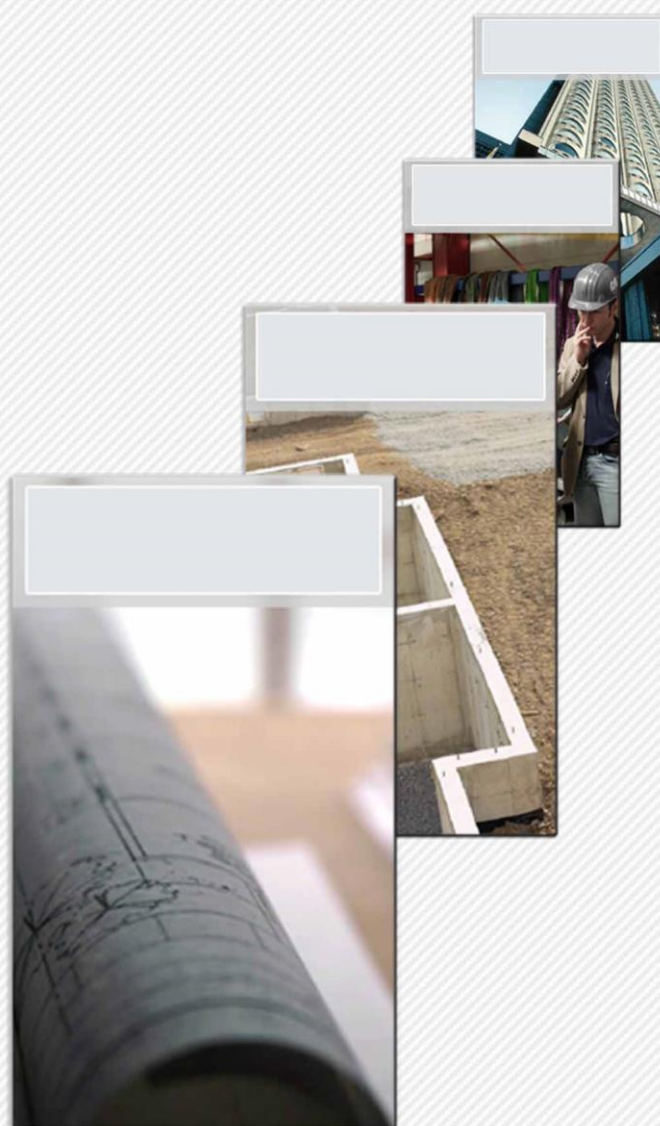


TOPHAUS

Teritorijos prie pastatų Liepojos g. Nr.10 ir 10a detaliojo plano (patvirtinto 2003 m. birželio 26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-181) koregavimą supaprastinta tvarka.

DETALIOJO PALNO KOREGAVIMAS

2019-05-27-DPK



VISADA ŠALIA JŪSŲ...

Statytojas/ Užsakovas	UAB Seramas įm. k. 302908418			
Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Teritorijos prie pastatų Liepojos g. Nr.10 ir 10a detaliojo plano (patvirtinto 2003 m. birželio 26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-181) koregavimą supaprastinta tvarka.			
Statinio projekto Nr.	2019-05-27-DPK			
Statinio projekto etapas	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS			
Statinio projekto dalis	-	Byla (knyga)	DPK	
		Bylos išleidimo data	2022-02-17	
Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
UAB "TOPHAUS"	Direktorius	Daivis Kublickas		
	Statinio projekto vadovas	S. Juška	ATP 184	

TERITORIJOS PRIE PASTATŲ LIEPOJOS G. NR. 10 IR 10A DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SUPAPRASTINTA TVARKA AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Statinio projekto atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

- LR statybos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas

STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“

STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“

STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

STR 2.01.01(2):1999 Esminiai statinio reikalavimai “Gaisrinė sauga”

- Statybos normos:

RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI DALIS

Detaliojo plano koregavimo priežastis:

Šiuo metu yra rengiamas „PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO (PREKYBOS CENTRO 1E2p), REKONSTRAVIMO IR ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO (2B2p), ŪKIO DALIES PASTATO (3H1p) GRIOVIMO, LIEPOJOS G. 10, KLAIPĖDOJE, PROJEKTAS“ sklype, kuriame yra galiojantis detalusis planas. Šiuo projektu numatoma rekonstruoti prekybos paskirties pastatą jį išplečiant, o kitus du apleistus pastatus nugriauti. Projekto sprendiniams įgyvendinti reikia tikslinti nustatytus teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus.

Detaliojo plano koregavimo tikslai:

- Nekeičiant esminių detaliojo plano sprendinių, patikslinti statinių statybos zoną, statybos ribą, automobilių parkavimo vietų išdėstymą, bei apželdinamos teritorijos dalį

Detaliojo plano koregavimo rengimas vadovaujantis:

- „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės“ (318.3 punkt.).
- Projektuojamo sklypo plano brėžinio sprendiniais.

ESAMI DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI NAGRINĖJAMAM SKLYPUI

Teritorija

Teritorija – 0,5089 ha žemės sklypas Liepojos g. 10 (kad. nr. 2101/0002:1241), Klaipėdos mieste. Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė: komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype šiuo metu yra trys pastatai ir automobilių stovėjimo aikštelė. Dveji pastatai šiuo techniniu projektu numatomi griauti - administracinės paskirties pastatas (2B2p) ir ūkio dalies pastatas (3H1p), esamas rekonstruojamas prekybos paskirties pastatas (1E2p) ir automobilių stovėjimo aikštelė.

Gretimybės

Šiaurės vakarinėje pusėje sklypo dalis ribojasi su Liepojos g., kuri priklauso B kategorijai bei yra suformuotas sklypas pravažiuojamojo kelio šalia Liepojos g. 10,12 šiaurės rytų pusėje su suformuotu komercinės paskirties sklypu, pietryčių pusėje su nesuformuotu valstybiniu sklypu su komercinės paskirties pastatu, automobilių stovėjimo aikštele, pietinėje pusėje yra suformuotas sklypas pravažiuojamojo kelio tarp Kretingos g. ir Liepojos g., už jo yra jau gyvenamieji daugiabučiai namai



Reljefas

Inžinerinių geodezinių tyrinėjimų duomenimis nagrinėjamas sklypas nėra lygus: altitudės kinta apytiksliai nuo 13,22 iki 14,90, t. y. per sklypo ilgį. Sklypas žemėja nuo šiaurės į pietus bei nuo vakarų link rytų.

Esama susisiekimo sistema

Detalioju planu numatyta:

- patekimas į sklypą iš Liepojos g. pusės
- patekimas į sklypą iš kiemo pusės (Kretingos g.)

Esamos gamtos paveldo bei kultūros vertybės

Sklypas nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas:

ESAMI DERINIMAI/NAGRINĖJIMAI SKLYPUI

- Rengiamas techninis projektas „PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO (PREKYBOS CENTRO 1E2p), REKONSTRAVIMO IR ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO (2B2p), ŪKIO DALIES PASTATO (3H1p) GRIOVIMO, LIEPOJOS G. 10, KLAIPĖDOJE, PROJEKTAS“.
- Gautas pastato autorių pritarimas projektiniams sprendiniams
- Atliekama visuomenės informavimo apie numatomą statinių projektavimą ir visuomenės dalyvavimo svarstant statinių projektinius pasiūlymus procedūra.
- Gautas NŽT sutikimas dėl prekybos paskirties pastato statybos mažesniu nei 3 m atstumu iki sklypo ribos, kuri ribojasi su valstybinės žemės sklypu
- Parengti, suderinti ir šiuo metu tvirtinami su AB „ESO“ šie projektai-„El. įrenginių iškėlimas Liepojos g. 10, Klaipėdoje“.
- Inžineriniai tinklai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas:
 - AB "Klaipėdos vanduo" Sąlygos Nr. 2019/S.6/3-1569;
 - AB "ESO" Sąlygos Nr. ISK21-12843;
 - AB "TEO LT" Sąlygos Nr. 2019-02749;
 - AB "Klaipėdos energija" Sąlygos Nr. R-22E.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

- Užsakovui pakeitus esamo projekto sprendinius, keičiasi projektuojamo pastato užimamas žemės plotas, iškeliami modulinė transformatorinė, todėl keičiasi statinių statybos zona bei riba;
- Tikslinama automobilių parkavimo zona;
- Tikslinama apželdinta teritorijos dalis
- Mažinami tarnaujantys servitutai (patvirtinti įsakymu „DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ KLAIPĖDOJE, LIEPOJOS G. 10, LIEPOJOS G. 10B IR LIEPOJOS G. 10C, FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO PATVIRTINIMO“ Nr. AD2-1986)

Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas

Priešais esamą pagrindinį įėjimą yra bendro naudojimo automobilių stovėjimo aikštelė, kuri buvo projektuota ir vertinta kartu, kai 2005m. buvo rekonstruotas esamas prekybos paskirties pastatas ir vėliau perleista savivaldybės nuosavybėn, nagrinėjamos esamos parkavimo vietos dviejuose sklypuose: – prekybos paskirties pastatas;

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Stovėjimo vietų skaičius
1	Prekybos paskirties pastatai: maisto prekių parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
	Prekybos paskirties pastatai: ne maisto prekių parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto

Automobilių stovėjimo vietų minimalaus skaičiaus nustatymas

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Plotas, vietos projektuojamame pastate	Reikiamas automobilių vietų skaičius
1	Prekybos paskirties pastatai: maisto prekių parduotuvės	1701,53 m ²	85
	Prekybos paskirties pastatai: ne maisto prekių parduotuvės	69,11 m ²	3

Nustatytas minimalus poreikis sklypui – 88 stovėjimo vietos.

Projektuojamas lengvųjų automobilių stovėjimo vietų kiekis sklype - 40 vnt.(iš jų 4 vnt. pritaikyti žmonėms su negalia)

Liepojos g, pagal 2005m spalio 10d. „Miesto automobilių stovėjimo aikštelės (vietų) statybos sutartį Nr. 969“ įrengtas automobilių stovėjimo vietų kiekis -37 stovėjimo vietos

Kretingos g. šiuo techniniu projektu numatoma suremontuoti 20 vt. automobilių stovėjimo aikštelę, kuri paskui bus perduota Klaipėdos miesto savivaldybės nuosavybėn.

Šiuo projektu bus tenkinami sklypo minimalūs automobilių parkavimo poreikiai.

Dviračių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas

Dviračių stovėjimo vietų minimalaus skaičiaus nustatymas

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Projektuojamas /esamas plotas	Reikiamas automobilių vietų skaičius
1	Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m ² (1 vieta 200 m ² pagrindinio ploto)	1770,64 m ²	9

SPRENDINIAI, UŽTIKRINANTYS GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMŲ ĮGYVENDINIMĄ

Techninio projekto „PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO (PREKYBOS CENTRO 1E2p), REKONSTRAVIMO IR ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO (2B2p), ŪKIO DALIES PASTATO (3H1p) GRIOVIMO, LIEPOJOS G. 10, KLAIPĖDOJE, PROJEKTAS“ sudėtyje yra Gaisrinės Saugos dalis. Prieduose pridėtas GS dalies aiškinamasis raštas, aprašantis sprendinius, užtikrinančius gaisrinės saugos reikalavimų įgyvendinimą.

SKAIČIAVIMAI, ĮRODANTYS ATITIKIMĄ DETALIOJO PLANO SPRENDINIAMS

Rekonstruojamas prekybos paskirties pastatas jį išplečiant, o kitus du apleistus pastatus nugriaunant. Nagrinėjama teritorija patenka į galiojančio detaliojo plano „Teritorijos prie pastatų Liepojos g. Nr.10 ir 10A detalus planas“ galiojimo ribą.

Trumpas situacijos aprašymas

- 2003 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. 1-181 buvo patvirtintas teritorijos prie pastatų Liepojos g.10, 10A detalusis planas, išskyrus sprendinį, kuriuo naujai suformuotame sklype numatoma gyvenamojo namo statyba;
- 2005 m. buvo rekonstruotas prekybos centras Liepojos g 10
- 2021 m. spalio 13 d. detaliojame plane nagrinėjami sklypai Liepojos 10, Liepojos 10B ir Liepojos 10C buvo sujungti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtinant įsakymu Nr. AD2-1986.

Esami Liepojos g. 10, Klaipėdoje, sklypo rodikliai:

Kadangi detaliojame plane kiekvienam sklypui numatyti atskiri UT ir UI rodikliai, esama situacija skaičiuojama pagal sklype esančių pastatų rodiklius (detaliojame plane pažymėti Nr. 1, Nr. 2 ir Nr.4):

- Buvusio sklypo Liepojos g. 10B teritorijos duomenys (Detaliojame Nr. 1):
 - Esamas užstatytas plotas: 190,73 m²;
 - Sklypo plotas: 784 m²;
 - Esamas UT: 24,32%;
 - Esamas UI: 20,48%;
 - Galimas UT pagal detalųjį: 50%
 - Galimas UI pagal detalųjį: 80%.
- Buvusio sklypo Liepojos g. 10 teritorijos duomenys (detaliojame Nr. 2):
 - Esamas užstatytas plotas: 2261,60 m²;
 - Sklypo plotas: 3955 m²;
 - Esamas UT: 57,18%;
 - Esamas UI: 71,69%;
 - Galimas UT pagal detalųjį: 60%;
 - Galimas UI pagal detalųjį: 140%.
- Buvusio sklypo Liepojos g. 10C teritorijos duomenys (detaliojame Nr. 4):
 - Esamas užstatytas plotas: 252,02 m²;
 - Sklypo plotas: 350 m²;

- Esamas UT: 72%;
- Esamas UI: 69%;
- Galimas UT pagal detalųjį: 80%;
- Galimas UI pagal detalųjį: 70%.

Išvada – esama situacija neprieštaruoja detaliojo plano sprendiniams.

1. Užstatymo tankio skaičiavimas:

Pagal teritorijų planavimo įstatymą:

„40. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu..“

2. Užstatymo intensyvumo skaičiavimas:

Pagal teritorijų planavimo įstatymą:

„39. Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.“

Išvados:

Remiantis atliktais skaičiavimais, planiniais sprendimais:

- planuojami rodikliai neprieštaruoja galiojančio detaliojo plano sklypų rodikliams;
- pakoregavus statinių statybos zoną, statybos ribą, automobilių parkavimo vietų išdėstymą ir apželdinamos teritorijos dalį, statybos bei statinių eksploatacijos metu, gretimų sklypų savininkams neigiamų padarinių nesukels