

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

#### ***Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai***

*Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas:* žemės sklypo Paryžiaus Komunos g. 24A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1999 m. sausio 28 d. sprendimu Nr. 13, korektūros, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugpjūčio 12 d. įsakymu Nr. AD1-2467, korektūra.

*Planavimo tikslai:* teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypo ribų ir ploto pakeitimus (padalinti žemės sklypą) bei detalizuojant bendrojo plano sprendinius naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

*Planavimo uždaviniai:* esant poreikiui teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypo ribų ir ploto pakeitimus (padalijant sklypą); naujai suformuotiems sklypams nustatyti urbanizuotos teritorijos naudojimo reglamentus, detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus.

#### ***Teritorijos naudojimo reglamentai***

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

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

**Žemės sklypo plotas** - 1985 m<sup>2</sup>.

**Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas** - kitos paskirties žemė (KT), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

**Teritorijos naudojimo tipas** – gyvenamoji teritorija (GG).

**Pastatų aukštis ir aukštų skaičius.** Max. 4\* aukštų pastatas, kurio aukštis – 13 m.\* (nustatytas įvertinus esamą užstatymą, pagal NTR duomenis).

**Sklypo užstatymo tankumas** - 25%\* (nustatytas įvertinus esamą užstatymą, pagal NTR duomenis).

**Sklypo užstatymo intensyvumas** - 1.00\* (nustatytas įvertinus esamą užstatymą, pagal NTR duomenis).

**Užstatymo tipas** – laisvo planavimo.

**Galimos statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai su priklausiniais.

\*- suformuotame sklype nauja statyba neplanuojama, lieka esamas užstatymas, t.y. patvirtinus detalų planą pastato - svečių namų (unikalus Nr. 4400-4816-0003) paskirtis bus keičiama į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatų. Taip pat suformuotame žemės sklype yra kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė (unikalus Nr.4400-4574-1862); vandentiekio tinklai (unikalus Nr. 4400-4574-1822); buitinių nuotekų tinklai (unikalus Nr. 4400-4574-1840); lietaus nuotekų tinklai (unikalus Nr. 4400-4574-1851).

#### ***Žemės sklypui Nr.02 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:***

**Žemės sklypo plotas** - 964 m<sup>2</sup>.

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

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

**Pastatų aukštis ir aukštų skaičius.** Max. 1\* aukšto pastatas, kurio aukštis – 3,75 m.\* (nustatytas įvertinus esamą užstatymą, pagal NTR duomenis).

**Sklypo užstatymo tankumas** - 35%\* (nustatytas įvertinus esamą užstatymą, pagal NTR duomenis).

**Sklypo užstatymo intensyvumas** - 0.35\* (nustatytas įvertinus esamą užstatymą, pagal NTR duomenis).

**Užstatymo tipas** – laisvo planavimo.

**Galimos statinių paskirtys:** prekybos, paslaugų, administracinės paskirties pastatai su priklausiniais.

\*- suformuotame sklype nauja statyba neplanuojama, lieka esamas užstatymas, t.y. prekybos pastatas (unikalus Nr. 2196-9003-0015).

### Urbanistinis vertinimas

Rengiamu detalioju planu esamas sklypas padalinamas į du atskirus sklypus prie dviejų atskirų pastatų: prekybos pastato (unikalus Nr. 2196-9003-0015) ir svečių namų (unikalus Nr. 4400-4816-0003), pagal nustatytą ir NTR registre įregistruotą žemės sklypo naudojimosi tvarką.

Nekeičiant žemės sklypų naudojimo paskirties padalintam sklypui Nr.01 pakeisti žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, o sklypui Nr. 02 palikti esamą naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijos.

Suformuotose žemės sklypuose naujų pastatų statybą nenumatoma, lieka esamas užstatymas. Planuojamos teritorijos kraštovaizdis nekeičiamas, lieka toks pats.

Patvirtinus detalųjį planą pastato - svečių namų (unikalus Nr. 4400-4816-0003) paskirtis bus keičiama į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatų.

### *Planuojamos teritorijos vaizdas*



### Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

Detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutarties projekte. 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 bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs sanitarinių apsaugos zonų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

### Gretimybių poveikis planuojamai 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 daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijomis.

### 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 Paryžiaus Komunos 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 180 m.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 2,78 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

### Inžineriniai tinklai

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti inžineriniai tinklai, nauji neplanuojami. Esant poreikiui prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

#### Esamos, registruotos NTR registre

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10) - 1149 m<sup>2</sup>
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III sk., 12) - 689 m<sup>2</sup>

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., 11) - 2949 m<sup>2</sup>
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., 6) - 46 m<sup>2</sup>
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11) - 181 m<sup>2</sup>

*Siūloma tikslinti registruotos NTR registre specialiosios žemės naudojimo sąlygos plotą įvertinus LR specialiųjų žemės naudojimo įstatymo 24 str. 7 p. nustatytą transformatorinės apsaugos zonos plotį – 5 m.:*

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) - 416 m<sup>2</sup>

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

#### Atliekos.

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

#### Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Paryžiaus Komunos g. 24A, Klaipėdos mieste.

Patekimas į planuojamą sklypą yra esamas iš D kat. Paryžiaus Komunos gatvės (RL-20 m, eismo juostos – 2, važiuojamosios dalies plotis – 7 m, danga – asfaltas) per įvažiuojamąjį kelią Nr. LM0873 (eismo juostos – 2, važiuojamosios dalies plotis – 6-7 m, danga – asfaltas) (išsamiau žiūr. esamos būklės įvertinimo aiškinamąjį raštą).

Pėsčiųjų infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose yra išplėtotą labai gerai, tinklas tankus.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele:

- sklype Nr. 01 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatui numatyta apie 19 automobilių stovėjimo vietų.
- sklype Nr. 02 prekybos pastatui numatytos apie 10 automobilių stovėjimo vietų.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti tikslinamas techninio projekto metu.

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.

*Esami, registruoti NTR registre:*

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis); 2019-05-06 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-122-(14.13.111). Servituto kodas – 114.
- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0.0062 ha; 2019-05-06 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-122-(14.13.111). Pažymėtas plane indeksu S1 (kodas – 92).
- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0.0033 ha; 2019-05-06 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-122-(14.13.111). Pažymėtas plane indeksu S2 (kodas – 92).
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0.0071 ha; 2019-05-06 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-122-(14.13.111). Pažymėtas plane indeksu S3 (kodas – 203).
- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0099 ha. Servituto sutartis 2017-02-09 Nr. DR-612. Pažymėtas plane indeksu S5 (kodas – 222).

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0036 ha. *Servituto sutartis 2015-05-14 Nr. GB-3335*. Pažymėtas plane indeksu *S4* (kodas – 222).

### Želdiniai

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Nagrinėjamos teritorijos ribose yra du atskirieji želdynai: Ažuolų giraitės parkas ir Sodžiaus skveras.

Sklype Nr. 01 įgyvendnant detaliojo plano sprendinius numatoma esamo pastato - svečių namų (unikalus Nr. 4400-4816-0003) paskirties keitimas į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatų, todėl apsauginė želdinių apsaugos juosta neįrengiama.

Sklype Nr. 02 esančio prekybos pastato (unikalus Nr. 2196-9003-0015) bendras plotas yra 290.93 m<sup>2</sup>, todėl apsauginė želdinių apsaugos juosta neįrengiama.

Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių taksacija (žiūr. prieduose), įvertinta 10 želdinių. Auga šios medžių ir krūmų rūšys: slyva (1), paprastas ąžuolas (1), mažalapė liepa (3), karpotasis beržas (2), paprastais klevas (1), paprastas šermukšnis (1), paprastas uosis (1).



Medžių žiniaraštis			
Skersmuo, 1.3m aukštyje	Pavadinimas	Būklė	Tvarkymo priemonės
20	Slyva (Prunus)	patenkinama	genėti
44	Paprastas ąžuolas (Quercus robur)	gera	genėti
32	Mažalapė liepa (Tilia cordata Mill.)	gera	genėti
45	Mažalapė liepa (Tilia cordata Mill.)	gera	genėti
26	Karpotasis beržas (Betula pendula)	gera	genėti
35	Mažalapė liepa (Tilia cordata Mill.)	gera	genėti
56	Paprastas klevas (Acer platanoides)	gera	genėti
31	Paprastas šermukšnis (Sorbus aucuparia)	patenkinama	genėti
25	Paprastas uosis (Fraxinus excelsior)	gera	genėti
26	Karpotasis beržas (Betula pendula)	gera	genėti

Miestuose augantys medžiai ir krūmai pagal nustatytus kriterijus yra saugotini, jų kirtimas griežtai reglamentuojamas. Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Pagal nutarime nurodytus kriterijus, planuojamoje teritorijoje yra iš viso 9 saugotini želdiniai ir 1 nesaugotinas želdinys.

Medžių kirtimą reglamentuoja Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-55.

Želdiniai sklypų 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“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 30 % - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, 10 % - komercinės paskirties objekto teritorijos.

Projekto vadovė (TPV 0091).....  ..... A. Taurosevičienė