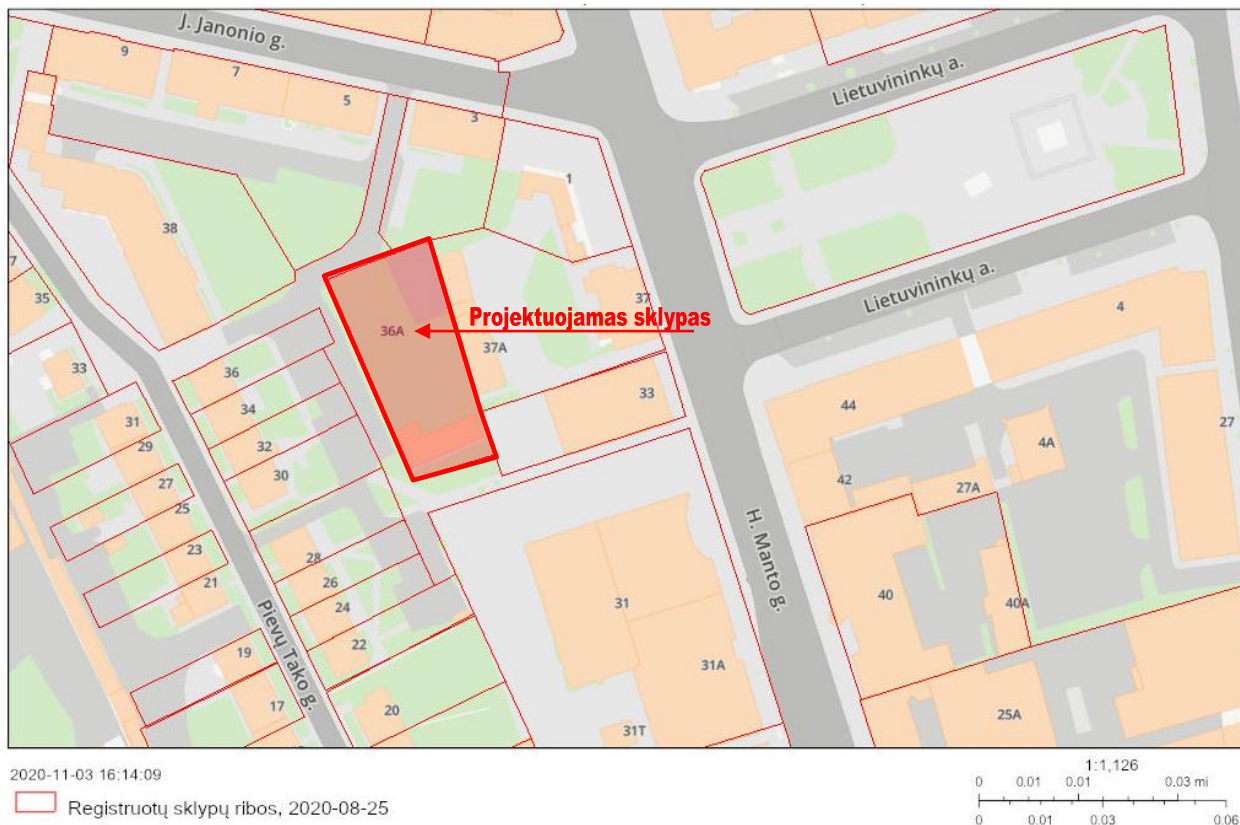


KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVADYBĖS VALDYBOS 2002 M. LIEPOS 26 D. SPRENDIMU NR. 419 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO PIEVŲ TAKO G. 36A DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“ PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D. ŽEMĖS SKLYPUI PIEVŲ TAKO G. 36A, KLAIPĖDA (KAD. NR. 2101/0003:402)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



1 pav. Situacijos schema

Užsakovas: UAB „Saulėgauda“, į. k. 302861484.

Detalioju planu suplanuota teritorija: žemės sklypas, kurios adresas Pievų Tako g. 36A, Klaipėdos m. sav. (kad. Nr. 2101/0003:402), esantis Klaipėdos miesto centrinėje dalyje.

Detalaus plano koregavimo tikslai: dalyje žemės sklypo pakoreguoti galiojančio Klaipėdos m. sav. valdybos 2002-07-26 sprendimu Nr. 419 „Dėl žemės sklypo Pievų Tako g. 36A detaliojo plano patvirtinimo“ sprendinius, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, o koreguojant statybos liniją, statybos ribą, statybos zoną, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, įvažiavimo-išvažiavimo vietą.

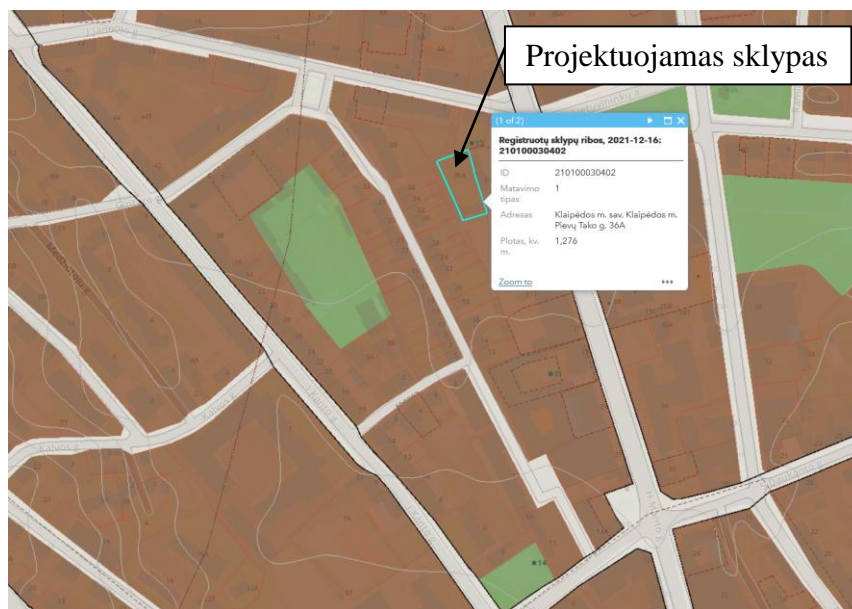
Informacija apie teritoriją

| | |
|---|--|
| Teritorijos adresas: | Pievų Tako g. 36A, Klaipėda (kad. Nr. 2101/0003:402) |
| Žemės sklypo plotas: | 0.1276 ha |
| Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas: | kita, daugiabučių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos. |
| Žemės sklypas nuosavybės teisė priklauso: | Lietuvos Respublika. |
| Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: | 2010-07-01 Valstybinės žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, įregistravimo pagrindas 2010-06- |

| | |
|--|---|
| | 18 Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912. |
| Juridiniai faktai: | Nuomininkas: UAB "Saulėgauda", a.k. 302861484, sudaryta nuomos sutartis, įregistravimo pagrindas 2001-12-28 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N21/2001-0176; 2004-12-22 Susitarimas pakeisti sutartį, 2017-06-09 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-177-(14.13.55). |
| Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: | Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) 0,0184 ha; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) 0,1276 ha; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 0.0410 ha. |
| Servitutai: | - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis); - Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); - Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis). |
| Užstatymas: | Pastatas-Administracinis (unikalus Nr. 2194-0003-8021); garažas (unikalus. Nr. 2194-0003-8010) |
| Infrastruktūra: | Žemės sklype yra registruoti: - inžineriniai tinklai – vandentiekis (unikalus Nr. 2100-1108-2012), - inžineriniai tinklai – fekalinė kanalizacija (unikalus Nr. 2100-1108-2023). Nuosavybės teisė –UAB "Saulėgauda". |

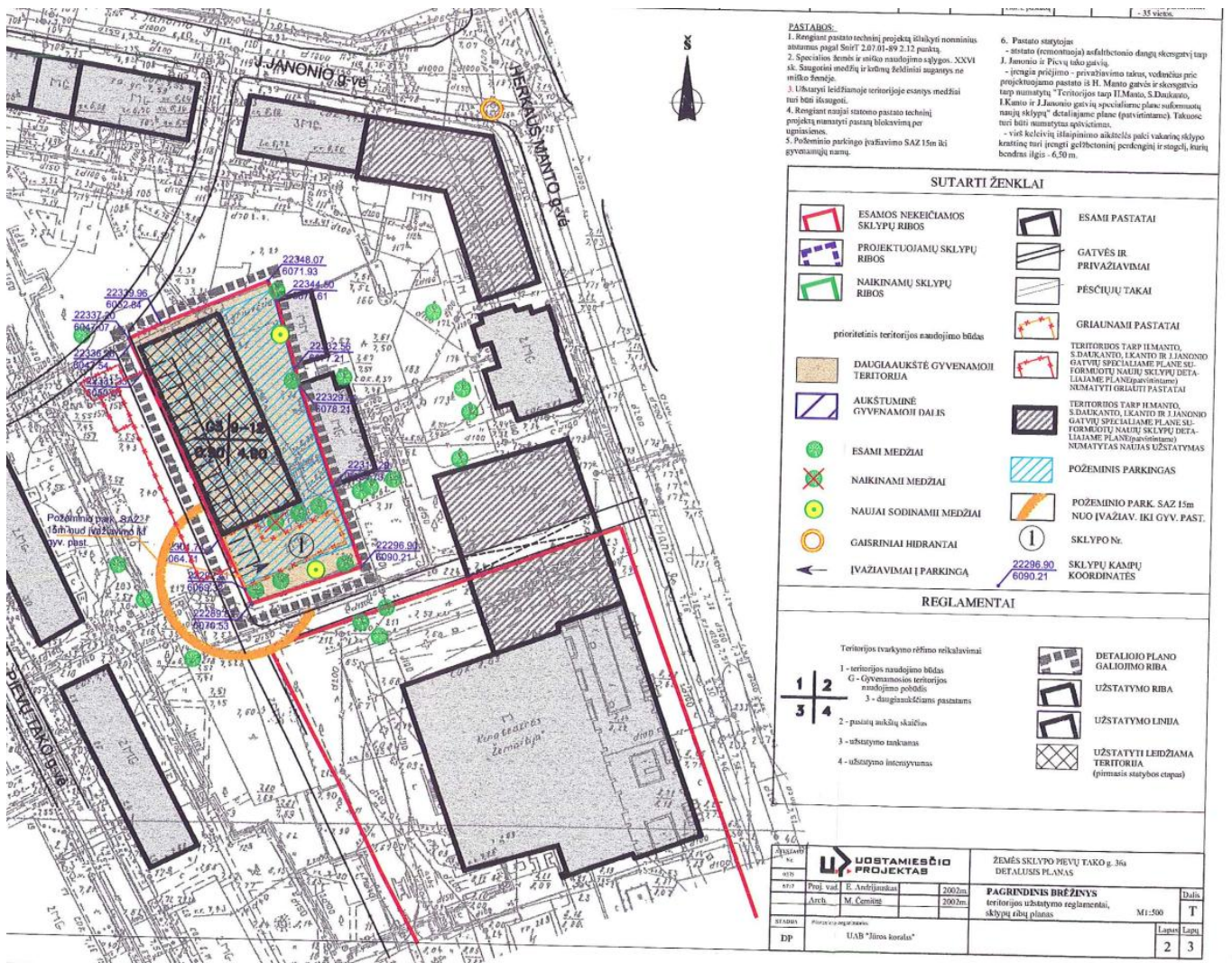
Sklypo skaitmeninę topografinę nuotrauką 2022-06-15 atliko UAB „Geosmart“ ir pateikė popierine bei skaitmenine formomis. Topografijos suderinimo numeris TOPD sistemoje: TIIS1-20220603-041318. Sklypo topografinė nuotrauka atlikta LAS07 aukščių sistemoje, koordinacių sistema – valstybinė LKS-94, horizontalių laiptas - 0.5 m.

Ištrauka iš 2021-09-30 patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ brėžinio:



Galiojančiu detaliuoju planu suplanuota teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane yra pažymėta kaip miesto dalies centro teritorija.

Ištrauka iš Klaipėdos m. sav. valdybos 2002-07-26 sprendimu Nr. 419 „Dėl žemės sklypo Pievų Tako g. 36A detaliojo plano patvirtinimo“:



Klaipėdos m. sav. valdybos 2002-07-26 sprendimu Nr. 419 patvirtintu detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai žemės sklypui Pievų Tako g. 36A:

| SKLYPO Nr. | SKLYPO ADRESAS | SKLYPO KADASTRO NUMERIS | SKLYPO PLOTAS m ² | | TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO PARAMETRAI | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------------------|-------------------------|------------------------------|------------|--|--------------------|------------------------|---|---------------|------------------------|--|------------------------------|-------------|----|---------------------|------------|----|---|--|
| | | | Esamas | Planojamas | REGLAMĖNTAI | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | NAUDOJIMO BŪDAS | UŽSTATYMO TANKUMAS | UŽSTATYMO INTENSIVUMAS | BENDRIEJI DARBAI ARCHITEKTŪRINIAI UR. APRIBOJIMAI | PAMINKLOSAUGA | | ŽEIDINIAI | | SERVITUOTAI | | ATSPARUMAS (UGNIAI) | PARKAVIMAS | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | |
| 1. | Pievų Tako g. 36A | 2101.0003.402 | 1276 | 1276 | G-3 | 0,90 | 4,90 | Nauji statyba | Universaliai | Restauravimo Atkirtimo | Nauji dangų denginiai: tošis arba betono trinkelės | Reglamentuota nauji statyba. | 2 | 2 | | | I | Sklype projektuojamos keliraičių Halpinio vietos, potencialūs parkavimas - 35 vietos. | |

| | |
|--|-------------|
| 2002-07-26 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 419 patvirtinto žemės sklypo Pievų Tako g. 36A, Klaipėdoje detaliojo plano sprendiniais nustatyti parametrai - rodikliai | |
| Užstatymo tankumas | 0,9 (90%) |
| Užstatymo intensyvumas | 4,90 (490%) |
| Pastato aukštų skaičius | 9-12 |

Detaliojo plano sprendiniuose buvo nustatyta ir statinio užstatymo linija, kuri rengiamu detaliojo plano koregavimu yra koreguojama.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Bendroji dalis

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 punktu, rengiamas Klaipėdos m. sav. valdybos 2002-07-26 sprendimu Nr. 419 patvirtinto detalaus plano koregavimas, t. y. koreguojama statybos riba, statybos linija ir statybos zona, nekeičiant detaliuoju planu nustatytą privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, supaprastinta tvarka.

Galiojančio detalaus plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametruose yra nurodyta statybos rūšis [9] – „nauja statyba“. Kadangi detaliojo plano rengimo ir tvirtino metu (2002 m.) galiojusios sąvokos „nauja statyba“ turinys neatitinka šiuo metu galiojančios šios sąvokos turinio, o vadovaujantis galiojančiais teisės aktais statinio statybos rūšis yra nustatoma pagal prašymo išduoti statybą leidžiantį dokumentą pateikimo dieną galiojusius teisės aktus, todėl šiuo detalaus plano koregavimu patikslinama detalijame plane nurodyta statybos rūšis – „nauja statyba, rekonstravimas“.

Keleivių išlaipinimo vietos numatomos ir projektuojamos esant poreikiui.

Automobilių stovėjimo vietos, nekeičiant detaliuoju planu nustatytos įvažiavimo į parkingą vietos, išdėstomos pastato (aukštuminės pastato dalies) tūryje: rūšio ir pirmame aukštuose. Parkavimo vietos numatomos ir šiaurinėje žemės sklypo dalyje.

Detaliojo plano aiškinamojo rašto skyriuje „Transporto eismas, automobilių parkavimas“ nustatyta, kad projektuojamo pastato pirmame ir antrame aukšte numatomos komercinės patalpos, skirtos salonams ar specializuotoms prabangioms parduotuvėms, kurios reikalinga 14 automobilių stovėjimo vietų. Vadovaujantis techninio projekto užduotimi, šiuo etapu nenumatomos komercinės patalpos, todėl šiuo detalaus plano koregavimo projektu nustatoma, kad aukščiau minimos aiškinamojo rašto nuostatos įgyvendinimas yra nenumatomas ir jos taikymo atsisakoma.

Detaliojo plano aiškinamojo rašto skyriuje „Transporto eismas, automobilių parkavimas“ nustatyta, kad projektuojamo pastato gyvenamoje dalyje numatoma iki 40-ies butų, kuriems reikės įrengti 35 vietų požeminį parkavimą. Šiuo detalaus plano koregavimo projektu, esant parengtam techniniam projektui pagal statytojo techninę užduotį, projektuojamas patikslintas butų skaičius iki 54-ių butų, norminis minimalus automobilių vietų skaičius nustatomas vadovaujantis taikytinų teisės aktų reikalavimais statinio projekto rengimo metu. Automobilių vietos išdėstomos pastato tūryje, sklype.

Statybos riba, statybos linija, statybos zona

Rengiamu detaliojo plano koregavimu, koreguojama statybos riba, statybos linija ir statybos zona, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, įvažiavimo-išvažiavimo vieta.

Statybos linijos, ribos ir statybos zonos atstumas iki žemės sklypo ribos keičiamas:

- nuo gretimų kaimyninių sklypų paliekamas 10.25 m ir 10.80 m atstumai, o nuo valstybinės žemės 4.25 m atstumu (žr. detaliojo plano koregavimo brėžinį) statybos zona ir statybos riba;
- ties Pievų Tako g. statybos linija pratęsiama nuo šiaurės link pietų pusės (nuo statybos linijos iki pietinės žemės sklypo ribos nustatomas 2.87 m atstumas).

Naujai suplanuotojo statybos zonoje numatyta įvažiavimų rampa – II gr. nesudėtingas inžinerinis statinys, kurio aukštis iki 5 metrų.

Sumažinus atstumus nuo statybos zonos ir statybos ribos iki sklypo ribos, trečiųjų asmenų interesai bei STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimai, nebus pažeisti, nes yra išlaikomi norminiai atstumai nuo gretimų žemės sklypų ribų.

Rengiamu detalaus plano koregavimo projektu nekeičiama žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas bei esamo žemės sklypo ribos.

Nustatyta užstatymo riba ir statinių statybos zona ir statybos linija neviršys nustatytų detaliojo plano teritorijų reglamentų.

Sanitarinės apsaugos zonos

Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija atitinka gyvenamosios paskirties aplinkai keliamus reikalavimus. Artimiausiose gretimybėse nėra jokių sanitarinės apsaugos objektų. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Aplinkinėje teritorijoje nėra kitų taršos ar triukšmo šaltinių, gamybinių objektų.

Statybos darbų triukšmas neturi viršyti Higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimais.

Želdiniai

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, priklausomųjų želdynų norma daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypams yra ne mažiau kaip 30 % nuo sklypo ploto. Sklype bus projektuojami horizontalūs ir vertikalūs želdiniai.

Vadovaujantis suderinta topografinė nuotrauka, sklype yra 7 medžiai.

SKLYPE EANČIŲ ŽELDINIŲ TAKSACIJOS LENTELĖ:

| Paž. plane | Medžių rūšis | vnt. | Skersmuo, cm | Būklė | Saugotinas/ Nesaugotinas | Tvarkymo būdas |
|------------|----------------|------|--------------|---------------|--------------------------|----------------|
| 01. | Alksnis | -1- | 8 | Gera | Nesaugotinas | Naikinama |
| 02. | Tuopa | -1- | 10 | Gera | Nesaugotinas | Naikinama |
| 03. | Kaštonas papr. | -1- | 63,80 | Nepatenkinama | Saugotinas | Naikinama |
| 04. | Ažuolas papr. | -1- | 94 | Nepatenkinama | Saugotinas | Išsaugoma |
| 05. | Ažuolas papr. | -1- | 65 | Patenkinama | Saugotinas | Išsaugoma |
| 06. | Uosis | -1- | 68 | Gera | Saugotinas | Išsaugoma |
| 07. | Uosis | -1- | 70 | Gera | Saugotinas | Išsaugoma |

Plane numeriais 03, 04, 05 pažymėtų medžių detalų (instrumentinį) būklės tyrimą atliko Lietuvos agrarinių ir miškų mokslo centro Miškų institutas 2019 metais.

Susisiekimas. Automobilių stovėjimo vietos

Lengvojo ir sunkiasvorio transporto įvažiavimai į sklypo teritoriją, jų stovėjimo aikštelės, pėsčiųjų takai sklypo ribose. Lengvųjų automobilių patekimas į sklypą numatytas detalioju planu nustatytoje vietoje – iš pietvakarinės pusės. Įvažiavimo – išvažiavimo į požeminį parkavimą/ sklypą vieta esama – nekeičiama. Papildomai numatomi įvažiavimai/ išvažiavimai specialiajam transportui (gaisriniais automobiliais). Automobilių parkavimui numatytos uždaro tipo į pastatą integruotos aikštelės – saugyklos: požeminė ir antžeminė (pirmame pastato aukšte). Papildomai šiaurinėje sklypo dalyje įrengiamos 4 stovėjimo vietos, skirtos specialiajam transportui: žmonėms su negalia ir elektromobiliais.

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius savivaldybės tarybos sprendimu gali būti mažinamas arba didinamas priskiriant teritoriją prie atitinkamos zonos. 2019-03-13 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-75 Klaipėdos centrinėje miesto zonoje, kuri apibrėžta Savivaldybės tarybos 2008-12-23 sprendimu Nr. T2-427, rekonstruojamam statiniui ar jo daliai, pagal teritorijų planavimo ar statybos

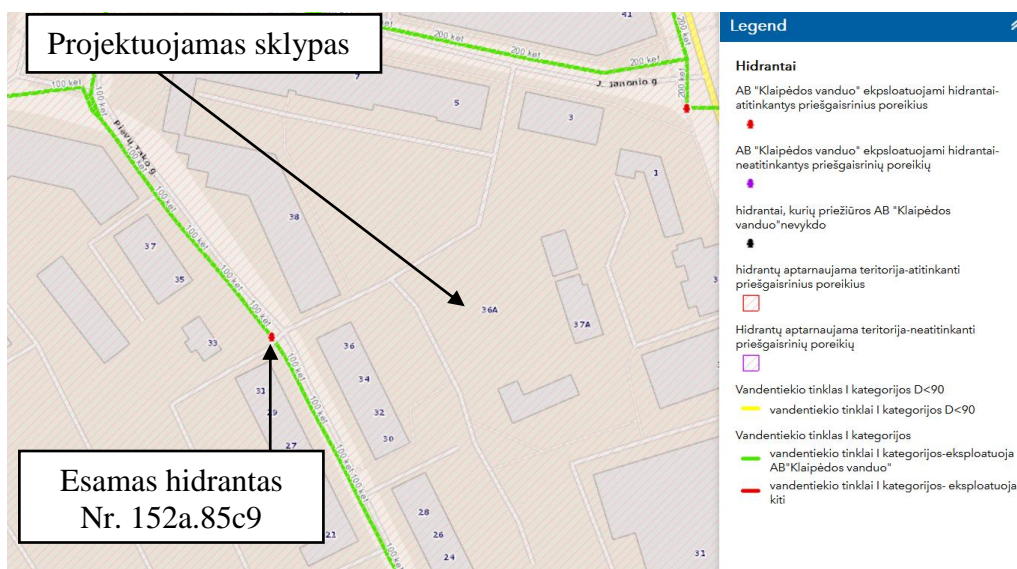
dokumentus privalomą įrengti automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientą galima sumažinti iki 0,5 reikšmės.

| Nr. | Projektuojama | Projektuojamos vietos | Normatyvas |
|-----|--------------------|---|--|
| 1. | Butų skaičius - 54 | Pastate integruotose saugyklose - 31 vieta, lauke – 4 vietos. Viso suprojektuota parkavimo vietų: 35vt. | 0,5 vietos vienam butui (pagal 2019-03-13 Tarybos sprendimą Nr. T1-75) (iš viso reikia - 27 vt.) |

Gaisrinės sauga

Žemės sklype statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimas turi būti projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Gaisro atveju, vandens tiekimas gaisrui iš išorės gesinti numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų esančios Pievų Tako ir pravažiavimo gatvių sankryžoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Minėti hidrantai yra I kategorijos patikimumo, todėl užtikrina tiekiamą vandens kiekį, o atstumas iki tolimesnio statinių statybos zonos ribos taško nuo Hidrantų nutolęs ~5 m atstumu. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimesnio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m, todėl atitinka Taisyklėse nurodytus reikalavimus.



Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas esamu privažiavimu į sklypą, nuo esamų susisiekimo komunikacijų – Pievų Tako g. Esamų kelių ir naujai įrengiamų įvažiavimų į sklypą plotis yra ne mažesnis kaip 3,5 m, o aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Sklype pravažiavimų pločiai planuojami ne siauresnius nei 3,50 m, kurie atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nėra sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, privažiavimai numatomi laisvi, be kliūčių.

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais:

| 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 |

Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos yra nurodytos įsakyme 2010-12-07 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338 (aktuali redakcija), XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 93 punkte.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr. 2014-01364), atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km.

Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) – nutolusi apie 2,77 km atstumu (žr. pav.).



Maršrutas nuo Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki planuojamos teritorijos

Inžineriniai tinklai

Numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas prisijungimo sąlygas.

Ryšių tinklai

Tinklai projektuojami pagal AB „Telia“ išduotomis prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai ir šilumos tinklai

Projektuojami pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygas.

Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus tinklai

Projektuojami pagal AB „Klaipėdos vanduo“ prisijungimo sąlygas. Lietaus nuotekas numatoma prijungti prie artimiausių centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Lietaus nuotekų pajungimas į esamus tinklus numatytas per nuotekų siurblinę.

Lauko šilumos tiekimo tinklai

Tinklai projektuojami vadovaujantis AB „Klaipėdos energija“ išduotomis prisijungimo sąlygomis.

Kiti detaliuoju planu patvirtinti sprendiniai nekeičiami ir nesukeliama naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Arch. (A947)



D. Zubavičienė