

Planuojamas objektas:

Žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detaliojo plano statybos ribos, statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo koregavimas

Detaliojo plano koregavimo rengimo iniciatoriai:

UAB Tilžės turgus, į.k. 300983557,
UAB "Augama", į.k.305416144

Detaliojo plano koregavimo rengėjas:

UAB "STUDIJA 33", įmonės kodas 300124086.
Skerdėjų 3A, Klaipėda.
tel. +370 46 300163, faks. +370 46 300162;
el. paštas: info@s33.lt

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Statybos ribos, statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo koregavimas

1.2. Rengimo pagrindas:


Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakimu Dėl Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro 2014-01-06 Įsakymo Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo rengimo taisyklių patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsniu rengiamas statybos ribos, statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo koregavimas:

- Žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. rugsėjo 15d. įsakymo Nr. AD1-2718.
- Projektavimo rangos sutartis.
- Projektavimo užtuotis.
- Privalomųjų dokumentų ir pagrindinių normatyvinių dokumentų, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas.

2. ESAMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIAI

Žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtino Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. rugsėjo 15d. įsakymo Nr. AD1-2718 sprendiniai:

- 1) Sklypo (jo dalies Nr.) - 01.
- 2) klypo (jo dalies) plotas, m² - 76318.
- 3) Konkretus teritorijos naudojimo tipas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija/ komercinės paskirties objektų teritorija.
- 4) Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai) - KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS, PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ĮMONIŲ STATYBOS KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS, PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS.

Atestato Nr.	 UAB „STUDIJA 33“ www.s33.lt	Objektas: Žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detaliojo plano statybos ribos, statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo koregavimas				
0054	PV	M. ŠEŠKAUSKAS	2023	Dokumentas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0	
LT	Iniciatoriai: UAB Tilžės turgus, į.k. 300983557, UAB "Augama, į.k.305416144			20230120 – DPK – AR	Lapas 1	Lapų 4

- 5) Statinio aukštis:
- nuo žemės paviršiaus, m - 15 m.
 - altitudė, m - 24.40-26.20.
 - iki karnizo, m - neregamentuojama *.
- 6) Užstatymo tankumas - 0,40.
- 7) Užstatymo intensyvumas - 0,60.
- 8) Užstatymo tipas - neregamentuojama *.
- 9) Servitutai - Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) teisė naudosis transformatorinę aptarnaujanti įmonė (Apskritis valdytojo įsakymas, 1996-12-18, Nr.1508) - 263 m² (kodas - 208).
- 10) Statinių aukštų skaičius (nuo - iki) - neregamentuojama *.
- 11) Statinių paskirtys - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos/ prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.
- 12) Papildomi reikalavimai Apribojimai taikomi vadovaujantis LRS 1992-05-12 nutarimu Nr.343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų":
- XIX - Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (19 skyrius) - 9601m²;
 - I - Ryšių linijų apsaugos zona - 338 m² (tikslinama);
 - I - Ryšių linijų apsaugos zona - po 2m (planuojama);
 - VI - Elektros linijų apsaugos zona - 3154m² (tikslinama);
 - VI - Elektros linijų apsaugos zona - po 1m (planuojama);
 - XIV - Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos 107 m² (naikinama);
 - XIV - Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (naikinama);
 - XLVIII - Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos - 1644m² (tikslinama);
 - XLIX - Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona - 5617 m² (tikslinama);
 - XLIX - Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona - po 2.5 m, 5 m. 10 m (planuojama);
 - XIV - Dujotiekių apsaugos zonos (planuojama) - po 2m.

13) **Želdiniai.** Planuojamoje teritorijoje atliktas želdinių vertinimas, kuris pateiktas bylos sudėtyje. Esami želdiniai kertami ir/ arba išsaugomi sutinkamai atliktu želdinių vertinimu. Techninio projekto rengimo metu tikslinami esamų želdinių vertinimo duomenys. Želdiniai planuojamos teritorijos ribose sprend žiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijai, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypui ne mažiau kaip 15 %, o pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijai ne mažiau kaip 10 % viso planuojamo ploto. Planuojamos teritorijos reljefas nekeičiamas.

14) **Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu.** Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu Kultūros paveldo objektų nužymėjimo miesto plane brėžiniu, greta planuojamos teritorijos yra objektas, turintis kultūros paveldo požymių - buv. Sendvario dvaro sodybos fragmentai. Taip pat vadovaujantis VI Registrų pažymėjimais ir Kultūros paveldo departamento prie KM duomenimis vakarinė dalis patenka į kultūros vertybės teritoriją t.y. Sendvario sodybos fragmentų teritoriją (unikalus vertybės kodas kultūros vertybių registre 32837). Saugomi pastatai bei kapinaitės į planuojamą teritoriją nepatenka. Šiuo metu greta esantys Sendvario ūkiniai pastatai, yra išlikę iki šių dienų ir sėkmingai naudojami pramoninių prekių sandėliavimui. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra vykdoma komercijos ir sandėliavimo veikla, todėl rengiamo detaliojo plano sprendiniai neigiamai neįtakos greta esančios kultūros vertybės požymių turinčio dvaro sodybos fragmentų. Atižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į kultūros vertybės teritoriją, atliekant žemės judinimo darbus būtina užtikrinti kultūros vertybės teritorijos zoną vadovaujantis PTR2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba" (Žin.,2011, Nr.109-5162). Taip pat planuojamoje teritorijoje iki techninių sąlygų atėmimo, turi būti atlikti archeologiniai tyrimai vadovaujantis PTR2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba" (Žin.,2011, Nr.109-5162) III skyriaus 12.7. punktu.

15) **Susisiekimas.**

Privažiavimas į planuojamą teritoriją yra iš Tilžės gatvės (įrengtas pagal anksčiau parengtus, galiojančius detaliuosius planus).

Rengiamu detalioju planu numatoma automobilių stovėjimą spręsti planuojamo žemės sklypo Tilžės g.51 ribose. Detalioju planu automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose požeminiuose ar/ir antžeminiuose garažuose, vadovaujantis STR2.02.02:2004 „Visuomeniniai pastatai“ ir STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (preliminarus automobilių stovėjimo zonų išdėstymas pateiktas brėžinyje).

Automobilių aikštelių išdėstymas ir automobilių stovėjimo aikštelės tipas (požeminė ir/arba antžeminė) gali kisti techninio projekto metu pagal užsakovo parengtą projektavimo užduotį, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis LR SAM 2004 08 19 įsakymu Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

16) **Gaisrinė sauga.** Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Tilžės gatvėje.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai išlieka, nėra keičiami.

3. KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Koreguojami teritorijų planavimo dokumento - *Žemės sklypo Tilžės g. 51, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtino Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. rugsėjo 15d. įsakymo Nr. AD1-2718* - sprendinai:

1.) Statybos zona ir statybos riba naujai nustatoma koreguojamose dalyse Nr.1 ir Nr.2.:

1.1) Vakarinėje sklypo dalyje archeologinių tyrimų duomenimis pažymėtoje neišlikusio pastato vietoje naujai nustatoma statybos riba ir statybos zona Nr.1.

Atliktas "Sendvario dvaro sodybos fragmentų (32837) teritorijos Klaipėdoje, Mokyklos g. 33 2021 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų metu rastų statinių dalių architektūros vertinimas". Žvalgomųjų archeologinių tyrimų metu rastų statinių dalių architektūros vertinimo išvados pateikiama, kad atliktais archeologiniais žvalgymais nebuvo nustatyti dvaro teritorijoje stovėjusių pastatų perimetrai, ne visada fiksuoti pastatų kampai. Sendvario dvaro sodybos ir gretimoms teritorijoms esamos padėties ir atstatymo ar naujos statybos galimybių analizės brėžinyje pateikiama 1936 m. plane pažymėtų, neišlikusių pastatų vietos.

1.2) Koreguojamoje dalyje NR. 2 - naujai statomiems statiniams, vadovaujantis reikalavimais statinių statybai 3 m atstumu nuo sklypo ribos: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

2.) Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai:

- 2.1) Vakarinėje sklypo dalyje numatomas papildomas įvažiamas-išvažiavimas dėl perspektyvinio gretimame sklype numatomo pravažiavimo kelio.
- 2.2) Vakarinėje sklypo dalyje prie naujai nustatomos statinių statybos ribos ir statybos zonos Nr.1, naujai nustatoma antžeminė ir galima požeminė automobilių parkavimo zona 1 m atstumu nuo sklypo ribos.
- 2.3) Koreguojamose dalyse konkretūs transporto judėjimo, transporto organizavimo sprendiniai bei susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, automobilių parkavimo vietų poreikis bus detalizuojami rengiant atskirus techninius projektus.

3.) Želdiniai. Želdinių vietos sprendžiamos rengiant atskirus techninius projektus.

Priklausomųjų želdynų - mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijai, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypui ne mažiau kaip 15 %, o pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijai ne mažiau kaip 10 % viso planuojamo ploto - išlieka, nėra keičiamas.

Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai - teritorijos naudojimo tipas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, želdynai - nekeičiami.

4. GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

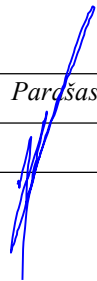
Prie projektuojamų pastatų ir gaisrinių hidrantų naudojami esami ir projektuojami tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastato ir gaisrinio hidranto naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai. Įvažiavimas į sklypą nesiauresnis nei 6m pločio.

Gaisrų gesinimas iš lauko numatomas iš priešgaisrinių hidrantų. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų bus išlaikomi. Nesant galimybės išlaikyti minimalių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, bus numatytos pagalbinės gaisrinės saugos priemonės.

Artimiausia planuojamai teritorijai Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda yra įsikūrusi adresu Trilapio g. 12 ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 2,75 km (atvažiavimo kelio ilgis, laikas - 5 min.).

Detalūs sprendiniai numatomi techniniame darbo projekte.

<i>Pareigos</i>	<i>Vardas, pavardė</i>	<i>Atestato Nr.</i>	<i>Parasas</i>	<i>Data</i>
<i>Projekto vadovas</i>	<i>Marius Šeškauskas</i>	<i>0054</i>		<i>2023</i>