

**2008-07-31 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-302
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KLAIPĖDOS G. 3, KLAIPĖDOJE, IR JO GRETIMYBIŲ
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR
TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D. ŽEMĖS ŽEMĖS SKLYPO DALIAI
ADRESU ŽEMYNOS G. 5, KLAIPĖDA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika. 2002-05-07 Valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. N21/2022-0125 bei jos pakeitimais žemės sklypo Klaipėdos g. 3 valdytojas – UAB „UNO“ į.k. 163194441.

Užsakovas: Fiziniai asmenys (planuojamos žemės sklypo dalies savininkai).

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Informacija apie planuojamą teritoriją:

Žemės sklypas. Klaipėdos g. 3, Klaipėda (skl.kad.nr. 2101/0039:397 Klaipėdos m. k. v.);

Žemės sklypo plotas. 266938 m².

Planuojamos žemės sklypo dalies adresas. Žemynos g. 5, Klaipėda.

Planuojamos žemės sklypo dalies Nr. 143.

Planuojamos žemės sklypo dalies plotas. 1277 m².

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis. Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Namų valdos žemės sklypas patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas.

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Servituto teisės žemės sklype.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Žemės sklypas užstatytas, planuojamoje sklypo dalyje esantys statiniai:

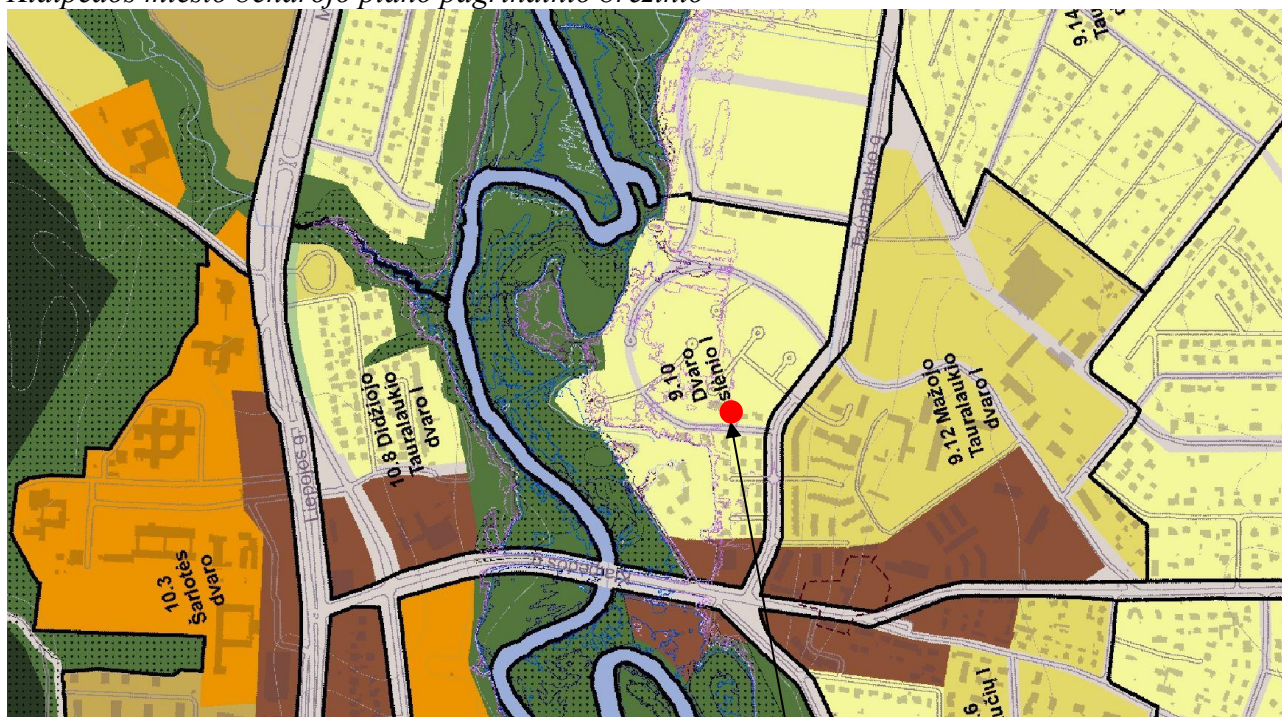
Pastatas – gyvenamasis namas, Un. Nr. 4400-5282-4367, Žym. 305A2b, adresas – Klaipėda, Žemynos g. 5. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – Gyvenamoji (vieno buto pastatai), Statybos pradžios metai – 2019, Būklė - nebaigtas statyti. Statinio kategorija – Neypatingas.

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, Turalaukio mikrorajone, gyvenamųjų namų kvartale “Dvaro slėnis”.

Planuojama teritorija pietuose ribojasi su D kat. Žemynos gatve, vakaruose, šiaurėje ir rytuose – su patvirtintu detaliuoju planu suplanuotomis sklypo dalimis mažaukščių gyvenamųjų namų statyboms.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio

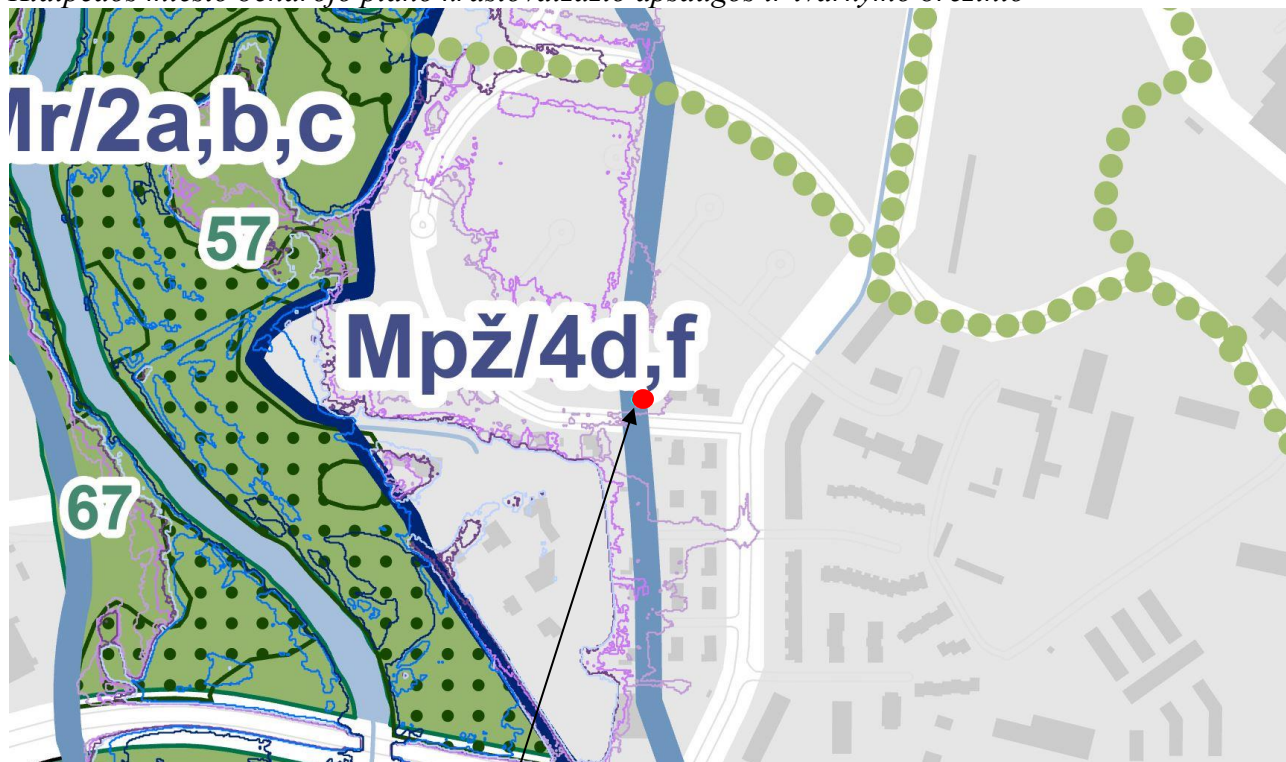


Planuojama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9.10	Dvaro slėnio I	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	15	-	20	-	1,2
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	12	-	0,6
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	5	-	0,1
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 9.10 (Dvaro slėnio I) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GV, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

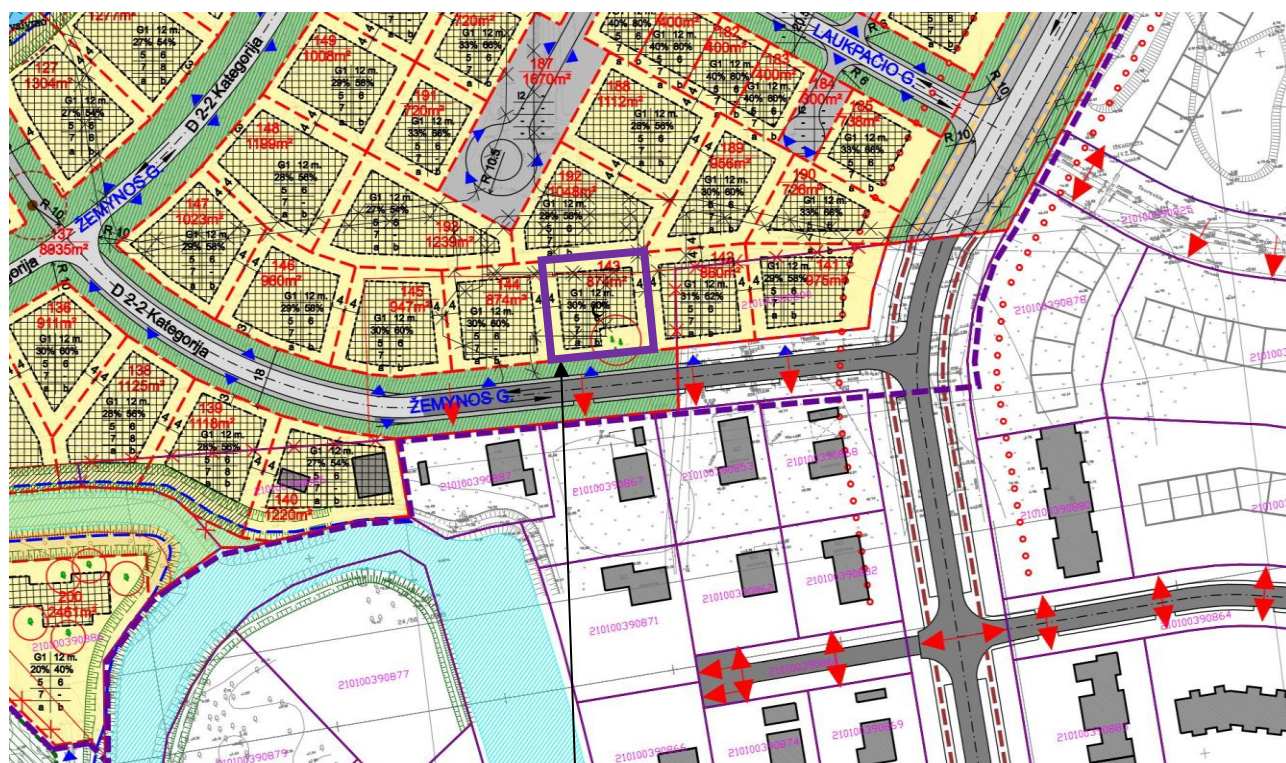
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojama teritorija patenka ribojasi su gamtinio karkaso tvarkymo zona Mpž/4d,f.

Ištrauka iš 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių detaliojo plano patvirtinimo ir pavadinimų gatvėms suteikimo



Planuojama teritorija

IV. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama 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.

Šiuo atveju vykdoma 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliojo plano korekcija, **koreguojant statinių statybos zoną, statybos ribą bei įvažiavimo vietą. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.**

V. SPRENDINIAI:

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas gyvenamasis namas (nebaigtas statyti). Statinių statybos zona ir statybos riba koreguojama numatant nesudėtingo statinio (stoginės) statybą 1 m atstumu nuo rytinės ir pietinės sklypo dalies ribos. Statybos zona ir statybos riba koreguojama nekeičiant 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliuoju planu nustatytų užstatymo reglamentų. Statiniai turi būti statomi išlaikant minimalius atstumus iki sklypo ribos. Pastatų (priestatų) 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, reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Šiuo atveju, žemės sklypo savininkas UAB „UNO“, atstovaujama direktoriaus R.P., 2020-10-21 pasirašė sutikimą dėl atstumų iki sklypo ribų rengiamam vieno buto gyvenamojo namo priklausiniams Žemynos g. 5, Klaipėdoje (sklypo registro adresas Klaipėdos g. 3, Klaipėdos m.), kuriuo sutinka, kad gyvenamojo namo priklausiniai būtų statomi 1 m atstumu iki rytinės ir pietinės sklypo dalies ribų (Žr. priedus), todėl projekto sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose.

Rengiamu projektu pakoreguojama įvažiavimo vieta, pastumiant ją į rytų pusę. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentele, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais D kat. gatvėse nereglamentuojamas. Planuojama nuovaža bus integruota į Žemynos gatvės kelio ir šaligatvio dangas, neapribojant ir nepabloginant pėsčiųjų ir nemotorizuoto transporto priemonių eismo. Projekto iniciatorius įsipareigoja nuovažą įsirengti savo lėšomis.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. **Kiti** 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių **detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

Gaisrinė sauga:

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, esančio Tauralaukio g., apie 80 m atstumu nuo planuojamos teritorijos. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI

skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.

“Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 7,93 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

Želdiniai

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiškai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtintu žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliuoju planu, planuojamoje teritorijoje pažymėti esami saugotini pavieniai želdiniai ir jų grupės, tačiau 2020-02-14 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento aplinkos kokybės skyrius išdavė leidimą saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbams, Nr. AP2-25, kurio pagrindu minėti medžiai buvo pašalinti. Vadovaujantis 2020-10-12 geodezininko V. M. parengta topografinė nuotrauka, planuojamoje teritorijoje medžių nėra.

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694“ galiojančios redakcijos priedu, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 25 proc.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra adresu Žemynos g. 5, Klaipėda, žemės sklype Klaipėdos g. 3, Klaipėda. Į planuojamą sklypą patenkama iš D kat. Žemynos gatvės.

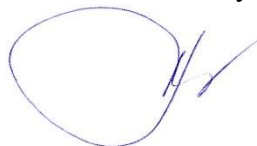
Rengiamu projektu koreguojama įvažiavimo vieta, pastumiant ją į rytų pusę. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais D kat. gatvėse neregamentuojamas. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ projektinis greitis D kat. gatvėse – 30 km/h, Pėsčiųjų eismas organizuojamas šaligatviu, dviračių eismas – bendru pėsčiųjų – dviračių taku, dviračių eismo juosta važiuojamojoje dalyje arba bendrame sraute. Planuojama nuovaža bus integruota į Žemynos gatvės kelio ir šaligatvio dangas, neapribojant ir nepabloginant pėsčiųjų ir nemotorizuoto transporto priemonių eismo. Pakoreguota nuovažos vieta nepažeidžia teisės aktų reikalavimų ir trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Rengiamu projektu pakoreguota įvažiavimo į sklypą vieta neturės įtakos patvirtinto detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendinių įgyvendinimui.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė