

ŽEMĖS SKLYPO JONIŠKĖS G. 3, KLAIPĖDOJE, BEI JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2013-09-26 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD1-2355, IR STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE JONIŠKĖS G. 3, KLAIPĖDOJE, TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU, PATVIRTINTO 2017-12-14 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD1-3064, KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA ŽEMĖS SKLYPE JONIŠKĖS G. 3

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika.

Užsakovas: UAB „Joniškės 3“.

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, Joniškės g. 3
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0003:780
3.	Žemės sklypo plotas	2.5177 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika
7.	Servitutai	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.3231 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.2036 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.2036 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0.2856 ha; Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.2856 ha; Servitutas - teisė lankyti saugomus kraštovaizdžių kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis) – 0.2949 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.082 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.082 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (įėjimui į dažyklą bei pastatų remontui, tarnaujantis) – 0.0101 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (transformatorinės įrengimų aptarnavimui, įėjimui į skalbyklą ir pastatų remontui, tarnaujantis) – 0.0335 ha.
8.	Specialiosios žemės	V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų

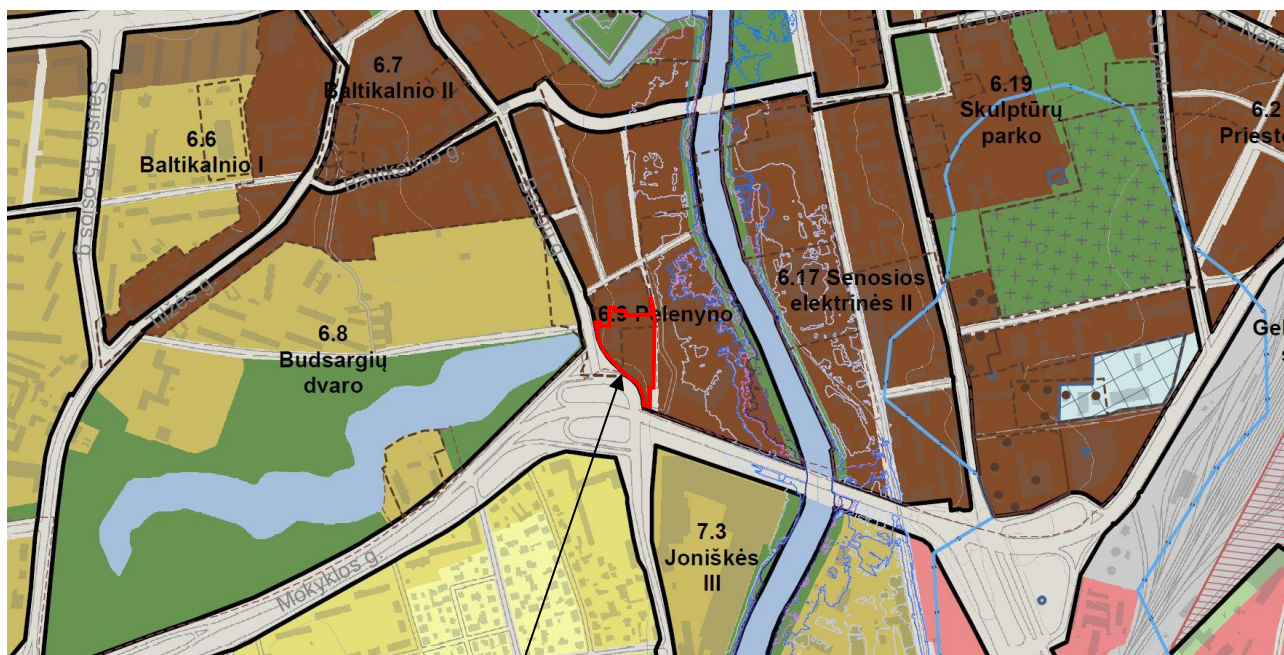
naudojimo sąlygos	apsaugos zonos – 0.8291 ha; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0658 ha; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.1776 ha.
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Sklypas šiaurėje ribojasi su esamu privažiuoju, už kurio – kitos paskirties žemės sklypai. Pietryčiuose sklypas ribojasi su esama C kat. Joniškės gatve, pietuose – su esama C kat. Bangų gatve. Vakaruose sklypas ribojasi su kitos paskirties žemės sklypais.

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTU:

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

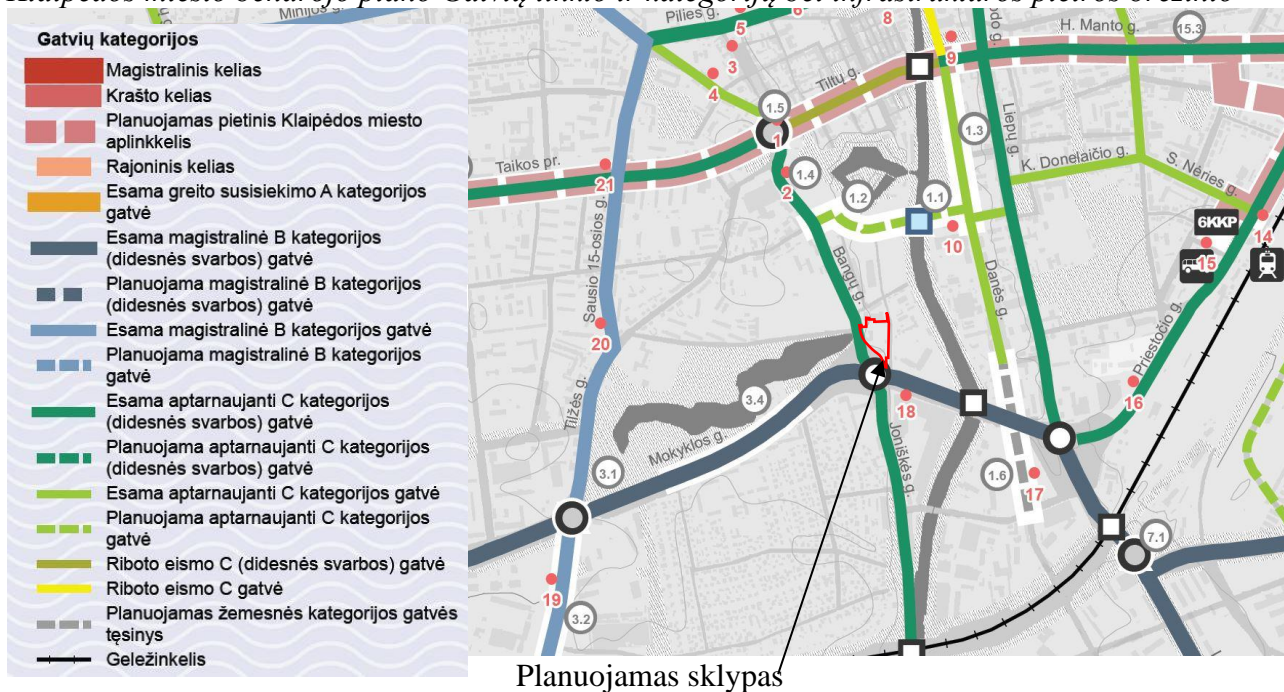


Planuojamas sklypas

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)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6.9	Pelenyno	Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	-	-	20		4,0

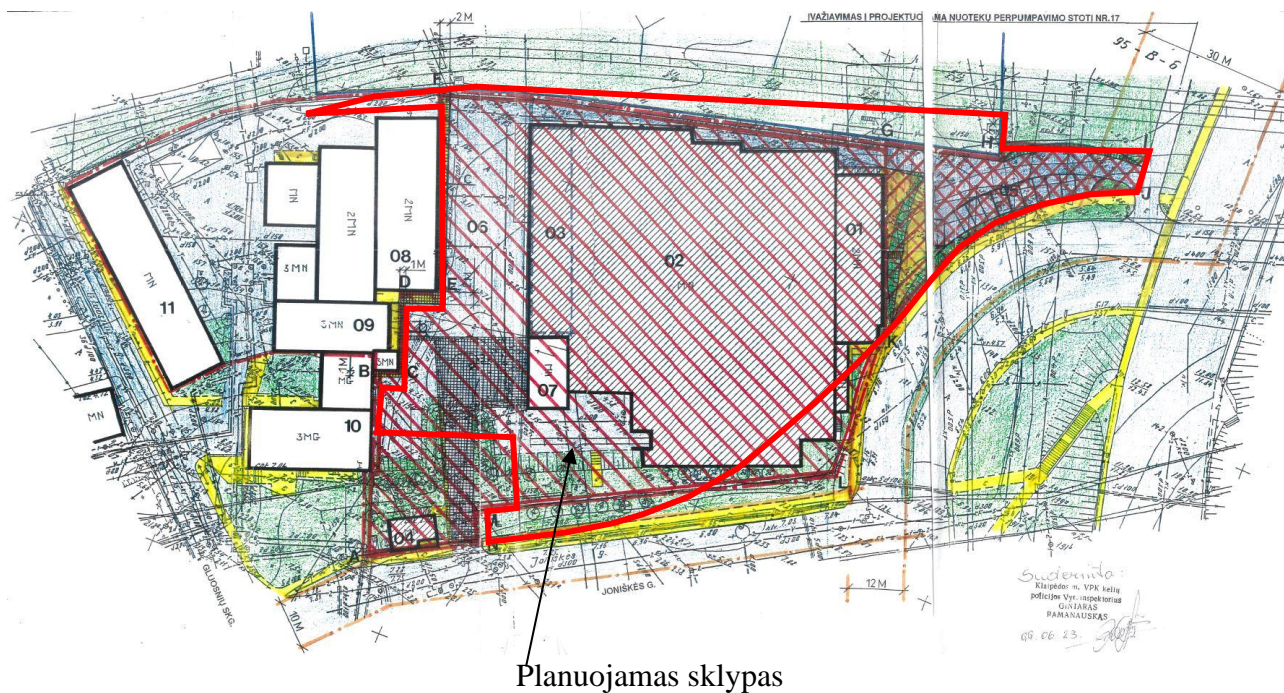
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 6.9 (Pelenyno) pagrindinio centro zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 20 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 4. Teritorijos plėtojimo būdai – saugojimas/modernizavimas/konversija.

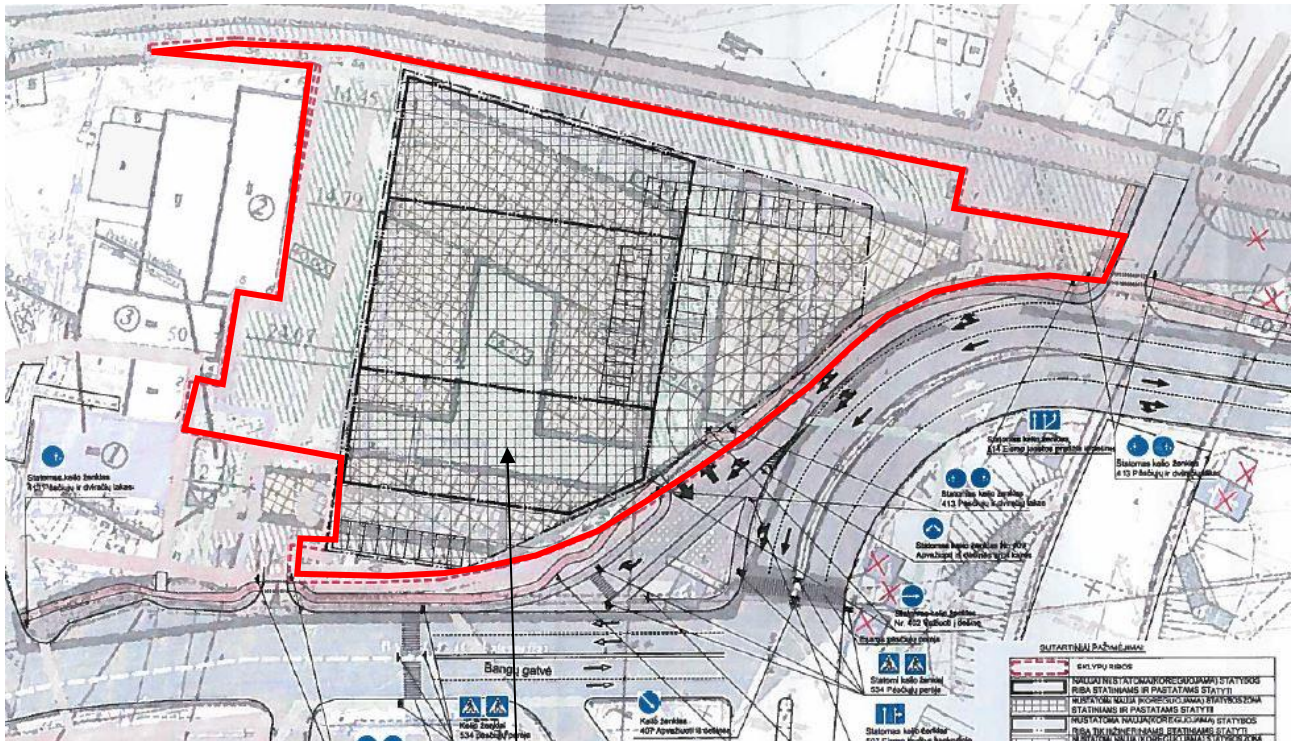
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio



Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniais, pietryčiuose planuojamas sklypas ribojasi su esamomis C kategorijos Bangų ir Joniškės gatvėmis.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto tarybos 1999-11-25 sprendimu Nr. 210 patvirtinto Žemės sklypo Joniškės g. 3 detaliojo plano





Planuojamas sklypas

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-07-01) 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 koregavimas vykdomas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-09-26 įsakymu AD1-2355 patvirtintam Žemės sklypo Joniškės g. 3, Klaipėdoje, bei jo gretimųjų detaliam planui (toliau – Detalusis planas) sklype, kuris koreguojamame plane pažymėtas Nr. 2 (Joniškės g. 3), koreguojant įvažiavimo vietas bei automobilių stovėjimo vietų išdėstymą. Kadangi Detaliojo plano sprendiniai buvo pakoreguoti Statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimu žemės sklype Joniškės g. 3, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-12-14 įsakymu Nr. AD1-3064, šie sprendiniai (pakoreguota statybos riba ir zona, panaikinta statybos linija, pakoreguota įvažiavimo į sklypą vieta bei automobilių stovėjimo vietų išdėstymas) yra perkeliama ir koreguojami kaip Detaliojo plano sprendiniai.

V. SPRENDINIAI:

Statybos ribos, zonos ir linijos pakeitimai buvo atlikti rengiant statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimą žemės sklype Joniškės g. 3, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu (toliau – Koregavimas TP metu) (projektas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-12-14 įsakymu Nr. AD1-3064). Buvo suformuota nauja statybos riba ir zona, o statybos linija panaikinta. Šie statybos ribos ir zonos pakeitimai perkeliama į rengiamo projekto

sprendinius. Rengiamu projektu naikinama statybos riba ir statybos zona, skirta tik inžineriniams statiniams. Pastatų statybos riba ir zona nekoreguojama.

Rengiant Koregavimą TP metu įvažiavimas šiaurės rytiniame kampe buvo panaikintas, suplanuojant naują įvažiavimą iš pietrytinės pusės. Šiuo įvažiavimu bus naudojamos tik tuo atveju, jei planuojamo pastato bendras plotas viršys 6500 m². Rengiamu projektu suplanuojami nauji įvažiavimai šiaurės rytinėje bei pietvakarinėje pusėse. Pietvakarinėje pusėje yra esamas įvažiavimas į gretimą sklypą kad. Nr. 2101/0003:781 iš Bangų gatvės. Rengiamu projektu patekimas į planuojamą sklypą pietvakarinėje pusėje numatomas per sklype kad. Nr. 2101/0003:781 suplanuotą servitutą. Taip pat sklype kad. Nr. 2101/0003:781 suplanuojamas servitutas tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui. Sklypo kad. Nr. 2101/0003:781 savininko rašytinis sutikimas dėl servitutų (notarinė sutartis) pridedamas. Visi kiti ankstesniu Detalioju planu suplanuoti servitutai lieka galioti.

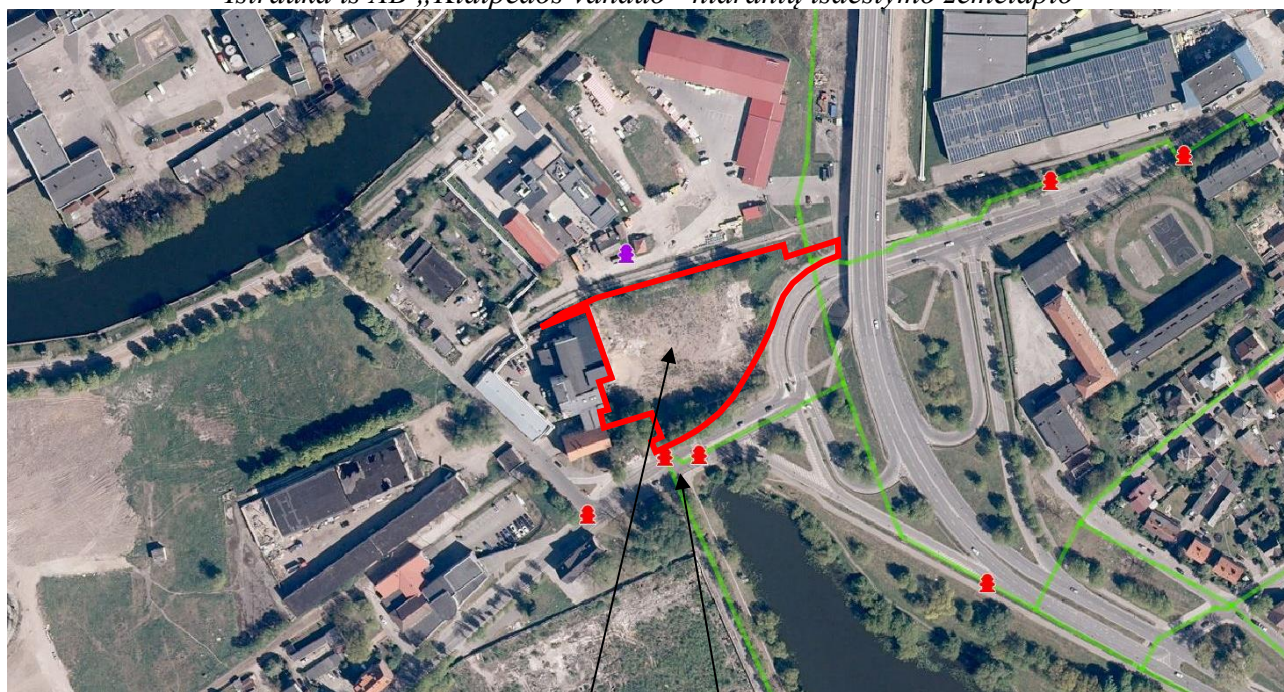
Taip pat keičiamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, kuris buvo suplanuotas Koregavimu TP metu: planuojama įrengti 76 parkavimo vietas, iš kurių 10 pagal Detaliojo plano sprendinius skiriama sklypui kad. Nr. 2101/0003:781.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti 2013-09-26 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu AD1-2355 patvirtinto Žemės sklypo Joniškės g. 3, Klaipėdoje, bei jo gretimybų detaliojo plano ir 2017-12-14 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-3064 patvirtinto Statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimo žemės sklype Joniškės g. 3, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu, 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 sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų išdėstymo žemėlapiu



Planuojama teritorija

Artimiausi hidrantai

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, įrengto Bangų gatvėje ties įvažiavimu į teritoriją. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo esamo gaisrinio hidranto iki planuojamo pastato perimetro tolimiausio taško – 135 m. Gaisro atveju patekimas prie pastato numatomas iš Joniškės gatvės (šiaurės rytinis įvažiavimas) bei iš Bangų gatvės (pietinis įvažiavimas). Artimiausias gaisrinė stotis – 1,5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g.12, Klaipėda.

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.

Želdiniai:

Paliekama galioti Detalioju planu sklype numatyta priklausomųjų želdinių dalis, t.y., 30 %.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2- 54, 19.3 punktu, daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas numatomas palei C kat. Bangų ir Joniškės gatves, taip pat palei vakarinę sklypo ribą, besiribojančią su žemės sklypais, kuriuose leidžiama gyvenamųjų namų statyba (sklypai kad. Nr. 2101/0003:330 ir kad. Nr. 2101/0003:781). Kadangi rytinėje sklypo dalyje planuojamoje aikštelėje yra daugiau nei 50 automobilių statymo vietų, aikštelėje numatyti želdynai, kurie sudaro ne mažiau nei vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų.

Sklype atliktas esamų želdinių vertinimas (pridedama).

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Joniškės g. 3, Klaipėdoje. Pietuose planuojamas sklypas ribojasi su C kat. Bangų gatve, rytuose – su C kat. Joniškės gatve. Susisiekimas numatomas per įvažiavimą pietvakarinėje pusėje (per sklypą kad. Nr. 2101/0003:781) bei per planuojamą įvažiavimą šiaurės rytinėje pusėje. Numatant sklype statyti pastatą, kurio bendras plotas viršys 6500 m², papildomai naudojamas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-12-14 įsakymu Nr. AD1-3064 patvirtintu Detaliojo plano koregavimu TP metu suplanuotas pietrytinės pusės įvažiavimas.

Kultūros paveldas:

Planuojamas sklypas patenka į kultūros vertybės – Klaipėdos senjojo miesto vieta su priemiesčiais (kodas 27077) – teritoriją bei į Klaipėdos senamiesčio (kodas – 16075) vizualinės apsaugos pozonį. Vakaruose sklypas ribojasi su Malūno pastatų kompleksu (kodas – 33710).

Detaliojo plano užstatymo sprendiniai buvo koreguoti rengiant statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimą žemės sklype Joniškės g. 3, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu (projektas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-12-14 įsakymu Nr. AD1-3064). Šie statybos ribos ir zonos pakeitimai perkeliama į rengiamos Detaliojo plano korektūros sprendinius. Užstatymo reglamentai rengiama korektūra nekeičiami. Visi sprendiniai, susiję su kultūros paveldu, lieka galioti.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė