

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai**

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami Klaipėdos miesto valdybos 1995 m. gruodžio 7 d. sprendimu Nr. 633 patvirtintų Kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų sprendiniai, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Minijos g. 67, kurios rengimo tikslai – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus.

Žemės sklype planuojama administracinės, prekybos, paslaugų paskirties objektų statyba ir eksploatacija.

### **Žemės sklypui Nr.01 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

**Žemės sklypo plotas** lieka esamas 3358 m<sup>2</sup>\*.

**Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas** - kitos paskirties žemė (KT), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), nekeičiami, lieka esami.

**Teritorijos naudojimo tipas** – paslaugų teritorija (PA).

**Pastatų aukštų skaičius.** Sklype galima statyti 1-4 aukštų komercinės paskirties pastatą (-us) bei jo priklausinius iki 16 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško).

**Sklypo užstatymo tankumas** - 40 % (nustatomas).

**Sklypo užstatymo intensyvumas** - 1.00 (nustatomas).

**Užstatymo tipas** – laisvo planavimo.

Planuojamoje teritorijoje esanti bei NTR registre įregistruota tvora (unikalus Nr. 4400-0568-2142) nesutampa su planuojamo sklypo ribomis. Techninio projekto rengimo metu esama tvora griaunama arba rekonstruojama, kad sutaptų su esamo sklypo ribomis.

Planuojamo sklypo ribose esančių statinių (administracinio pastato (unikalus Nr.4400-0568-2110) ir automobilių pardavimo aikštelės (unikalus Nr.4400-0568-2142)) tolimesnė eksploatacija (rekonstrukcija, remontas ar griovimas) sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

### **Pastaba:**

\*- *Žemės sklypo kadastriniai matavimai buvo atlikti vietinėje koordinacinių sistemoje, pasikeitus koordinacinių sistemai į LKS 94 sklypo plotas pasikeitė, bei įregistravus VĮ Registrų centre gretimų sklypų ribas atsirado papildomų kampų koordinacinių (padidėjo 0.80 m<sup>2</sup>, t.y. sklypo plotas tapo 3358.80 m<sup>2</sup>, pritaikius plotų skaičiavimo taisyklės plotas padidėja 1 m<sup>2</sup>). Įvertinus aukščiau išdėstytas priežastis sklypo ribos (turi atitikti VĮ Registrų centre įregistruotą sklypo plotą – 3358 m<sup>2</sup>) ir kampų koordinatės turi būti tikslinamos, atnaujinant žemės sklypo kadastrinius matavimus.*

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu. Projektuojamo pastato (-ų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. *Mažiausias atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimų sklypo ribos turi būti 3 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko (valdytojo) sutikimas raštu.*

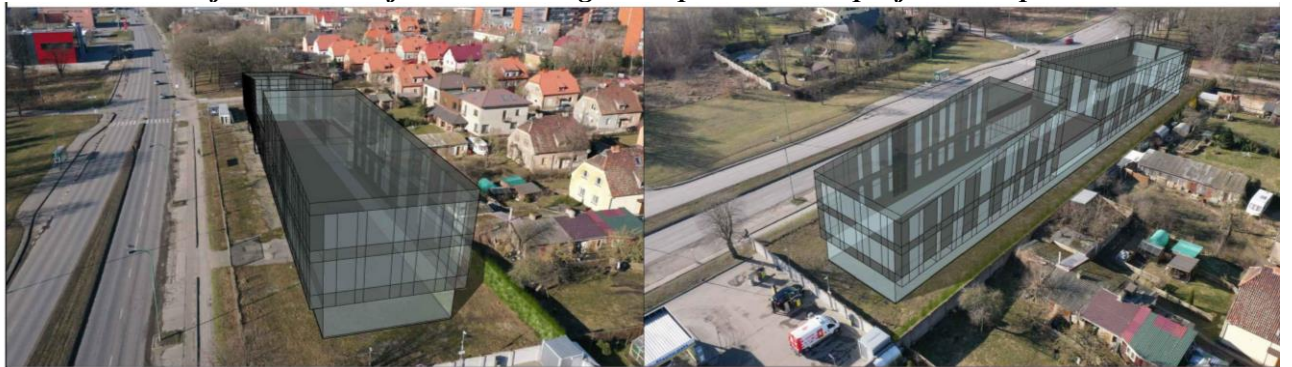
## Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

### Urbanistinis vertinimas

Atlikus teritorijos urbanistinę analizę, bei įvertinus darnaus vystymo principus, planuojamas 1-4 aukštų pastatas (-ai) darniai įsilies į bendrą Minijos gatvės užstatymą, išpildys gatvės išklotinę. Minijos gatvės išklotinėje ties planuojama teritorija, besiribojančiose teritorijoje jau yra pastatyti arba suplanuoti statyti 1-4 aukštų pastatai.

Planuojamas pastatas nuo rytinėje pusėje esančio 2 aukštų su mansarda individualių gyvenamųjų namų kvartalo yra atskirtas esama 1.8 m aukščio mūrine tvora, kurią papildomai planuojama apželdinti vertikaliaisiais želdiniais (pvz. vijokliniais augalais), tokiu būdu suformuojant apsauginių želdinių juostą.

### *Planuojamos teritorijos vaizdas su galimu preliminarium projektiniu sprendiniu*



Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos, sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

### Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

### Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr.XIII-2166) aktualia redakcija visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla - komercinės paskirties (administracinės, prekybos, paslaugų) objektų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs sanitarinių apsaugos zonų.

Aplinkos kokybę ir higieninę būklę, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

### Gretimųjų poveikis komercinei aplinkai

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą,

psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Vadovaujantis VĮ Registrų centras duomenimis, planuojama teritorija ribojasi su esamomis Lakštučių ir Minijos gatvėmis, 2 aukštų su mansarda aukštingumo individualių gyvenamųjų namų kvartalu ir komercinės paskirties objektų teritorijomis.

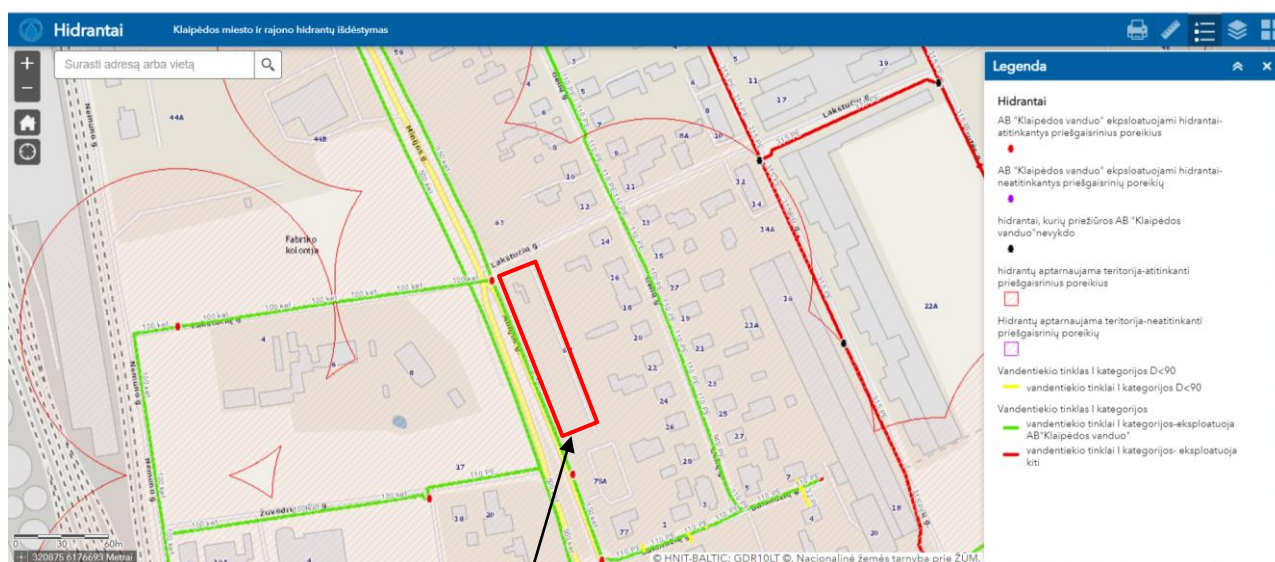
Sutinkamai LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr.XIII-2166), normuojami atstumai yra išlaikomi.

Artimiausi gyvenamieji namai nuo planuojamo žemės sklypo ribos yra 27 m. atstumu rytų kryptimi.

### Gaisrinės sauga.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.



Planuojama teritorija

Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Minijos g., vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364). Maksimalus atstumas nuo esamų priešgaisrinio hidranto iki projektuojamos tolimiausios užstatymo ribos pagal ugniagesių tiesiamą liniją - apie 70 m.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 4,77 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

### Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų, esančių Minijos ir Lakštučių gatvėse. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: planuojama teritorija patenka į mišraus šilumos tiekimo zoną. Konkretus šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Esant galimybei, šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Dujotiekis*: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: į planuojamą teritoriją patenkančių ryšių tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

**Esami inžineriniai tinklai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).**

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 17 m<sup>2</sup>
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 25 m<sup>2</sup>

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei jų plotai, tikslinamos atliekant kadastrinius matavimus.**

#### Atliekos.

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiame konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu. Konteineriai surenkami pagal sutartį su atliekų iš vežėjais.

#### Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Minijos g.67, Klaipėdos mieste.

Patekimas į sklypą lieka esamas iš B kat. Minijos g. (RL-40-57 m, eismo juostos – 4, danga – asfaltas) per įvažiavimą iš D kat. Lakštučių g. (RL-6-12 m, eismo juostos – 2, danga – akmens grindinys).

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose (apie 45 vietas) bei šalia planuojamo sklypo esamoje stovėjimo aikštelėje Minijos gatvėje (statinio unikalus Nr. 4400-2108-4884) (apie 22 vietas);

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, kuris planuojamam administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatui yra apie 67 automobilių stovėjimo vietas. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius sprendžiamas techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato (-ų) rodiklius. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. išlaikomi normuojami atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų.



Servitutai.

Nenustatomi.

Želdiniai

Vadovaujantis 2021 m. UAB „Geodinamika“ parengta toponuotrauka, planuojamoje teritorijoje nėra medžių ir krūmų.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso žemės sklypo ploto - komercinės paskirties objekto teritorijos.

Planuojamas pastatas nuo rytinėje pusėje esančio 2 aukštų su mansarda individualių gyvenamų namų kvartalo yra atskirtas esama 1.8 m aukščio mūrine tvora, kurią papildomai planuojama apželdinti vertikaliaisiais želdiniais (pvz. vijokliniais augalais), tokiu būdu suformuojant apsauginių želdinių juostą (tikslus apželdinimo planas, augalų rūšinė sudėtis sprendžiama techninio projekto rengimo metu).



*Galimo vertikalios apželdinimo pvz.*

Projekto vadovė (TPV 0091).....



..... A. Taurosevičienė