

Žemės sklypo Labrenciškės g. 58 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus 2004 m. lapkričio 3 d. sprendimu Nr. AD1-1718 „Dėl žemės sklypo Labrenciškės g. 58 detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Labrencų Dvaro g. 7 ir Labrencų Dvaro g. 9

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija – žemės sklypai Labrencų Dvaro g. 7 (kad. Nr. 2101/0040:32) ir Labrencų Dvaro g. 9 (kad. Nr. 2101/0040:33), Klaipėdoje. Planuojamas plotas – 0,56 ha.

Planavimo iniciatoriai – O. M ir L. M.

Planavimo tikslas – teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimus juos padalijant bei detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 str. 4 d. nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

1.1. Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00086840, 2021-10-06.

2. Specialiųjų planų:

2.1. Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;

2.2. Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2022-02-03 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208866;

2. 2022-01-21 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208802;

3. 2022-01-31 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209861;

4. 2022-02-02 AB „KLAIPĖDOS VANDUO“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG210319;

5. 2022-02-02 Telia Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG210440;

6. 2022-01-24 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208866.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Green Energy Studio“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, mob. 861521741, el. p. uabges@gmail.com.

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Nagrinėjama teritorija yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, Labrenciškės dvaro rajone. Planuojamos teritorijos žemės sklypai nuosavybės teise priklauso O. M, L. M. (fiziniams asmenims). Nagrinėjama teritorija apima laisvą valstybinę žemę, kuri suplanuota kitu detalioju planu ir 24 kitos paskirties sklypų, iš kurių 2 yra planuojami.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0040:32 duomenys:

- Žemės sklypo plotas – 0,2692 ha.

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;

- Žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;

- Žemės naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0281 ha;

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0,0146 ha;

- Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0134 ha;

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0060 ha.

Statiniai: pastatas – vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 2191-2001-8016), paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai).

Servitutai: servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0040:33 duomenys:

- Žemės sklypo plotas – 0,2876 ha.

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;
- Žemės naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0662 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0192 ha;

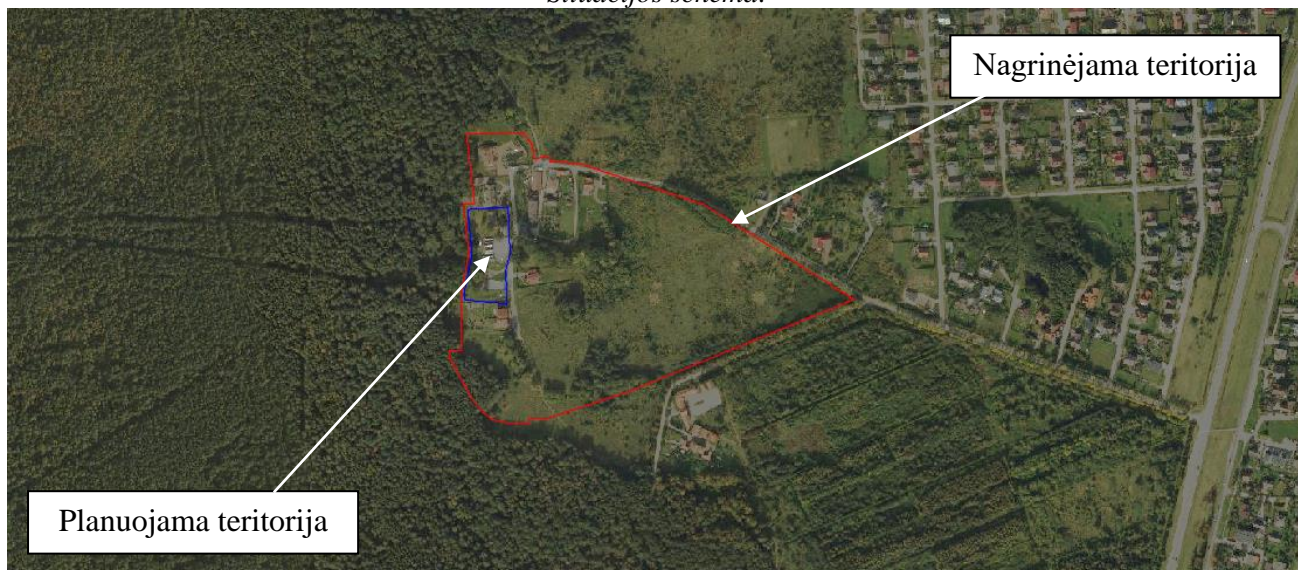
Statiniai: pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 2191-2001-8127), paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai).

Servitutai: servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Gretimybės:

Nagrinėjama teritorija šiaurėje ribojasi su valstybine žeme, Labrenčiškės gatve, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis, rytų ir pietų pusėje ribojasi su Martyno Jankaus gatve, vakarų pusėje teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės mišku (Girulių miškas).

Situacijos schema:



Kiti nagrinėjamoje teritorijoje esantys žemės sklypai:

- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0020, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0031, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0059, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0061, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0023, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0045, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0028, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0027, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0046, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0029, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0026, paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžineirnių tinklų koridorių teritorijos (dalis Labrencų Dvaro g.).
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0006, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0038, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

- gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0039, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0040, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0041, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0042, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0025, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0014, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0066, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0062, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0063, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0065, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Žemės sklypas kad. Nr. 2101/0040:0064, paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Laiva valstybinė žemė, kuri suplanuota detaliuoju planu (TPD registro Nr. T00083612).

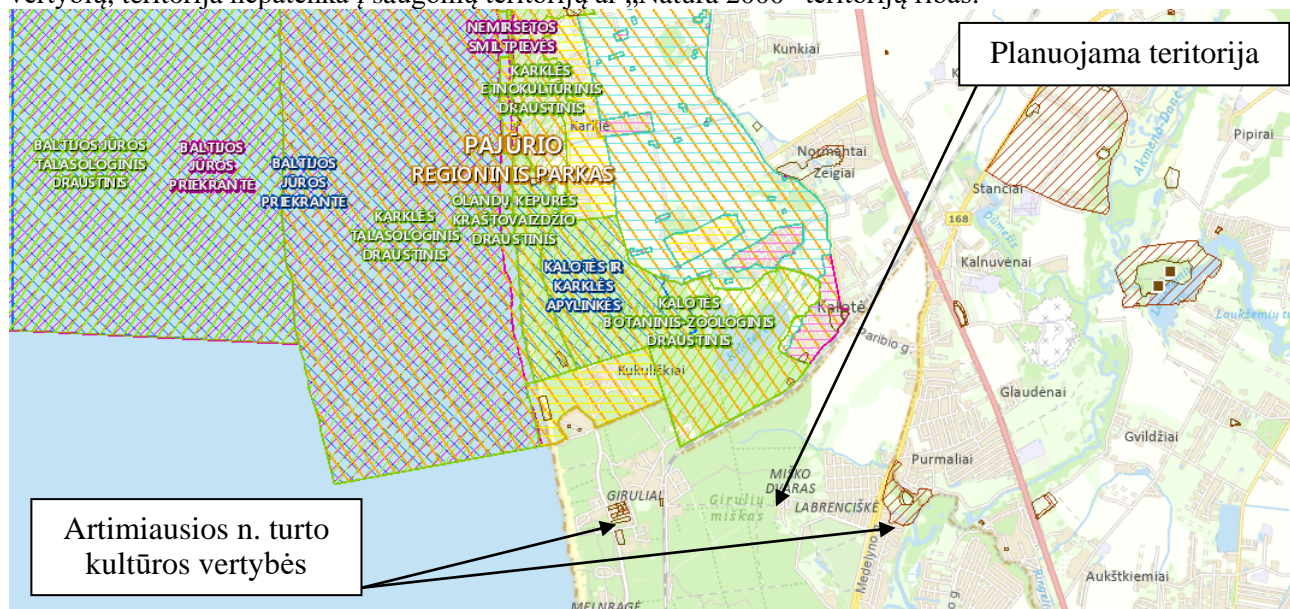
Melioracinė sistema. Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Susisiekimas. Planuojamoje teritorijoje įrengta susisiekimo sistema. Gatvės, pėsčiųjų takai įrengti. Įvažiavimai į sklypą esami iš Labrencų Dvaro g. Gatvės kategorija – D, esamas plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – tarp 13-18m, važiuojamosios dalies plotis – 5m., danga – betoninės trinkelės. Esamas automobilių stovėjimas sklypo ribose.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Iki teritorijos atvesti esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, skirstomojo dujotiekio, ryšių ir elektros tinklai. Probleminių situacijų nėra.

Želdynai. Teritorija prižiūrima, užstatyta statiniais. Žemės sklype šiuo metu auga 8 vnt. pavienių medžių – gluosnių, ąžuolų, visi planuojamoje teritorijoje augantys brandūs medžiai priskiriami saugotiniems.

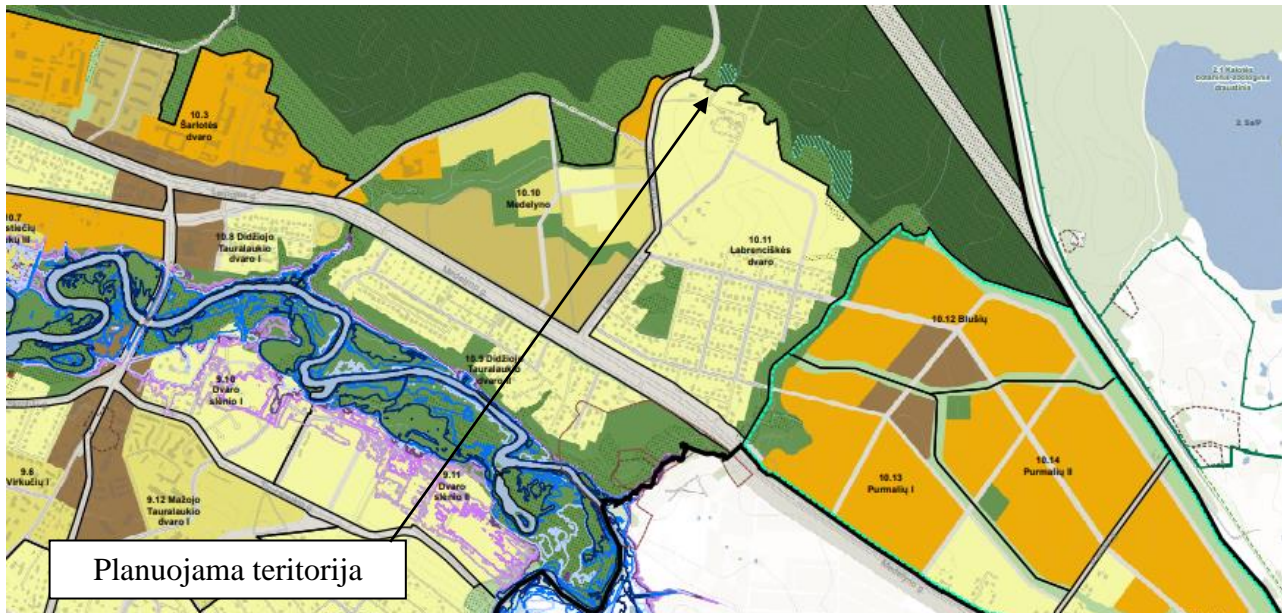
Gamtos ir paveldo objektai. Nagrinėjamoje teritorijoje, o kartu ir planuojamoje, nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas:



Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

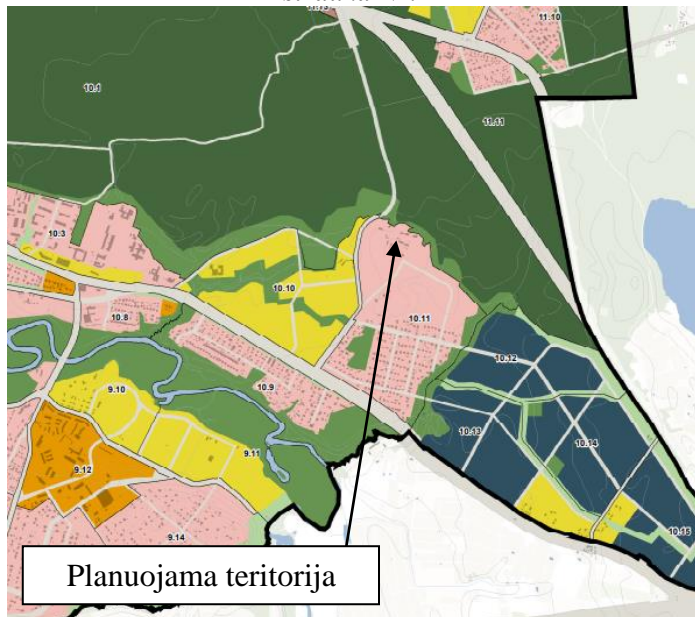
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (žr. ištrauką Nr. 1). Šioje funkcinėje zonoje būdingi teritorijos naudojimo tipai: GV (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija), PA (paslaugų teritorija), SI (socialinės infrastruktūros teritorija), naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E; pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6.

Ištrauka Nr. 1

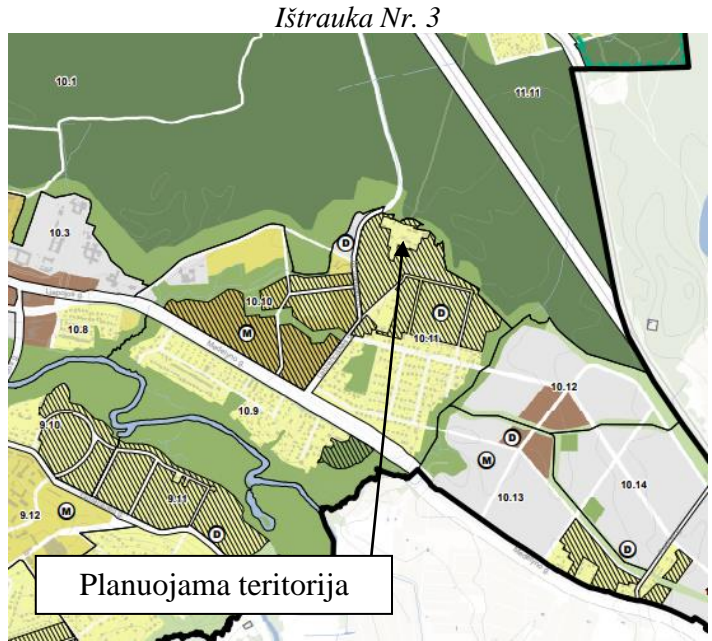


Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos plėtojimo būdų schema (žr. ištrauką Nr. 2), planuojamoje teritorijoje numatomas plėtojimo būdas – modernizavimas.

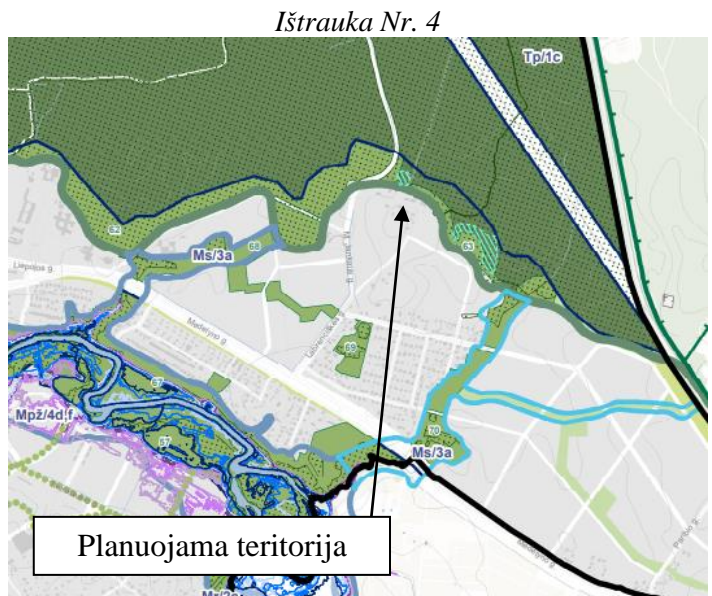
Ištrauka Nr. 2



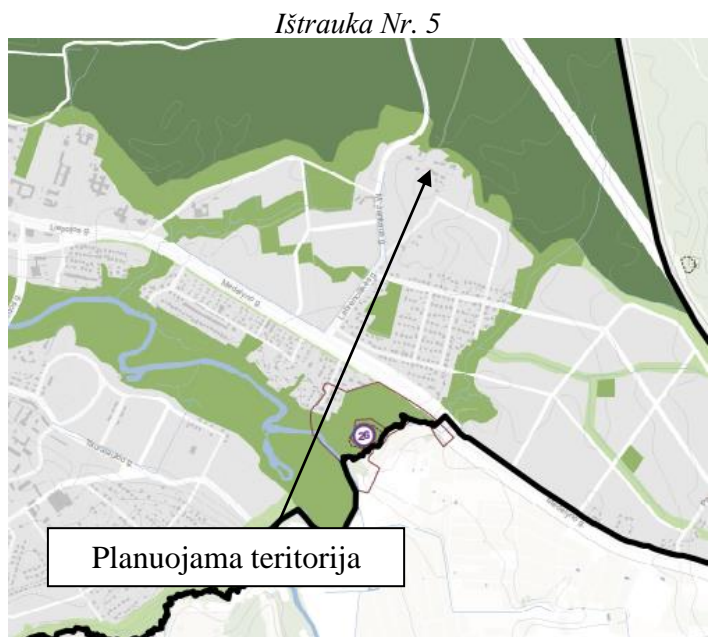
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano gyvenamųjų teritorijų brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 3), visa nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją.



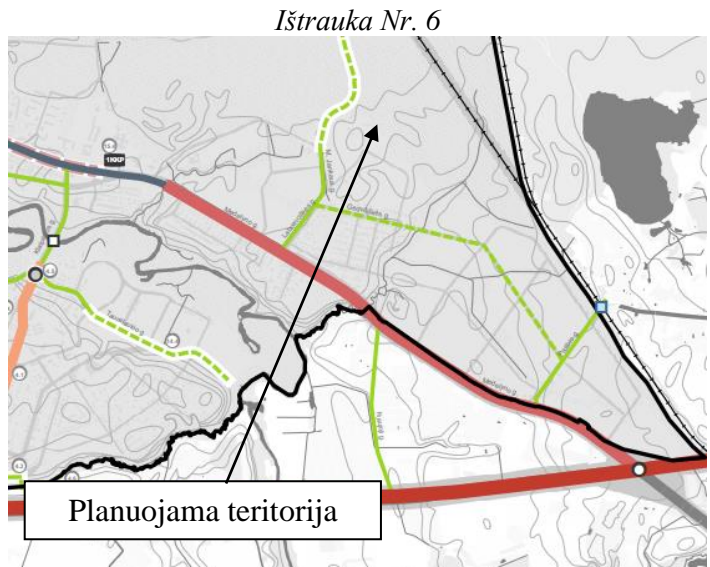
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 4), nagrinėjama teritorija, o tuo pačiu ir planuojama teritorija, į gamtinio karkaso sudedamąsias dalis nepatenka.



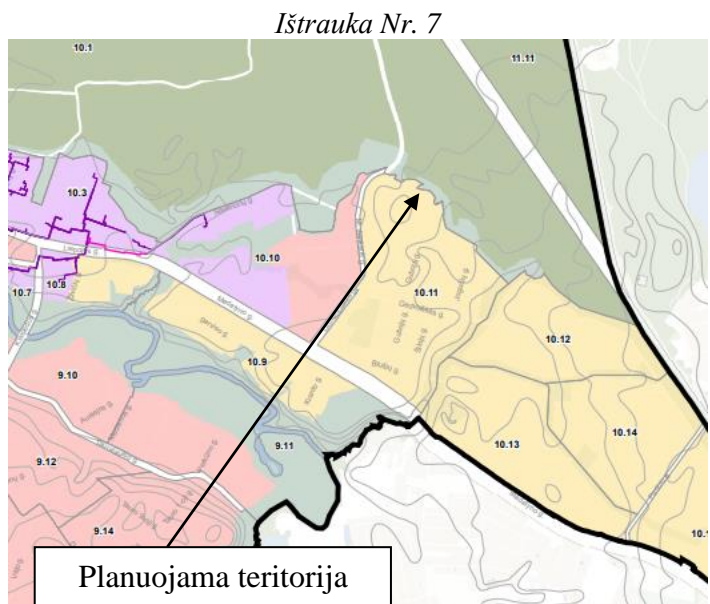
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 5), planuojama teritorija nepatenka į saugotinas kultūros paveldo vietas ir su jomis nesiriboja.



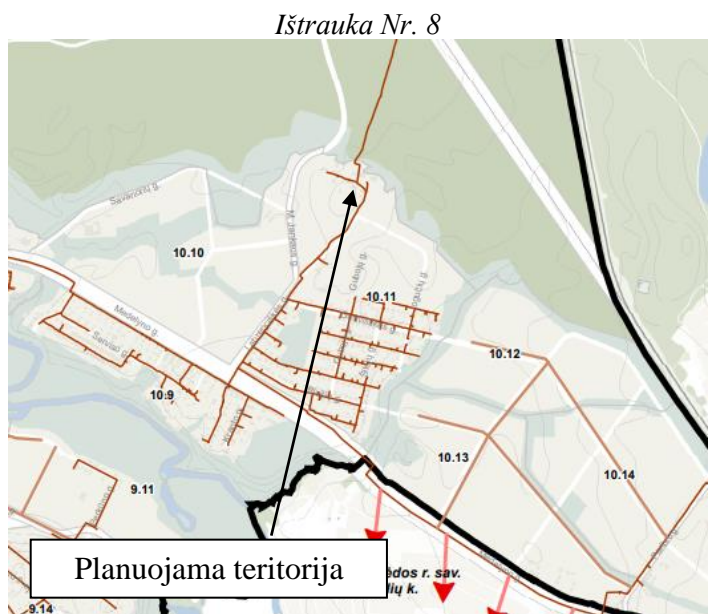
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 6), greta planuojamos teritorijos nėra suplanuotų naujų gatvių. Greta nagrinėjamos teritorijos planuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė.



Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano šilumos tiekimo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 7), planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną.

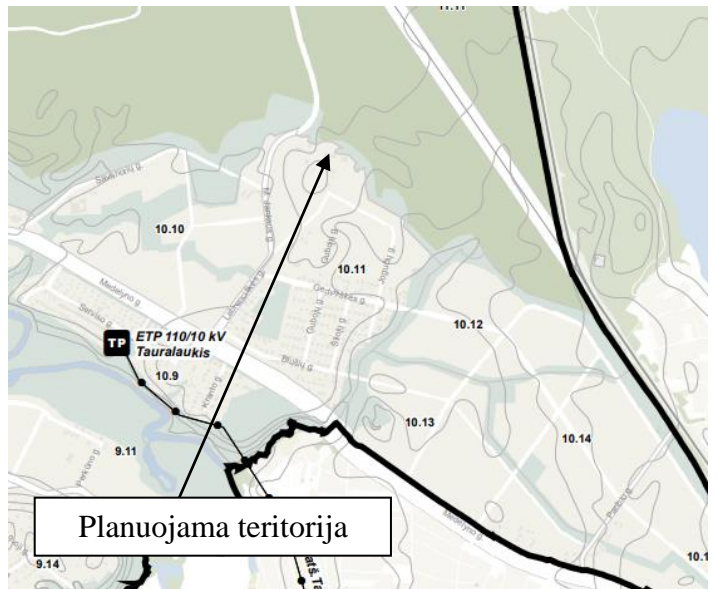


Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano dujų tiekimo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 8), nagrinėjamą teritoriją, o kartu ir planuojamą teritoriją, kerta vidutinio slėgio skirstomasis dujotiekis.



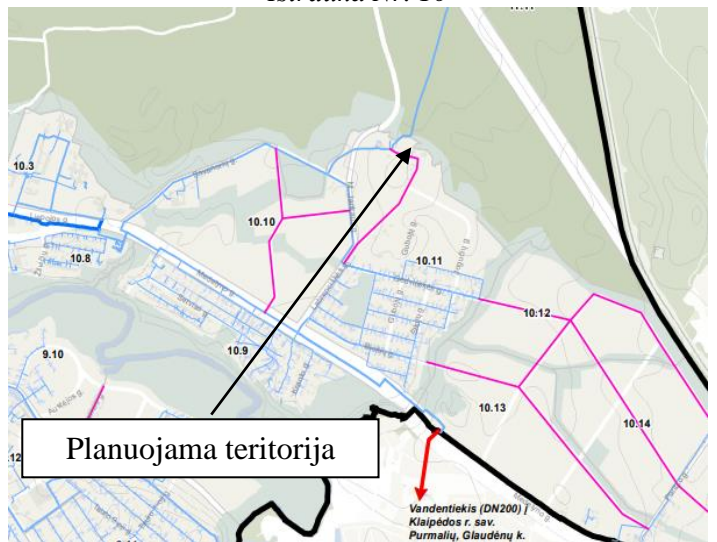
Ištrauka Nr. 9

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano elektros tiekimo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 9) šalia planuojamos teritorijos nėra esamų ar planuojamų aukštos įtampos elektros perdavimo linijų.



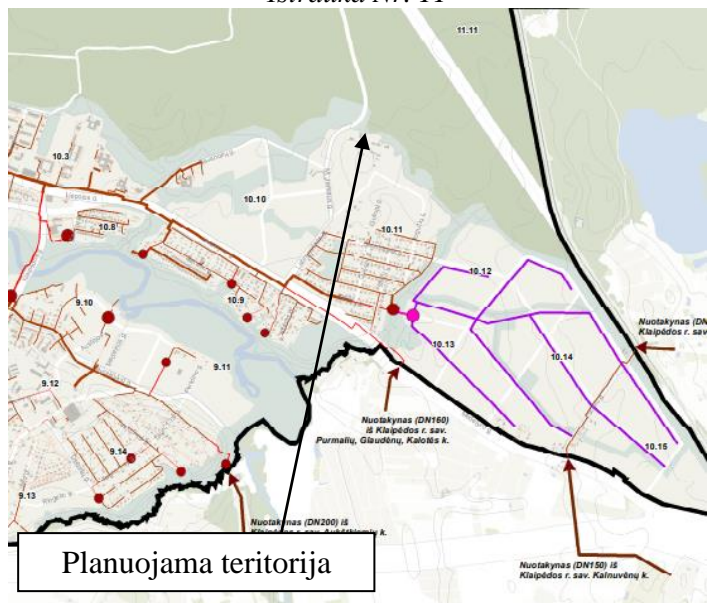
Ištrauka Nr. 10

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano vandens tiekimo sistemos brėžinio sprendinius (žr. ištrauką Nr. 10), nagrinėjamą teritoriją, o kartu ir planuojamą teritoriją, kerta esami vandentiekio tinklai, iki planuojamos teritorijos suplanuoti nutiesti vandentiekio tinklai (— Planuojami vandentiekio tinklai).



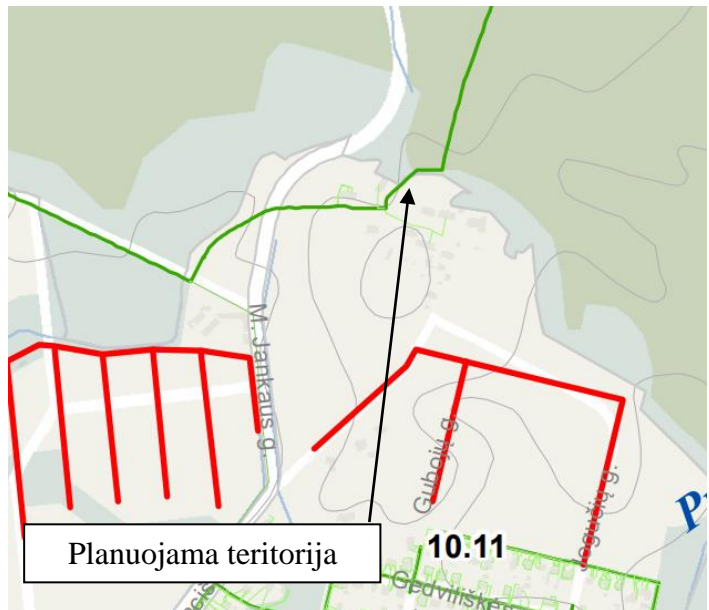
Ištrauka Nr. 11

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano nuotekų tvarkymo sistemos brėžinio sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 11), nagrinėjama teritorija, o kartu ir planuojama teritorija, nesiriboja su buitinių nuotekų tinklais. Atliekų tvarkymo sistemos objektai nenumatyti.



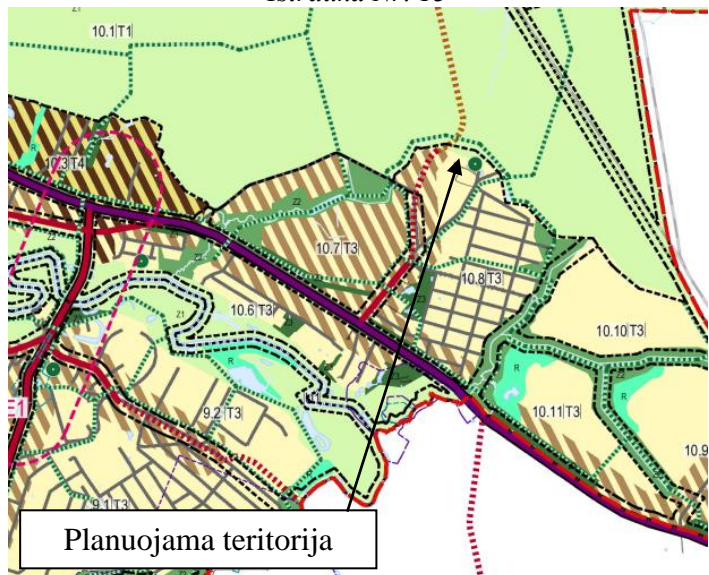
Ištrauka Nr. 12

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano nuotekų tvarkymo brėžinio sprendinius (žr. ištrauką Nr. 12), prie planuojamos teritorijos nutiesi esami pavišinių (lietaus) nuotekų tinklai.



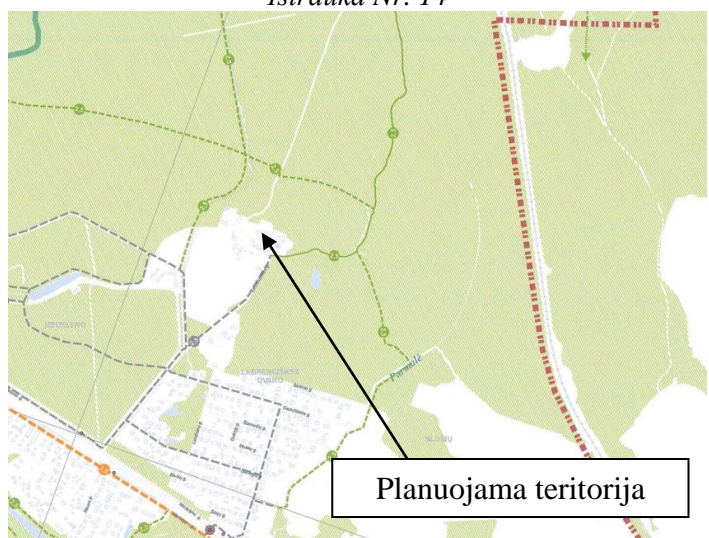
Ištrauka Nr. 13

Vadovaujantis Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 13), planuojama teritorija patenka į intensyviai urbanizuojamų fragmentų neintensyviai urbanizuojamose zonose kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



Ištrauka Nr. 14

Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais (žr. ištrauką Nr. 14), planuojamoje teritorijoje dviračių tako trasos nenumatytos. Nagrinėjama teritorija ribojasi su vietine rekreacine dviračių trasa (2,5m pločio).

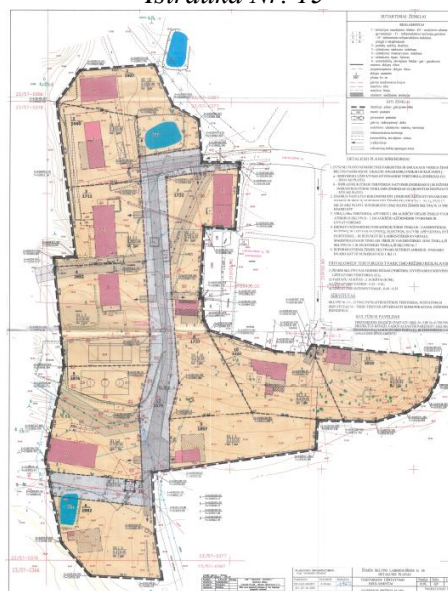


Ištraukos iš nagrinėjamoje teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų:



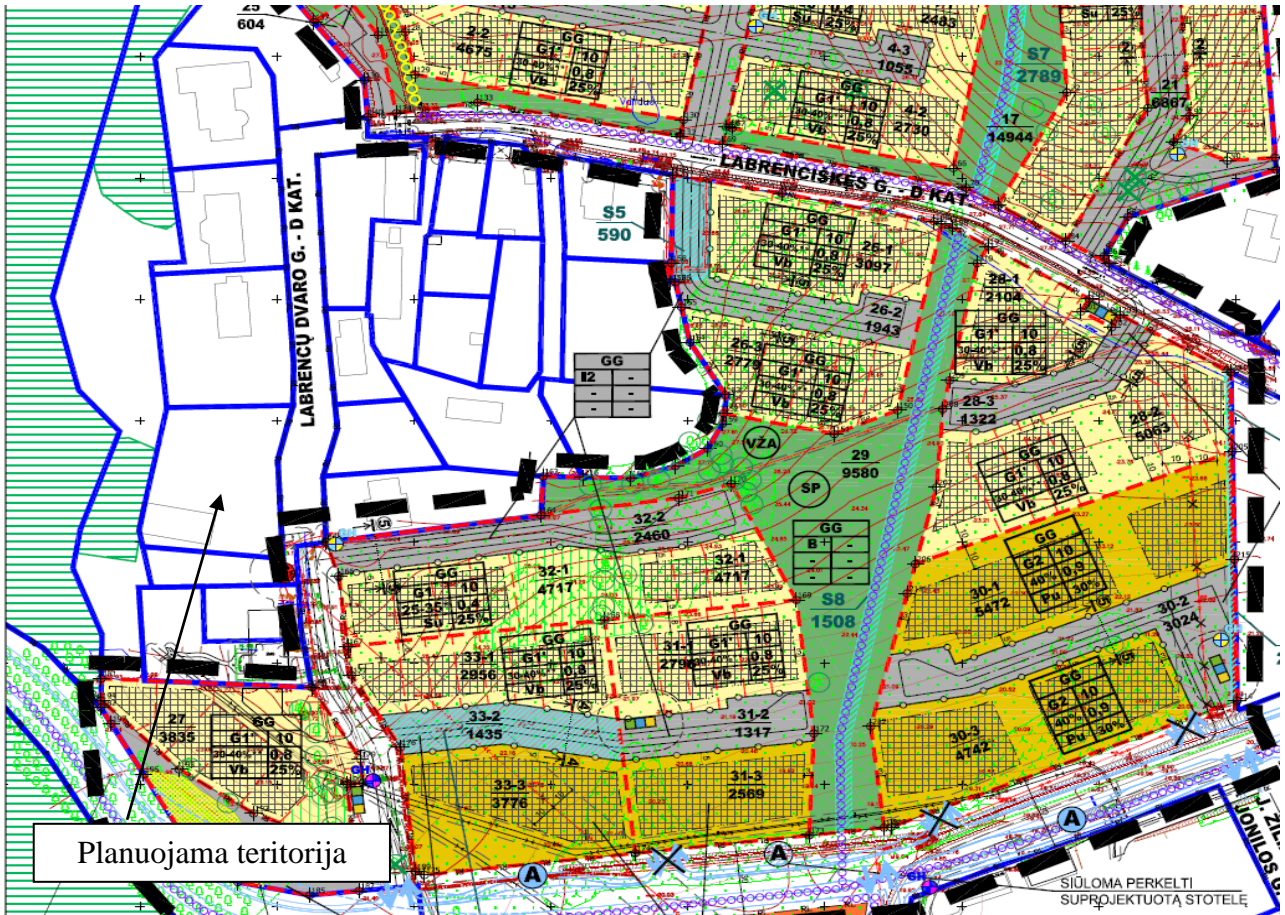
Ištrauka Nr. 15

Nagrinėjamai teritorijai buvo parengtas žemės sklypo Labrenčiškės g. 58 detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės direktoriaus 2004-11-03 sprendimu Nr. AD1-1718 (TPD registracijos Nr. T00027994) (žr. ištrauką Nr. 15), kuriuo 1,25752 m² ploto komercinės paskirties ir smulkaus verslo žemės sklypo pagrindinė paskirtis buvo pakeista į gyvenamosios ir infrastruktūros teritorijos, numatyta rekonstruoti esamus pastatus į gyvenamuosius namus ir prie jų atriboti žemės sklypus. Suformuoti 11 žemės sklypų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, centrinėje teritorijos dalyje suformuotas 0,36 ha ploto infrastruktūros sklypas, dabar – esama Labrenčių Dvaro gatvė, kurioje numatyta įrengti transporto ir pėsčiųjų gatvę su inžinerinių tinklų infrastruktūra.



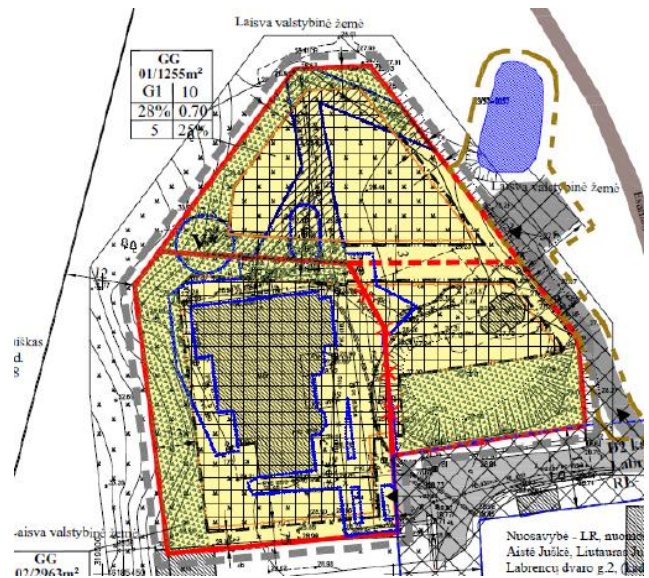
Į nagrinėjamą teritoriją patenka dalis teritorijos, kuriai parengtas *teritorijos prie Labrenčiškių ir medelyno, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T2-417, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, kuri detaliojame plane pažymėta Nr. 5 ir 8* (TPD Nr. T00083612) (žr. ištrauką Nr. 16). Šiuo detaliojame plane suformuoti 4 sklypai. 23 sklypuose planuojama gyvenamosios paskirties pastatų statyba (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1, arba mažaukščiai „horizontalūs“ daugiabučiai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2), 4 sklypai skirti susisiekimo inžinerinei infrastruktūrai, 1 sklypas elektros transformatorinės pastotės statybai, 3 sklypai atskiriesiems želdiniams, 3 sklypai bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijoms. Kol kas sprendiniai nėra įgyvendinti.

Ištrauka Nr. 16



Nagrinėjama teritorija ribojasi su teritorija, kuriai buvo parengtas žemės sklypų Labrencų Dvaro g. 1 ir Labrencų Dvaro g. 3 bei jų gretimybių detalūs planas (žr. ištrauką Nr. 17). Detalesniu planu buvo pakeistos esamų mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypų ribos ir plotai.

Ištrauka Nr. 17



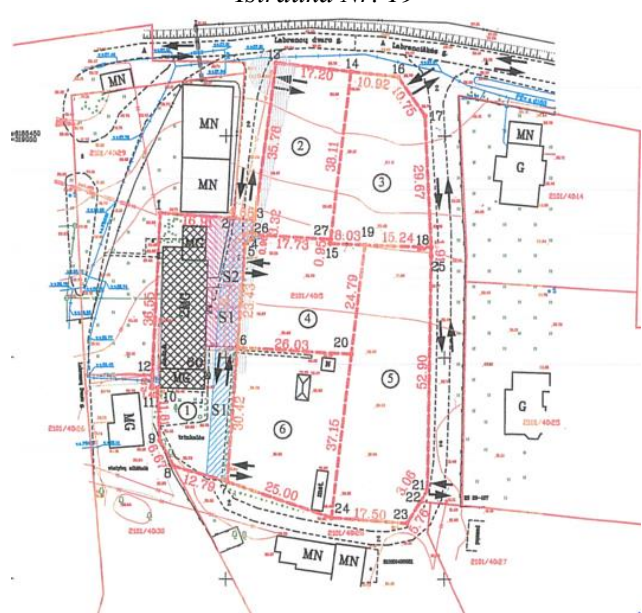
Į nagrinėjamą teritoriją patenka žemės sklypai suformuoti žemės sklypo kad. Nr. 2101/0040:11, Klaipėdoje formavimo ir pertvarkymo projektu (žr. ištrauką Nr. 18). Šiuo projektu buvo suformuoti 5 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo, žemės sklypai. Projekte statinių aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas nenustatyti.

Ištrauka Nr. 18



Į nagrinėjamą teritoriją patenka žemės sklypai suformuoti žemės sklypo planu, prilyginamu detaliam planui (TPD Nr. T00066458) (žr. ištrauką Nr. 19). Šiuo projektu buvo suformuoti 6 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo, žemės sklypai. Projekte sklypo Nr. 1 statinių aukštis – 8,0m.

Ištrauka Nr. 19



Į nagrinėjamą teritoriją patenka žemės sklypai suformuoti žemės sklypo Labrenčiškių g. 54 detaliuoju planu (TPD Nr. T00030223) (žr. ištrauką Nr. 20). Šiuo projektu buvo suformuoti 2 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo, žemės sklypai. Projekte sklypo statinių aukštis – 11,0m, užstatymo tankumas – 19proc., intensyvumas – 0,4.

Ištrauka Nr. 20



Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja suplanuotos gyvenamosios teritorijos – gyvenamosios paskirties pastatų statyba, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, mažaaukščiai „horizontalūs“ daugiabučiai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose, yra suplanuotų bendro naudojimo teritorijos. Nagrinėjama teritorija inžineriškai įrengta, iki jos yra atvesti esami centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklai, skirstomasis dujotiekis, ryšių bei elektros tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja gyvenamosios teritorijos, sodybinis užstatymo tipas, mažaaukštė statyba, statinių aukštis – 11-10m, užstatymo tankumas svyruoja nuo 19 iki 40 proc., intensyvumas svyruoja nuo 0,4 iki 0,8.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliuoju planu numatoma teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir ploto pakeitimus; naujiems žemės sklypams nustatyti urbanizuotos teritorijos naudojimo reglamentus, detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Rengiamu detaliuoju planu pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos ir plotai:

- Suformuotas žemės sklypas Nr. 1, kurio plotas - 0,1890 ha, užstatymo tankis - 23 proc., užstatymo intensyvumas - 0,40;
- Suformuotas žemės sklypas Nr. 2, kurio plotas - 0,2031 ha, užstatymo tankis - 22 proc., užstatymo intensyvumas - 0,40;
- Suformuotas žemės sklypas Nr. 3, kurio plotas - 0,1647 ha, užstatymo tankis - 24 proc., užstatymo intensyvumas - 0,40.

Pastatai statomi 1-3 aukštų, ne aukštesni kaip 10 m. Pagal 2004-01-02 detaliuojo plano sprendinius planuojamai teritorijai buvo išspręstos susisiekiimo bei inžinerinės infrastruktūros komunikacijos, suformuotas gatvių tinklas, įrengtos gatvės bei pakloti visi reikalingi statinių eksploatacijai inžineriniai tinklai. Šiuo detaliuoju planu susiekiimo komunikacijos bei inžinerinė infrastruktūra neplanuojama. Planuojami tik inžinerinių tinklų įvadai iki projektuojamo žemės sklypo Nr. 2.

Projektuojamo žemės sklypo Nr. 1 sprendiniai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. sklypo plotas – 0,1890 ha.
4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 10m;
5. pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
6. leistinas užstatymo tankis – 23 proc.;
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. specialiosios naudojimo sąlygos:
 - 10.1. viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,003 ha;
 - 10.2. skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0,0132 ha;
 - 10.3. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0143 ha;
 - 10.4. elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0043 ha;

Projektuojamo žemės sklypo Nr. 2 sprendiniai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. sklypo plotas – 0,2031 ha.
4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 10m;
5. pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
6. leistinas užstatymo tankis – 22 proc.;
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. specialiosios naudojimo sąlygos:
 - 10.1. viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0109 ha;
 - 10.2. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0143 ha;

Projektuojamo žemės sklypo Nr. 3 sprendiniai:

11. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
12. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
13. sklypo plotas – 0,1647 ha.
14. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 10m;
15. pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
16. leistinas užstatymo tankis – 24 proc.;
17. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
18. užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
19. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
20. specialiosios naudojimo sąlygos:
 - 20.1. viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0065 ha;
 - 20.2. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0342 ha;
 - 20.3. elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0192 ha;

Užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191, Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo reikalavimais. Statant statinius žemės sklype vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“ reikalavimais.

Melioracinė sistema. Planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Susisiekimo sistema. Nauji sprendiniai neplanuojami: esami įvažiavimai iš Labrenų Dvaro g., gatvės kategorija – D, esamas plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – tarp 13-18m, važiuojamosios dalies plotis – 5m, danga – betoninės trinkelės.

Automobilių stovėjimo vietų sklype skaičiavimas: Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Reikiamas automobilių vietų skaičius, išdėstymas ir parametrai žemės sklypuose, sprendžiami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Inžineriniai tinklai. Šiuo detaliojo plano korektūros projektu inžineriniai tinklai nesprendžiami. Planuojami tik inžinerinių tinklų įvadai iki projektuojamo žemės sklypo Nr. 2. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

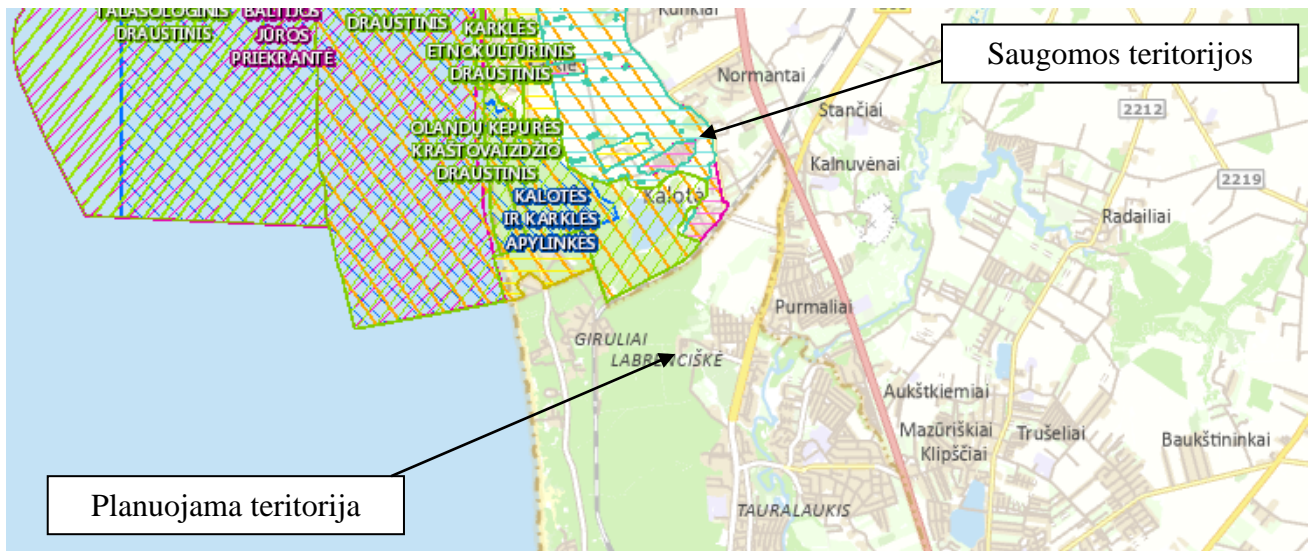
Statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai. Esami tarnaujantys servitutai: servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), naujai nebenustatomi, t. y. naikinami nebelikus jų būtinumui, kadangi esamiems inžineriniams tinklams užtenka nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, leidžiančias tinklų savininkams įgyvendinti savininko teises.

Atliekos. Mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės vieta parinkta vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013-12-18 sprendimu Nr. T2-334 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 33 p. (konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje). Buitinių atliekų surinkimo konteinerių vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas). Planuojama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka bei su jomis nesiriboja:



Želdynai. Teritorija prižiūrima, užstatyta statiniais. Žemės sklype šiuo metu auga 8 vnt. pavienių medžių – gluosnių, ąžuolų, visi planuojamoje teritorijoje augantys brandūs medžiai priskiriami saugotiniems, išsaugomi.

Aplinkos tvarkymo darbai atliekami vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, 2007-12-21 patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694. Žemės sklypams yra būtina numatyti mažiausią želdiniams priskiriamą plotą. Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose numatoma 25 proc. Detaliojo plano sprendiniuose nurodytos priklausomųjų želdinių vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Priklausomųjų želdynų minimali norma gali būti kompensuojama vertikaliuoju želdinimu ar kitais būdais.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Esama ir planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija., todėl jokia gamybinė ar kitokia veikla, galinti turėti žymesnį poveikį aplinkai, nebus vykdoma. Galimi visuomenės sveikatos rizikos veiksniai - įprasti ir būdingi urbanizuotai, ekstensyviai užstatytai vieno ar dviejų butų gyvenamaisiais namais, teritorijai. Detaliojo plano sprendiniai atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose numatytus reikalavimus.

Atliekant statinio projektavimo darbus žemės sklype įvertinti triukšmo lygį sklindantį nuo gatvių, jo atitiktį Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimams dėl galimo triukšmo gyvenamojoje aplinkoje. Prieštriukšminės priemonės nėra būtinos nes planuojama teritorija nėra arti intensyvios gatvės ar kelio.

Visuomenės sveikatos saugos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas, todėl detaliojo plano sprendiniai visuomenės sveikatos saugai įtakos neturės.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas. Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Priešgaisrinė sauga. Rengiant planuojamos teritorijos sprendinius, būtina vadovautis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ punktais: 3.3 gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas, ir 3.4. teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Įvažiavimai į teritoriją bei prie planuojamų pastatų numatomi ne mažesni nei 3,5 m.

Projektuojant statinius turi būti vadovujamasi „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ XIII. p. minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Sprendžiama techninio darbo projekto metu.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, lentelė:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Artimiausia gaisrinė – maždaug 8,40 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. Gaisro gesinimas numatomas iš Labrencų Dvaro g. esamo AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamo hidranto, atitinkančio priešgaisrinius reikalavimus.

Sprendinių įgyvendinimas. Detaliojo plano korektūros sprendiniams įgyvendinti reikia pertvarkyti žemės sklypus Labrencų Dvaro g. 7 ir Labrencų Dvaro g. 9, Klaipėdoje. Pagal detaliojo plano sprendinius bus atliekami pertvarkytų žemės sklypų kadastriniai matavimai, parengtos kadastro bylos, bei naujai suformuoti žemės sklypai įregistruojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastru.

Planavimo iniciatoriams perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina projekto sprendinių įgyvendinimo eiga, sandorio metu apie tai informavus naująjį savininką.

Detalusis planas parengtas naudojant MB „Geowest“ parengtą topografinę nuotrauką. **Detalusis planas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus, neprieštaruoja Klaipėdos miesto bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų sprendiniams.**

Teritorijų planavimo vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)