

**2009-12-29 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD1-2110 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO AUDROS
G. 2A, KLAIPĖDOJE, BEI JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28
STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Fiziniai asmenys.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

Informacija apie žemės sklypo planą:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Audros g. 2A
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0001:821 Klaipėdos m. k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	0.1525 ha
4.	Užstatyta teritorija	0.1525 ha
5.	Paskirtis	Kita
6.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
9.	Žemės sklypo savininkai, valdytojai	Fiziniai asmenys, sudaryta nuomos sutartis su UAB "Toli namai", a.k. 305583136
10.	Servitutai	-
11.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 2 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 53 kv. m; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 100 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 52 kv. m; Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.037 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0062 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.034 ha.

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto vakarinėje dalyje, I Melnragėje. Šiaurėje, rytuose ir pietuose planuojamas sklypas ribojasi su laisva valstybine žeme, vakaruose – su atskirųjų želdynų teritorijų sklypu.

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



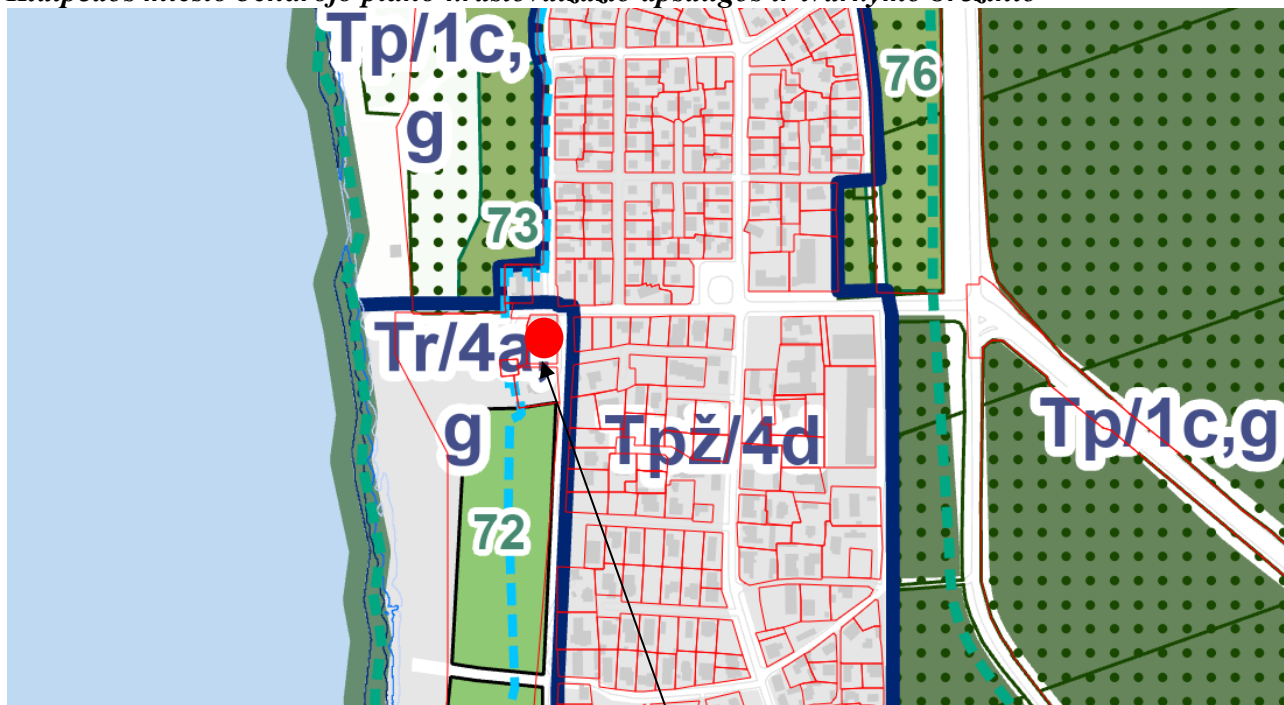
Planuojama teritorija

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
11.4 Pirmosios Melnragės I	[Red]	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	16	-	1,2
		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E, A1, A2	KT	-	10	-	8	-	0,4
	[Yellow]	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	20	10	12	-	0,8
	[Green]	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-
	[Dark Green]	Rekreacinių miškų zona	MI	M2	M	-	-	-	-	-	-
	[Purple]	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 11.4 (Pirmosios Melnragės I) Paslaugų zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: PA, galimi žemės naudojimo būdai: K, V, R, B, I2, E, A1, A2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 8 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

Rengiamu projektu Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami

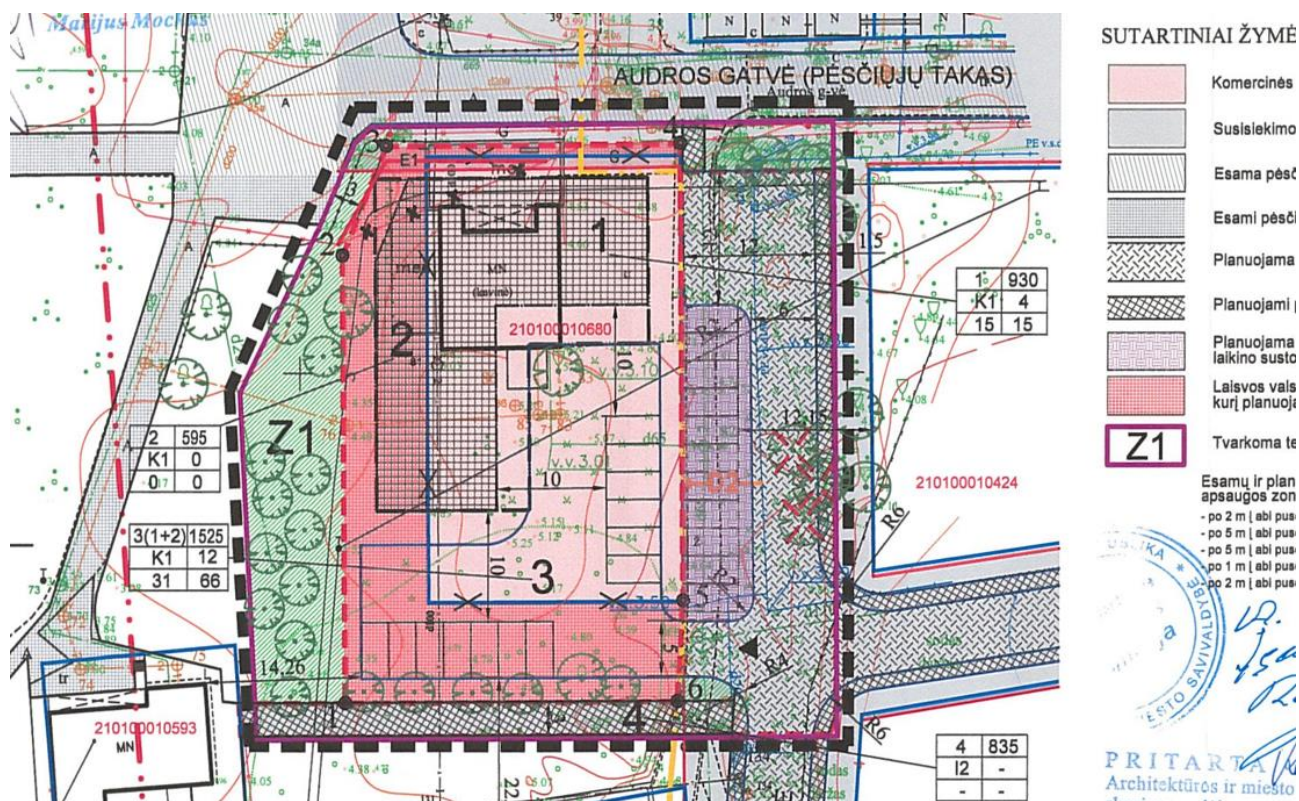
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso tvarkymo zoną Tr/4a,g. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo tipai: a - naujo želdyno įrengimas, g- kranto ir apsauginio kopagrūbio tvarkymas.

Ištrauka iš 2009-12-29 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2110 patvirtinto žemės sklypo Audros g. 2A, Klaipėdoje, bei jo gretimųbių detaliojo plano patvirtinimo



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 2009-12-29 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2110 patvirtinto žemės sklypo Audros g. 2a, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detaliojo plano korekcija, kuria, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, koreguojama detalioju planu nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos (iškeliant ryšių tinklus), konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis.

Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

V. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu koreguojama statybos zona, statybos riba ir statybos linija bei konkretus pastatų išdėstymas, atsižvelgiant į esamą užstatymą.

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, STR 2.02.02:2004 „visuomeninės paskirties statiniai“ 3 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.

Vadovaujantis topografiniu planu į planuojamą statinių statybos zoną patenka ryšių tinklai. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

Vadovaujantis turima topografinė medžiaga ir galiojančiais teisės aktais patikslinami želdinių sprendiniai. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektu teritorijose, patenkančiose į gamtinį karkasą, teritorijose - 20 %.**

Vadovaujantis patvirtintu detalioju planu planuojamo sklypo centrinėje dalyje žymimas esamas išsaugomas medis, tačiau vadovaujantis A. B. 2023 metais parengtu topografiniu planu, šio medžio nėra, jo vietoje stovi esamas įregistruotas statinys.

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

Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Kiti detalioju planu patvirtinti sprendiniai nekeičiami ir nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiama trečiųjų asmenų interesai.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. **Kiti** 2009-12-29 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2110 patvirtinto žemės sklypo Audros g. 2a, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detaliojo plano **detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

Gaisrinė sauga:

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 1.05.01:2017, STR 2.02.09:2005). Gyvenamosios paskirties pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).



Planuojama teritorija

Priešgaisrinis vandens hidrantas

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, esančio Audros g., ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos. 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 vietas 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) apie 4,92 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

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.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektu teritorijose, patenkančiose į gamtinį karkasą, teritorijose - 20 %.**

Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu planuojamo sklypo centrinėje dalyje žymimas esamas išsaugomas medis, tačiau vadovaujantis A. B. 2023 metais parengtu topografiniu planu, šio medžio nėra, jo vietoje stovi esamas įregistruotas statinys.

Kiti patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti želdinių sprendiniai nesikeičia, perkeliama numatyti želdinių sprendiniai.

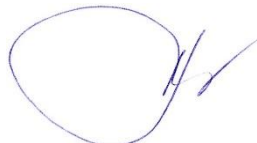
Susisiekimas

Planuojama teritorija yra adresu Audros g. 2A, Klaipėda. Susisiekimas esamas, suplanuotas patvirtintu detaliuoju planu. Į planuojamą sklypą patenkama iš esamos D kat. Kopų gatvės.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus 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