

Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 173, koregavimas supaprastinta tvarka suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Liepų g. 41A

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: UAB „Ekogruntas“.

Užsakovas: UAB „Ekogruntas“.

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

Informacija apie žemės sklypą:

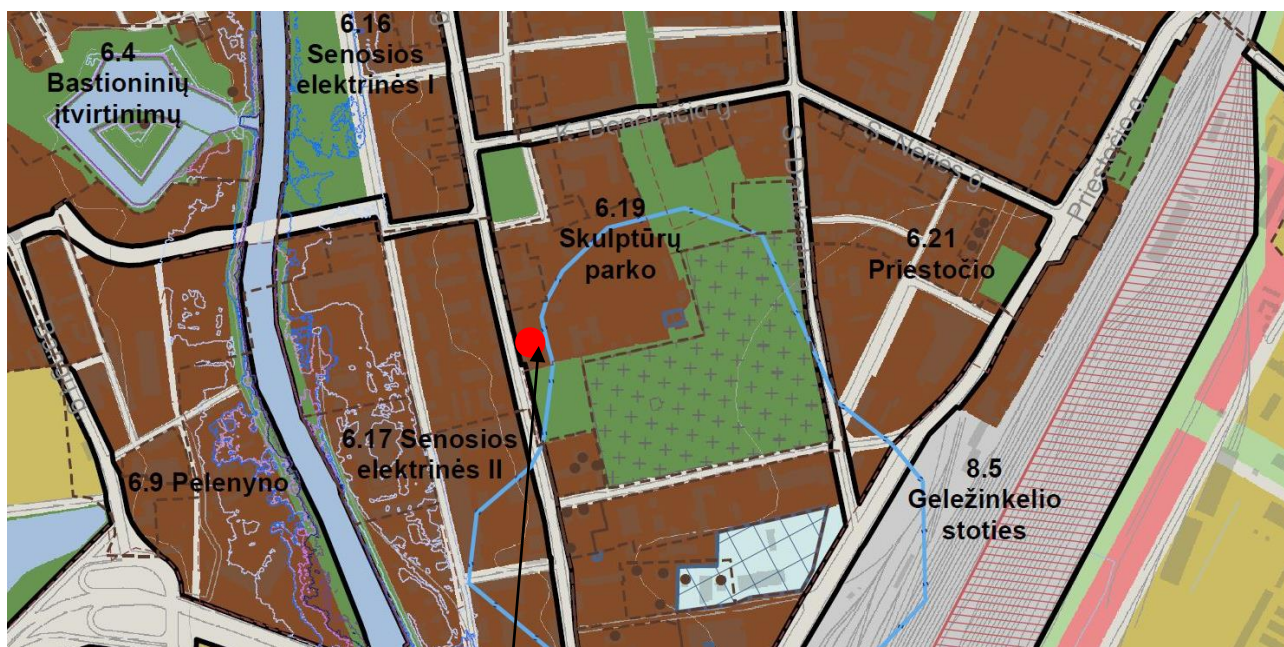
| | | |
|----|---|--|
| 1. | Žemės sklypo adresas | Klaipėda, Liepų g. 41A |
| 2. | Žemės sklypo kadastrinis Nr. | 2101/0003:887 |
| 3. | Žemės sklypo plotas | 0.0415 ha |
| 4. | Naudojimo paskirtis | Kita |
| 5. | Naudojimo būdai | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos |
| 6. | Žemės sklypo savininkas | UAB „Ekogruntas“ |
| 7. | Servitutai | Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0415 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0415 ha. |
| 8. | Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre | V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 415 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 15 m ² ; VI-11. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 415 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 77 m ² ; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 1 m ² . |
| 9. | Pastatai | 3A1p Pastatas – Gyvenamas namas (un. Nr. 2191-3000-1010, paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai) |

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojamas sklypas kad. Nr. 2101/0003:887 pietuose ir rytuose ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypais, šiaurėje – su kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijų sklypu, vakaruose – su laisva valstybine žeme. Į pietus nuo planuojamos teritorijos yra C kategorijos Liepų gatvė.

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTU:

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

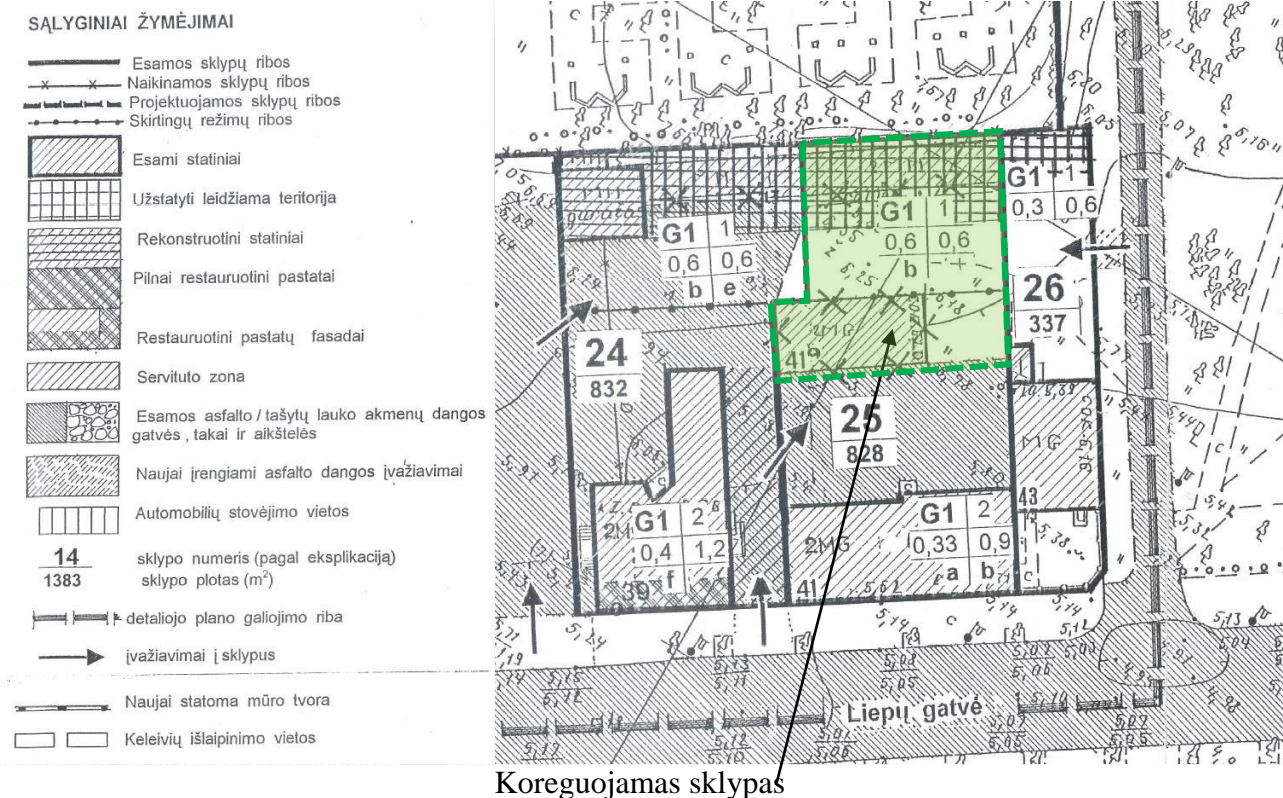


Koreguojamas sklypas

| 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 (U) |
|-------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------|-----------|---|--|---|
| | | | | | | Gyvenamoji | Želdynai | Socialinė | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 6.19 | Skulptūrų Parko | Pagrindinio centro zona | GC, GM, PA, SI | G2, K, V, B, I2, E, N, C2 | KT | 40 | - | - | 25 | - | 3,5 |
| | | Intensyviai naudojamų želdynų zona | BZ, AI, SI | B, E, V, R, I2, C2 | KT | - | - | - | - | - | - |
| | | Vandenviečių zona | VV | I2, N, C2 | KT | - | - | - | 25 | - | 0,4 |
| | | Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona | TK | I2, C2 | KT | - | - | - | - | - | - |

Planuojamas sklypas priskiriamas rajonui **6.19 Skulptūrų parko**. Sklypas patenka į **pagrindinio centro zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, N, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 25 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 3,5.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto tarybos 2000-11-30 sprendimu Nr. 173 patvirtinto Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano



Detalioju planu esamame 828 m² ploto žemės sklype Nr. 25 išskirtos dvi skirtingų reglamentų zonos, kurioms nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); statinių aukštis: šiaurinėje dalyje – 1 aukštas, pietinėje dalyje – 2 aukštai; užstatymo tankis: šiaurinėje dalyje – 60 %, pietinėje dalyje – 33 %; užstatymo intensyvumas: šiaurinėje dalyje – 0.6, pietinėje dalyje – 0.9. Nurodyti griunami pastatai, suplanuota užstatyti leidžiama teritorija bei įvažiavimo į sklypą vieta. Šiaurinėje sklypo dalyje numatomas esamų sandėliukų griovimas, jų vietoje suplanuojama nauja statybos zona. Pietinėje sklypo dalyje numatomas pastato Liepų g. 41A griovimas bei pastato Liepų g. 41 rekonstrukcija (pastogėje numatant gyvenamąsias patalpas), nauja statyba šioje sklypo dalyje nenumatoma.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-05-29 įsakymu Nr. AD1-878 patvirtinto Žemės sklypo Liepų g. 41, Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projekto



Koreguojamas sklypas

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu esamas sklypas padalintas į du atskirus sklypus, suplanuoti servitutai (kelio servitutas (50 m²) ir servitutai tinklų tiesimui ir aptarnavimui (415 m²)). Pažymėtina, kad sklypas padalintas neatsižvelgiant į Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliuojamą planą, patvirtintu Klaipėdos miesto tarybos 2000-11-30 sprendimu Nr. 173, suplanuotą skirtingų reglamentų ribą.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2023-01-04) 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 servitūtų poreikis** gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju koregavimas vykdomas Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 173 (toliau – Detalusis planas), sklype kad. Nr. 2101/0003:887 (pagal Detalų planą sklypo Nr. 25 dalyje), adresu Liepų g. 41A, koreguojant **statybos ribą (zoną), įvažiavimo į sklypą vietą, esamus servitutus, suplanuojant automobilių stovėjimo vietų išdėstymą bei numatant priklausomųjų želdynų teritorijas.**

V. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba (zona), atitraukiant ją 1 m nuo sklypo ribos šiaurinėje pusėje, 3 m – rytinėje pusėje, bei išplečiant ją pietinėje pusėje. Pakoregavus statybos ribą numatomas dujotiekio tinklo perkėlimas.

Keičiama įvažiavimo į sklypą vieta. Parengus Žemės sklypo Liepų g. 41, Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projektą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. AD1-878 (toliau – ŽSFPP), esamas sklypas buvo padalintas į du sklypus (kad. Nr. 2101/0003:887 ir kad. Nr. 2101/0003:883). Įvažiavimas į planuojamą sklypą kad. Nr. 2101/0003:887 buvo suplanuotas per sklype kad. Nr. 2101/0003:883 suplanuotą kelio servitūtą. Rengiamu projektu šis servitutas naikinamas, suplanuojant tiesioginį įvažiavimą per laisvą valstybinę žemę.

Taip pat koreguojami ŽSFPP suplanuotų ir įregistruotų servitūtų, skirtų inžinerinių tinklų tiesimui ir aptarnavimui, plotai:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – iš 415 m² į 239 m²;

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – iš 415 m² į 239 m².

Rengiamu projektu sklype suplanuojamos 3 automobilių stovėjimo vietos. Taip pat suplanuotos priklausomųjų želdynų teritorijos, kurios, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, sudaro ne mažiau nei 25 % sklypo ploto. Ties įvažiavimu į sklypą suplanuojama atliekų surinkimo aikštelės vieta.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 173, sprendiniai nekeičiami.

Pastaba: kadangi Detaliuoju planu užstatymo tankis ir intensyvumas buvo nustatyti kiekvienai sklypo Nr. 25 daliai atskirai, o vėliau sklypas buvo padalintas neatsižvelgiant į sklypo dalių dydžius, šie rodikliai perskaičiuoti atsižvelgiant į dabartinį sklypo plotą. 60 % užstatymo tankis, nustatytas 261 m² ploto sklypo daliai, atitinka 38 % užstatymo tankį 415 m² ploto sklypui. Abiem atvejais užstatomo ploto dydis tas pats – apie 157 m². 0.6 užstatymo intensyvumas, nustatytas 261 m² ploto sklypo daliai, atitinka 0.38 intensyvumą 415 m² ploto sklypui. Abiem atvejais bendras pastato patalpų plotas – 157 m².

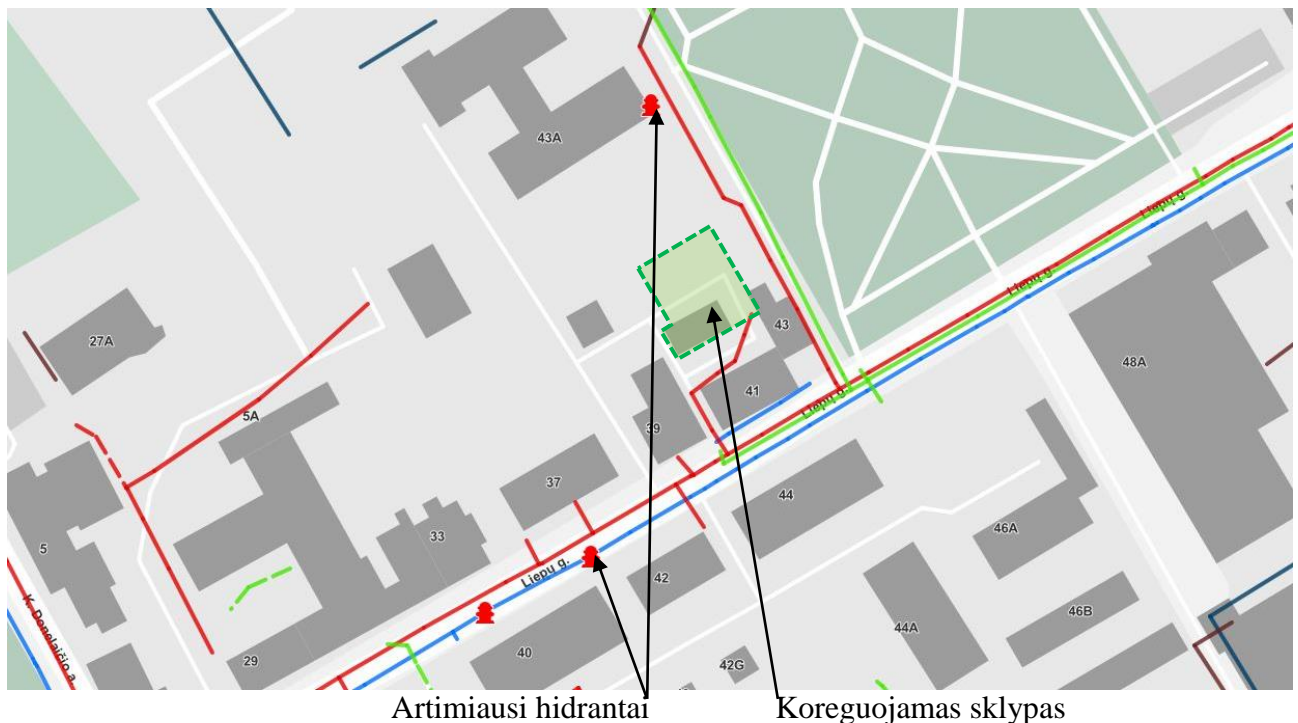
Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamo pastato 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. Pastatassklype turi būti išdėstytas taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Pastatas projektuojamas vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, įrengto Liepų gatvėje. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo esamo gaisrinio hidranto iki planuojamo pastato perimetro tolimiausio taško – 120 m. Gaisro atveju patekimas prie pastato numatomas iš Liepų gatvės per laisvoje valstybinėje žemėje esantį privažiavimą. Artimiausia gaisrinė stotis – 640 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano koregavimo 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.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų išdėstymo žemėlapiu



Želdiniai:

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – 25 %. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Vadovaujantis topografiniais duomenimis, planuojamame sklype augs 2 lapuočiai medžiai, kuriuos numatoma išsaugoti.

Susisiekimas:

Planuojamas sklypas yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, adresu Liepų g. 41A. Į sklypą patenkama iš C kat. Liepų gatvės per laisvoje valstybinėje žemėje esantį privažiavimą, suplanuotą ankstesniu detaliuoju planu. Rengiamu projektu naikinamas įvažiavimas per gretimą sklypą kad. Nr. 2101/0003:883, kuris buvo suplanuotas Žemės sklypo Liepų g. 41, Klaipėdoje, formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. AD1-878, vietoje jo numatomas tiesioginis įvažiavimas į sklypą.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose – vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė, suplanuojamos 3 automobilių stovėjimo vietos.

Kultūros paveldas:

Planuojamas sklypas patenka į kultūros vertybės – Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas KVR – 22012) – teritoriją. Pagal Naujamiesčio TRP 11, planuojamoje teritorijoje yra vietovės urbanistinės struktūros statinys, saugoma vieta ir tūris, tačiau vadovaujantis 2000-11-30 Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. 173 patvirtinto Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliuoju planu sprendiniais, šis statinys griaunamas. Vadovaujantis ankstesniu detaliuoju planu, visi planuojamame sklype esantys statiniai – kūrybinės dirbtuvės, esančios sklypo pietinėje dalyje ir sandėliukai, esantys šiaurinėje sklypo dalyje, griaunami, o naujas užstatymas planuojamas šiaurinėje sklypo dalyje, sandėliukų vietoje. Rengiamu projektu išsaugoma užstatymo zona šiaurinėje sklypo dalyje (ją koreguojant).

Atlikus sklypo Liepų g. 41A, Klaipėdoje, istorinius-urbanistinius tyrimus (žr. prieduose), nustatyta: „2021 m. siekiant išvengti avarinės būsenos Liepų g. 41A pastatas įvertintas kaip nevertingas ir gautas leidimas nugriauti jo liekanas. Nuo šio momento sklype nebeliko nė vieno buvusį užstatymą ženklinusių pastatų. Todėl šiandien esant keturiskart sumažintam buvusio Klaipėdos cirko pastato tapusio ir F. Henselero medienos apdirbimo įmonės dalimi sklype faktiškai nebeįmanoma atkurti buvusio užstatymo. Dėl šios priežasties naujai suprojektuotame pastate reikėtų įrengti memorialinę lentą, kurioje būtų pažymėta, kad šiame sklype XIX a. 7 dešimtmetyje stovėjo pirmasis Klaipėdos miesto cirko pastatas“.

Sklype galioja specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V-1). Įgyvendinant detaliuoju planu sprendinius turi būti užtikrinama archeologinio vietovės vertingųjų savybių pobūdžio apsauga. Vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ 12.3 p., **prieš vykdant žemės judinimo darbus, turi būti atlikti archeologiniai tyrimai**. Bet kokia veikla kultūros vertybės teritorijoje reglamentuojama Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymu ir jo poįstatyminiais teisės aktais.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė