statybos riba, statybos linija.

Žemės sklype Minijos g. 90, Klaipėda, rengiant "Automobilių stovėjimo aikštelių ir prekybos paviljonų statybos projektą" (koreguojant 2015 metų projekto sprendinius), koreguojama sklypo centrinėje dalyje esanti užstatymo zona (pagal detalųjį planą dalyse Nr. 6c, 6d). Išilgai Minijos gatvės eina buitinių nuotekų d800 mm kanalizacijos linijos, kurių apsaugos zona 10 m. Detalioju planu numatyta užstatymo zona, kuri patenka buitinių nuotekų d800 mm kanalizacijos apsaugos zoną, lieka nepanaudojama. Naikinama užstatymo zona rytinėje pusėje Nr. 1 (5,5 m nuo detalioju planu numatytos užstatymo zonos 451 m²), ją perkeliant į sklypo pietinę dalį Nr. 2 (pagal detalųjį planą užstatymo zona Nr. 6e) Nr. 2 (perkeliamas plotas 451 m²). Detalioju planu numatytas žemės sklypo tvarkymo režimas ir rodikliai nekeičiami.

5. **Koregavimas** techninio projekto rengimo metu, patvirtintas 2021-03-08 įsakymu Nr. AD1-287 (Nr. 06-59-5).

Koreguojama statinių statybos zona, statybos riba ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

Koreguojama sklypo pietinėje dalyje esanti užstatymo zona (pagal detalųjį planą Nr. 6e). Statybos zona koreguojama išlaikant nustatytus sklypo dalies užstatymo insyvumo bei tankumo rodiklius.

Sklype numatomi nedideli intensyvumo bei tankumo rodikliai. Projektuojamam pastatui numatomas nedidelis intensyvumo rodiklis, kurio pagrindu sklype tenkinamas antžeminis parkavimo poreikis. To pagrindu numatomas parkavimo būdo keitimas iš požeminio į antžeminį. Automobilių parkavimo vietos numatomos šiaurinėje sklypo dalyje.

Pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą" (2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 pakeitimas 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36), priklausoma želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijoms (žemės sklypai, skirti kitiems pastatams komercinės paskirties objektų teritorijose) - 10 proc. Šiuo projektu numatoma sklype įrengti žalios vejos ir želdynų 25 proc. sklypo ploto.

Numatant žemės sklypo detaliojo plano užstatymo zonos praplėtimą pietinėje sklypo pusėje, esami nustatyti detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimai nekeičiami.

6. **Koregavimas** techninio projekto rengimo metu, patvirtintas 2021-03-10 įsakymu Nr. AD1-298 (Nr. 06-59-6).

Koreguojama statinių statybos zona, statybos riba ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

Koreguojama sklypo šiaurinėje dalyje esanti statybos zona, statybos riba (pagal detalųjį planą Nr. 6a). Statybos zona, statybos riba koreguojama išlaikant nustatytus sklypo dalies užstatymo insyvumo bei tankumo rodiklius. Numatant žemės sklypo detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos praplėtimą šiaurinėje sklypo pusėje, esami nustatyti detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimai nekeičiami.

Taip pat koreguojamas susisiekiama komunikacijų išdėstymas sklype - sklypo šiaurinėje dalyje numatytas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

Remiantis STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai", automobilių parkavimo vietų skaičius parenkamas pagal 30 lentelę, skiriama 1 vieta 15 m² salės ploto. Pastato salių plotas 164,06 m². Prie pastato įrengiamos 11 automobilių parkavimo vietų, iš jų 2 vietos ŽN poreikiams tenkinti, bei papildomai 2 vietos darbuotojams.

Teritorijoje, kurioje projektuojamas maitinimo paskirties pastatas, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija išdavė statybos leidimą 2019-05-28 Nr. LRS-31-190528-00032. Leidimas skirtas administracinio pastato rekonstravimui, kurio projekte numatytos automobilių parkavimo vietos pastato aptarnavimui. Administracinio pastato rekonstravimo projekte numatytos 181 automobilių parkavimo vietos, dalis jų požeminiame parkinge viduje pastato, kita dalis - 58 vietos šiuo projektu numatomo maitinimo paskirties pastato vietoje.

9990-2-TP	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

Koreguojant detalioju planu numatytos gatvės įrengimo projektą, numatomos papildomos 14 automobilių parkavimo vietos. Rekonstruojamo administracinio pastato trūkstamas 43 automobilių parkavimo vietas numatoma įrengti kitu etapu, rengiant daugiaaukščio automobilių parkavimo projektą.

Šioje teritorijoje projektuojant maitinimo paskirties pastatą su susisiekimo infrastruktūros sprendiniais numatoma, kad rekonstruojamo administracinio pastato, kuriam išduotas statybos leidimas, automobilių parkavimo sprendiniai numatomi kitu projektavimo etapu, koreguojant administracinio pastato rekonstravimo projekto sprendinius bei detalioju planu numatytos gatvės projekto sprendinius, numatant papildomą antžeminę daugiaaukštę automobilių parkavimo aikštelę. Šiuos sprendinius numatoma suprojektuoti iki maitinimo paskirties pastato pripažinimo tinkamu naudoti (statybos užbaigimo).

Atliekamas detaliojo plano koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių.

Detaliojo plano koregavimas neturės įtakos detalioju planu nustatytam teritorijos naudojimo reglamentui - užstatymo tankiui, užstatymo intensyvumui, pastatų aukščiui ir kt.

Ūkinės veiklos metu, žemės sklype Minijos g. 90 (žemės sklypo dalyje Nr. C, pagal žemės sklypo naudojimo dalis), **Klaipėda, nesusidarys nepalankūs veiksniai, kurie tiesioginiu ar netiesioginiu būdu galėtų daryti poveikį visuomenės sveikatai, nebus sukelti nauji neigiami padariniai gyvenimo ir aplinkos kokybei, taip pat nebus pažeisti kitų gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.**

Žemės sklypo dalies 6c patvirtinti naudojimo reglamentai (nekeičiami):

- Žemės sklypo dalies Nr. plane - 6c.
 - Žemės sklypo plotas - 0,2752 ha (2752 m²).
 - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.
 - Žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).
 - Leistinas statinių aukštis - 20,0 m (nuo žemės paviršiaus).
 - Leistinas žemės sklypo dalies užstatymo tankumas - 45 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje suvestinėje teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje), 60 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje, pateiktoje prie žemės sklypo dalies).
 - Leistinas žemės sklypo dalies užstatymo intensyvumas - 125 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje suvestinėje teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje), 250 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje, pateiktoje prie žemės sklypo dalies).
- Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:
- Servitutai - A-servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius ir takus, jais naudotis ir juos prižiūrėti.
 - Pož.s. - požeminė automobilių saugykla.
Pagrindiniame brėžinyje grafiniu žymėjimu žemės sklypo dalyje pažymėta užstatymo riba, užstatyti leidžiama teritorija.

Žemės sklypo dalies 6d patvirtinti naudojimo reglamentai (nekeičiami):

- Žemės sklypo Nr. plane - 6d.
- Žemės sklypo plotas - 0,1089 ha (1089 m²).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.
- Žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).

9990-2-TP	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	0

Statytojas (užsakovas):
UAB "Minijos tunelis", Turniškių g. 29-1, 10104 Vilnius

Projekto pavadinimas:
"Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Varnėnų g. **detaliojo plano**", **koregavimas, rengiant** "Aikštelės Minijos g. 90, Klaipėda, **statybos projektą**" (taisant "Paslaugų paskirties pastato Minijos g. 90, Klaipėda, statybos projekto" techninę klaidą)

- Leistinas statinių aukštis - 15,0 m.
- Leistinas žemės sklypo dalies užstatymo tankumas - 60 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje suvestinėje teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje), 45 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje, pateiktoje prie žemės sklypo dalies).
- Leistinas žemės sklypo dalies užstatymo intensyvumas - 700 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje suvestinėje teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje), 125 % (nurodyta pagrindiniame brėžinyje teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje, pateiktoje prie žemės sklypo dalies).
Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:
- Servitutai - A-servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius ir takus, jais naudotis ir juos prižiūrėti.
- Pož.s. - požeminė automobilių saugykla.
Pagrindiniame brėžinyje grafiniu žymėjimu žemės sklypo dalyje pažymėta užstatymo riba, užstatyti leidžiama teritorija.

9990-2-TP	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	0