

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.BENDRIEJI DUOMENYS

Rengiamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Žemės sklypų Ragainės g. 15, 17 ir Arimų g. 33, Klaipėdoje, detalaus plano koregavimas, supaprastinta tvarka.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Detalusis planas

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas Kad. Nr. 2101/0039:1296, Ragainės g. 15, Klaipėda, plotas 0,4965 ha, Naudojimo paskirtis- kita; naudojimo būdas- daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Žemės sklypas Kad. Nr. 2101/0039:1306, Ragainės g. 17, Klaipėda, plotas 0,5326 ha, Naudojimo paskirtis- kita; naudojimo būdas- daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Žemės sklypas Kad. Nr. 2101/0039:1298, Arimų g. 33, Klaipėda, plotas 0,2203 ha. Naudojimo paskirtis- kita; naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos;

Planavimo organizatorius:

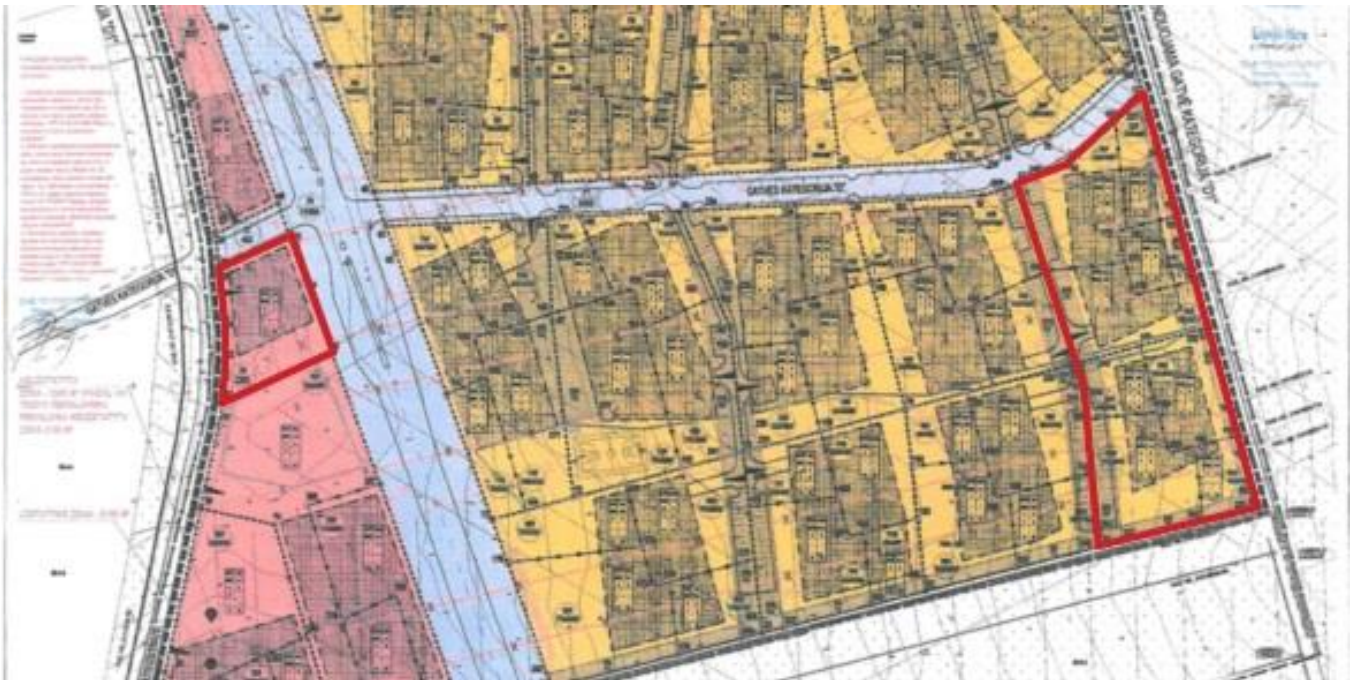
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius

Planavimo iniciatorius: UAB „FORCE PALACE“

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. Liepos 7 d. Įsakymu patvirtintas Devynių žemės sklypų buvusiam Šaulių kaime, Klaipėdoje (Kadastriniai numeriai 2101/0039:487, 2101/0039:942, 2101/0039:782, 2101/0039:498, 2101/0039:398, 2101/0039:492, 2101/0039:426, 2101/0039:903, 2101/0039:817) detalusis planas

Plano rengėjas: UAB „Danės projektai“, Turgaus g. 37- 5, Klaipėda, tel. +37065018181, +37062076751 , el. paštas danesprojektai@gmail.com Projekto vadovė Sigita Gaudutytė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0107.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. Liepos 7 d. Įsakymu patvirtinto Devynių žemės sklypų buvusiam Šaulių kaime, Klaipėdoje, detaliuoju planu, Nr. AD1- 1373:



— Planuojami sklypai

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymą (aktuali redakcija nuo 2021-11-01) **28 str. 9 punktą** Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis **gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu**, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai

šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento **koregavimui turi raštu pritarti** visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei **Teritorijų planavimo komisija**. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

Šiame projekte koreguojamas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. Liepos 7 d. Įsakymu patvirtintas Devynių žemės sklypų buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, detalus planas, Nr. AD1- 1373:

- į sklypą Ragainės g. 17, Kad. Nr. 2101/0039:1306 numatytas dar vienas įvažiavimas/išvažiavimas šiaurinėje sklypo dalyje;
- sklype Ragainės g. 17 numatytos papildomos automobilių parkavimo vietos;
- sklype Ragainės g. 15, Kad. Nr. 2101/0039:1296 užstatymo riba ir zona paslenkama į šiaurę 2,00 m;
- sklype Ragainės g. 15, Kad. Nr. 2101/0039:1296, numatyta nauja užstatymo riba ir zona pagalbinių pastatų statybai, aukštingumas iki 4 m;
- į sklypą Arimų g. 33 projektuojamas papildomas įvažiavimas;
- užstatymo zona ir riba išplečiama Komercinės paskiries sklype Arimų g. 33;
- Arimų g. 33 projektuojamos 49 automobilių parkingo vietos;

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami. Automobilių vietų išdėstymo koregavimo pagrindas:

1. Sklypuose Ragainės g. 15 ir 17 numatyta statyti po du daugiabučius pastatus, juose po 58 butus, tad reikalingos min po 58 automobilių parkavimo vietas sklype (STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai). Teritorijai galiojančiame detaliojo plano aiškinamajame rašte „Automobilių parkavimas“ pateikiami automobilių parkavimo sprendiniai. Juose rašoma ir pateikiami skaičiavimai apie daugiabučių gyvenamųjų namų automobilių poreikį ir, kad automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose. Automobilių parkingas numatytas- 1 parkingo vieta 1 butui, bet rengiant techninį projektą automobilių parkingui numatytose zonose netelpa reikalingos 58 automobilių parkavimo vietos sklype. Racionaliai transporto sistemai kvartale numatomos papildomos automobilių parkavimo vietos ir naujas įvažiavimas į sklypą Ragainės g. 17. Ragainės g. 17 sklype numatomos naujos 69 automobilių parkavimo vietos, iš kurių 18 automobilių

parkingo vietų prie sklypo šiaurinės ribos, dėl kurių iš kvartalo gatvės numatomas dar vienas įvažiavimas. Komercinės paskirties sklypui Arimų g. 33 projektuojamos 49 parkingo vietos. Racionaliai transporto sistemai į sklypą Arimų g. 33 numatomas dar vienas įvažiavimas ant ribos su sklypu Arimų g. 35, Kad. Nr.2101/0039:1299, priklausančiu UAB „FORCE PALACE“.

2. Rengiant daugiabučių gyvenamųjų pastatų techninius projektus atsirado būtinybė sklype Ragainės g. 15 paslinkti užstatymo ribą ir zoną 2,00 m į šiaurę nekeičiant užstatybos zonos matmenų.

3. Ragainės g. 15 sklype elektros linijų apsaugos zonos apribojamame plote numatyta nauja užstatymo riba ir zona pagalbinių pastatų statybai, aukštingumas iki 4 m.

4. Komercinės paskirties sklype Arimų g. 33 užstatymo zona ir riba plečiama į pietų pusę, plėtimo neriboja jokios apsaugos zonos.

5. Arimų g. 33 sklype projektuojamos 49 automobilių parkavimo vietos.

6. Ant Arimų g. 33 ir 35 sklypų ribos projektuojamas 5,5 m pločio įvažiavimas į sklypus. Kiekviename sklype įvažiavimo tenkanti dalis- po 2,75 m.

Kiti detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai nekeičiami ir nekoreguojami.

3. SPRENDINIAI:

3.1. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS

Besiribojantiems sklypams Ragainės g. 15 ir 17 numatomos 130 vnt. antžeminių automobilių stovėjimo vietų, iš jų 69 vietos naujai projektuojamos. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei gretimuose sklypuose. Komercinės paskirties sklypui Arimų g. 33 projektuojamos 49 automobilių parkingo vietos.

3.2. ĮVAŽIAVIMAI Į SKLYPUS

Dėl papildomų 18 automobilių parkingo vietų prie Ragainės g. 17 sklypo šiaurinės ribos iš kvartalo D kat Ragainės gatvės numatomas dar vienas įvažiavimas. Į kvartalo sklypus patenkama per D kat Ragainės gatvę, iš jos atsišakojančiomis servitutinėmis vidinėmis kvartalo gatvėmis. Naujai projektuojamo įvažiavimo į sklypą plotis – 9 m.

Ant sklypų Arimų g. 33 ir Arimų g. 35, Kad. Nr.2101/0039:1299, priklausančiu UAB „FORCE PALACE“ projektuojamas naujas 5,5 m įvažiavimas į sklypus. Kiekviename sklype įvažiavimo tenkanti dalis- po 2,75 m.

3.3. STATYBOS RIBA IR UŽSTATYMO ZONA

Sklypams Ragainės g. 15 ir Nr. 17 nustatytos po 4 skirtingas reglamentų zonas. Detaliojo plano sprendiniuose esantys leistini sklypų dalių užstatymo tankumo ir užstatymo intensyvumo rodikliai nekeičiami:

Sklypas Ragainės g. 15:

- 1/1 – pastatų aukštingumas iki 4 m, užstatymo tankumas- 80 %, užstatymo intensyvumas- 0.8.
- 1/2- pastatų aukštingumas iki 21 m, užstatymo tankumas- 40 %, užstatymo intensyvumas- 1.4.
- 1/3- pastatų aukštingumas iki 4 m, užstatymo tankumas- 80 %, užstatymo intensyvumas- 0.8.
- 1/4- pastatų aukštingumas iki 14 m, užstatymo tankumas- 40 %, užstatymo intensyvumas- 1.4.

Sklypas Ragainės g. 17:

- 2/1 – pastatų aukštingumas iki 28 m, užstatymo tankumas- 40 %, užstatymo intensyvumas- 1.4.
- 2/2- pastatų aukštingumas iki 4 m, užstatymo tankumas- 80 %, užstatymo intensyvumas- 0.8.
- 2/3- pastatų aukštingumas iki 21 m, užstatymo tankumas- 40 %, užstatymo intensyvumas- 1.4.
- 2/4- pastatų aukštingumas iki 4 m, užstatymo tankumas- 80 %, užstatymo intensyvumas- 0.8.

Sklype Ragainės g. 15 paslinkta užstatymo riba ir zona 2,00 m į šiaurę nekeičiant užstatybos zonos matmenų. Paslinkus užstatymo ribą ir zoną, šiaurės pusėje nuo užstatymo ribos iki sklypo ribos yra 4,09 m, buvo 6,09 m, pietų pusėje- nuo 20,85 iki 29,80 m, buvo nuo 22,85 iki 31,80 m, rytų ir vakarų pusėse statybos riba ir zona nekeičiama- vakarų pusėje- 15,21 m, rytų pusėje- 9,49m.

Sklypo Ragainės g. 15 pietinėje dalyje, 110 kv elektros oro linijos užimamoje 20 m apsaugos zonoje suprojektuota nauja statybos riba ir zona, kurioje numatoma pagalbinių patalpų statyba, kuri pagal LR Specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatymą (aktuali redakcija 2021-12-01) nėra draudžiama. Nauja užstatymo zona yra 5 m pločio, 60 m ilgio, 5 m atstumu nuo užstatymo zonos ir ribos daugiabučiams pastatams, 4,25 m atstumu nuo vakarų sklypo ribos, 4 m atstumu nuo rytų sklypo ribos, pietuose 7,93- 20,87 m atstumu nuo sklypo ribos.

Komercinės paskirties sklypo užstatymo tankumas- 60 %, užstatymo intensyvumas- 1.4. Užstatymo zona ir riba plečiama į pietų pusę, išlaikant 5 m atstumą iki pietinės sklypo ribos, 3 m iki rytinės ribos ir 16,74 m iki vakarinės ribos.

Pakoregavus užstatymo zoną ir statybos ribą užstatymo tankumo ir intensyvumo rodikliai sklypuose nebus viršijami. Nebus viršijami ir pastatų aukščiai, nustatyti teritorijai galiojančiame detaliajame plane.

3.4. ŽELDINIAI:

Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – ne mažesnis kaip 30 % viso žemės sklypo (jo dalies) ploto. Komercinės paskirties sklypas Arimų g. 33 turi būti apsodinamas ne mažiau 10 % viso žemės sklypo (jo dalies) ploto.

3.5. SUSISIEKIMO SISTEMA:

Planuojami sklypai yra Ragainės g. 15, 17 ir Arimų g. 33, Klaipėdoje. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Liepų gatvės važiuojant Arimų g. Į sklypus patenkama per D kat Ragainės gatvę, iš jos atsišakojančiomis servitutinėmis vidinėmis kvartalo gatvėmis.

Sklypai Ragainės g. 15, 17 vakaruose ribojasi su servitutine kvartalo gatve, rytuose- su 5 m pločio pravažiavimo keliuku. Sklypas Arimų g. 33 šiaurės pusėje ribojasi su D kat. Ragainės gatve, rytuose su C1 kat gatve, vakaruose su Arimų gatve. Privažiavimas prie pastatų užtikrinamas kietos dangos keliais.

Kiti Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. Liepos 7 d. Įsakymu patvirtinto Devynių žemės sklypų buvusiam Šaulių kaime, Klaipėdoje, detalaus plano, Nr. AD1- 1373, sprendiniai nekeičiami.

Detalus planas koreguojamas vadovaujantis planavimo tikslais ir uždaviniais, Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, LR teisės aktais.

Projekto vadovė

Sigita Gaudutytė

