

**TERITORIJOS PRIE KLAIPĖDOS AUKŠTESNIOSIOS ŽEMĖS ŪKIO MOKYKLOS IR
LIEPŲ GATVĖS TĖSINIO DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2003-01-16 D. KLAIPĖDOS
MIESTO SAVIVALDYBĖS VALDYBOS SPRENDIMU NR. 6, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS
ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 2101/0036:223) UŽLAUKIO G. 8, KLAIPĖDA,
VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** teritorijos prie Klaipėdos aukštesniosios žemės ūkio mokyklos ir Liepų gatvės tęsinio detaliojo plano, patvirtinto 2003-01-16 d. Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 6, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 2101/0036:223) Užlaukio g. 8, Klaipėda.
2. **Planavimo iniciatorius:** Fizinis asmuo.
3. **Rengėjas:** MB “Taurena”, PV Daiva Orentienė (TPV 0073).

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

1. **Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0036:223), Užlaukio g. 8, Klaipėda, plotas - 0,1273 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja vienbučių ir dvibučiai gyvenamųjų namų pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurės vakarų pusėje ribojasi su kitos paskirties gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu (kad. Nr. 2101/0036:160), nuosavybės teise priklausančiu privačiam asmeniui, vakarų ir pietvakarių pusėse ribojasi su laisva valstybine žeme, pietryčių pusėje ribojasi su kitos paskirties gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu (kad. Nr. 2101/0036:155), nuosavybės teise priklausančiu privačiam asmeniui, šiaurės rytų pusėje ribojasi su laisvoje valstybinėje žemėje esančia Užlaukio gatve.
2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

<i>Planuojamo sklypo kadastrinis Nr. 2101/0036:223</i>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Užlaukio g. 8
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0036:223
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1799-1900
4.	Žemės sklypo plotas	0.1273 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas	0.1273 ha
6.	Sodų plotas	0.1273 ha
7.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
8.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
9.	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
10.	Žemės sklypo savininkas	V. U.
11.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
12.	Servitutai	-
13.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	-

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.

4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. **Detalioju planu (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):**

- 1.1. **Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 2101/0036:223 (koreguojamame detalijame plane projektinis Nr. 46)**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT);

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamoji teritorijos (G);

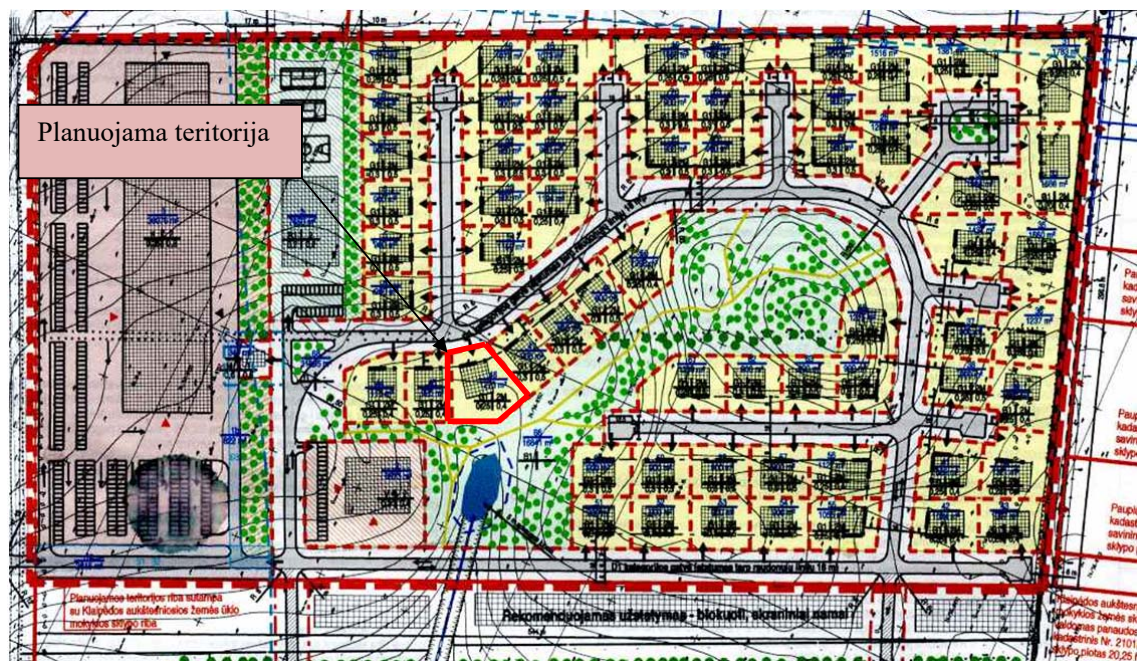
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1) - sodybinis užstatymas;

Leistinas statinių aukštis aukštais: 2M – ne daugiau 2 aukštų (su mansrda);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.40.

1 pav. Ištrauka iš teritorijos prie Klaipėdos aukštesniosios žemės ūkio mokyklos ir Liepų gatvės tęsinio detaliojo plano, patvirtinto 2003-01-16 d. Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 6, sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

- 1. Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose 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.
- 2. Planavimo tikslas:** teritorijos prie Klaipėdos aukštesniosios žemės ūkio mokyklos ir Liepų gatvės tęsinio detaliojo plano, patvirtinto 2003-01-16 d. Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 6, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 2101/0036:223) Užlaukio g. 8, Klaipėda, naikinant statybos liniją, koreguojant statybos ribą ir statinių statybos zoną.
- 3. Statybos linijos naikinimas, statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, kuris skirtas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
Statybos linijos naikinimas: Įvertinus aplinkinį užstatymą nustatyta, kad statybos linija kvartale nėra išlaikoma, todėl buvusi 2003-01-16 detalajame plane nustatyta statybos linija naikinama.
Statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:
 - šiaurės vakaruose, vakarų ir pietų kryptimi, sumažinamas atstumas iki 4 m nuo planuojamo žemės sklypo ribos iki statybos ribos ir statinių statybos zonos;
 - pietryčių kryptimi, sumažinamas atstumas iki 3 m nuo planuojamo žemės sklypo ribos iki statybos ribos ir statinių statybos zonos (pridedamas žemės sklypo, kad. Nr. 2101/0036:155, esančio adresu Užlaukio g. 10, Klaipėda, savininko sutikimas);
 - šiaurės rytų kryptimi, sumažinamas atstumas iki 3 m nuo planuojamo žemės sklypo ribos iki statybos ribos ir statinių statybos zonos.Detalioju planu nustatytų atstumų sumažinimas nuo sklypo ribos iki užstatymo zonos ir užstatymo ribos galimas, gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą, vadovaujantis 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 priedu, 4 p. „Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.“ Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Kiti 2003-01-16 d. Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 6 patvirtintu teritorijos prie Klaipėdos aukštesniosios žemės ūkio mokyklos ir Liepų gatvės tęsinio, detalioju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami. Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami 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“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.
5. **Susisiekimas:** Susisiekimas nekeičiamas, lieka esamas iš D kat. Užlaukio g., kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 18 m (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” aktualia redakcija IX skyriaus 10 lentelė). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.
6. **Inžineriniai tinklai:** Inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų, esant poreikiui, bus sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
7. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius, išvežamos pagal sutartis su atliekų tvarkytojais.
8. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais techninio projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš AB “Klaipėdos vanduo” eksploatuojamų hidrantų, esančių Užlaukio gatvėje (žr. 2 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

2 pav. Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



Projekto vadovė

Daiva Orentienė