

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:

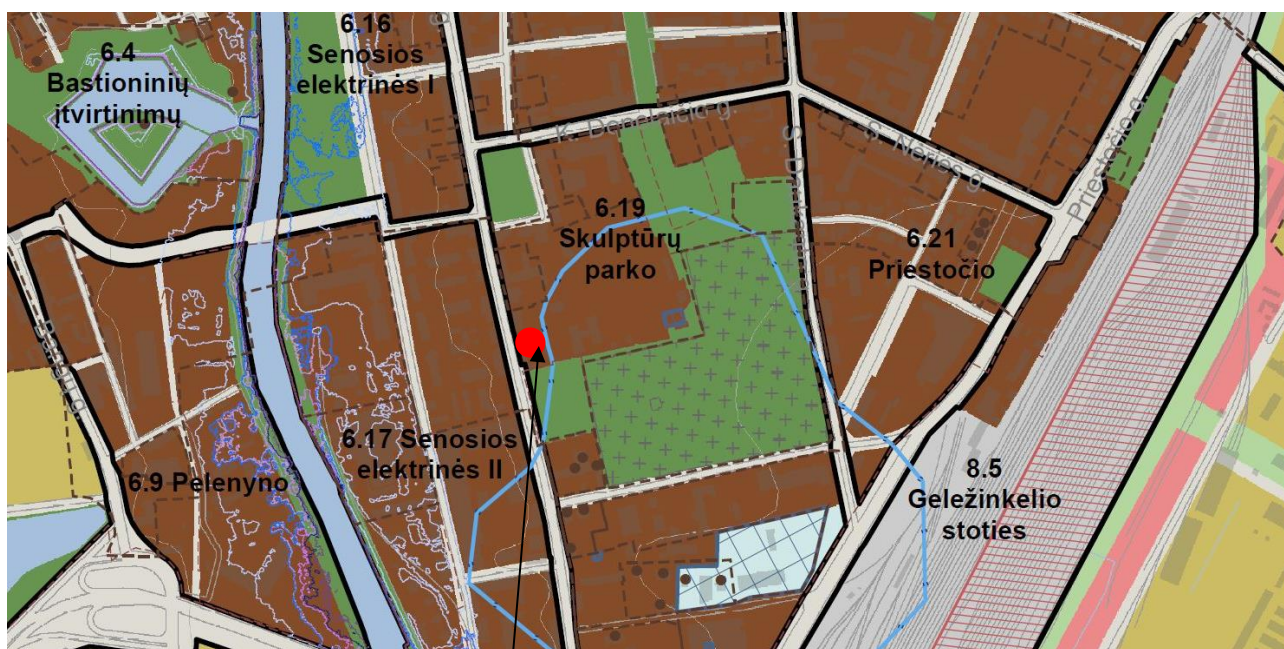
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Liepų g. 41A
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0003:887
3.	Žemės sklypo plotas	0.0415 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	UAB „Ekogruntas“
7.	Servitutai	Servitutas - teisė 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 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 (415 m^2 ir 413 m^2), suplanuoti servitutai (kelio servitutas (50 m^2) ir servitutai tinklų tiesimui ir aptarnavimui (415 m^2)).

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2023-04-01) 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 Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. 173 (toliau – Detalusis planas), sklype kad. Nr. 2101/0003:887 (pagal Detalųjį 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:

Vadovaujantis 2000-11-30 Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr. 173 patvirtinto Teritorijos tarp Liepų, K. Donelaičio, S. Daukanto gatvių ir Skulptūrų parko detaliojo plano sprendiniais, visi planuojamame sklype esantys statiniai – kūrybinės dirbtuvės (Liepų g. 41A), esančios sklypo pietinėje dalyje, ir sandėliukai, esantys šiaurinėje sklypo dalyje, griaujami, o naujas užstatymas planuojamas šiaurinėje sklypo dalyje, sandėliukų vietoje, statybos zonos ribos sutapatinamos su sklypo ribomis. Rengiamu projektu išsaugoma užstatymo vieta šiaurinėje sklypo dalyje, koreguojant statybos ribą (zoną): atitraukiant ją 1 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos ir 3 m – nuo rytinės, bei praplečiant ją 3,15 m atstumu pietinėje pusėje, tokiu būdu išlaikant statybos zonos dydį. 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 servitutą. Rengiamu projektu šis servitutas naikinamas, suplanuojant tiesioginį įvažiavimą per laisvą valstybinę žemę.

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

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – iš 415 m² į 244 m²;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – iš 415 m² į 244 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.

Gaisrinė sauga:

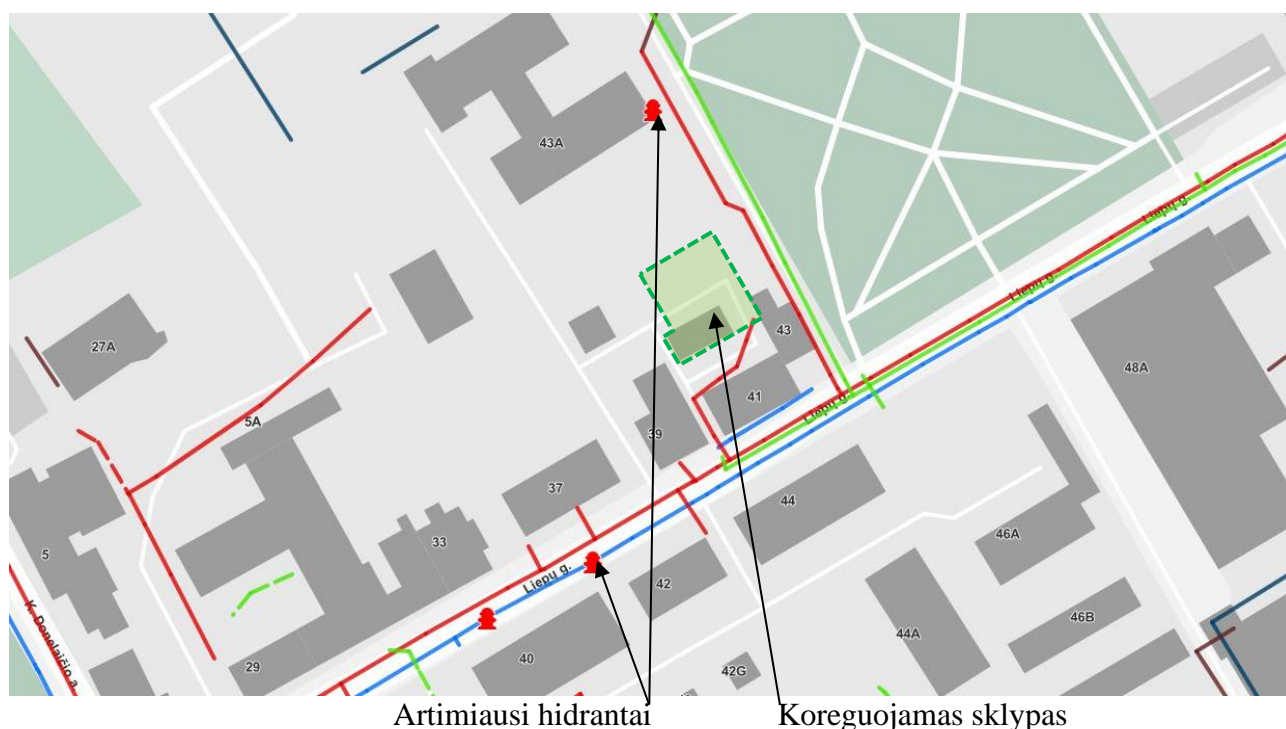
Bendru atveju planuojamo pastato minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų.

Pastatas sklype 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 žemėlapio



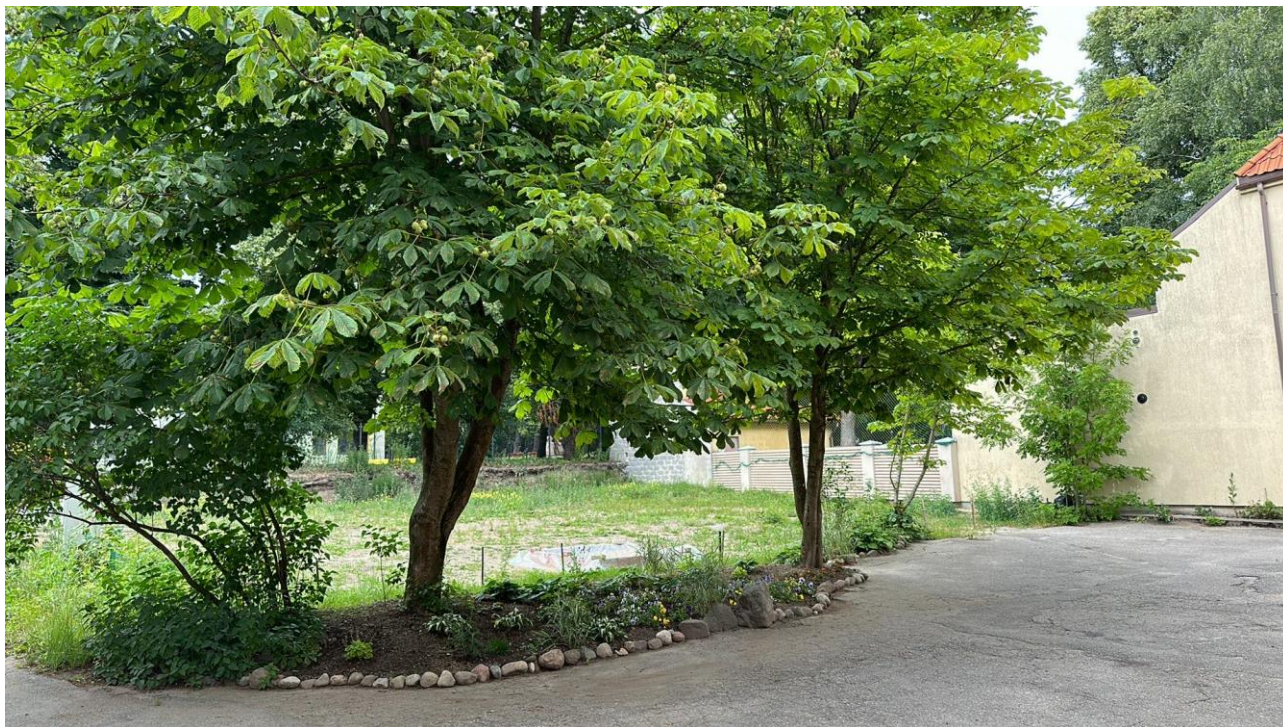
Želdiniai:

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 %. Toks želdinių kiekis yra privalomas ir nesukurs sąlygų trečiųjų asmenų teisių pažeidimui ir/ar suvaržymui, kadangi visi augalai bus sodinami laikantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių. Įgyvendinant priklausomųjų želdinių sprendinius, užtikrinama, kad nebus pažeistos ir suvaržytos Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 320.1 punkte reglamentuojamos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai. Taip pat šių sprendinių įgyvendinimas neapriboja galimybės įrengti kitus sklypui funkcionuoti būtinus objektus – automobilių parkavimo vietas (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė), atliekų surinkimo konteinerio vietą, takus/praėjimus.

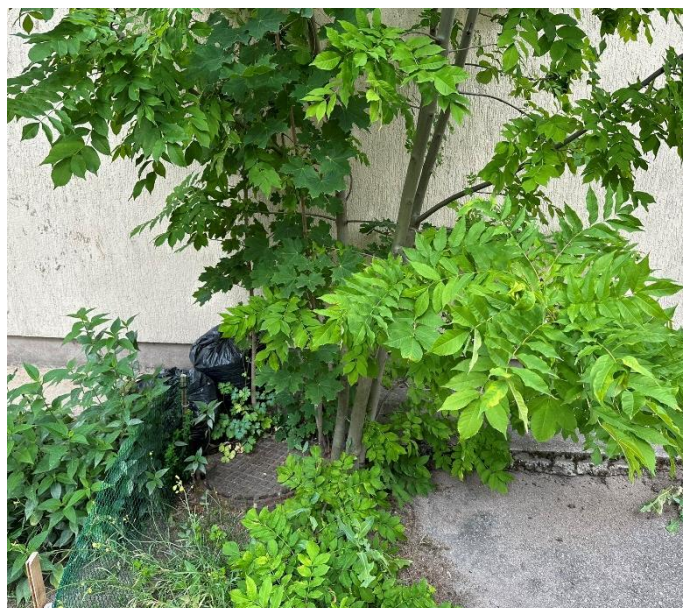
Vadovaujantis faktiniais duomenimis, planuojamame sklype esamų medžių nėra. Palei pietinę

planuojamo sklypo ribą, sklypo kad. Nr. 2101/0003:883 ribose, auga 3 kaštonai, 1 uosis ir 1 klevas (pastarieji suaugę vienas su kitu). Medžiai geros būklės, 2-3 kamienų. Vadovaujantis Kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (LR Vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija), kaštonai Nr. 1 ir Nr. 2 yra saugotini. Vykdam statybos darbus, būtina apsaugoti gretimame sklype augančių saugotinių medžių šaknis, jų nepažeisti.

Kaštonai Nr. 1 ir Nr. 2



Kaštonas Nr. 3 ir uosis su klevu Nr. 4



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.

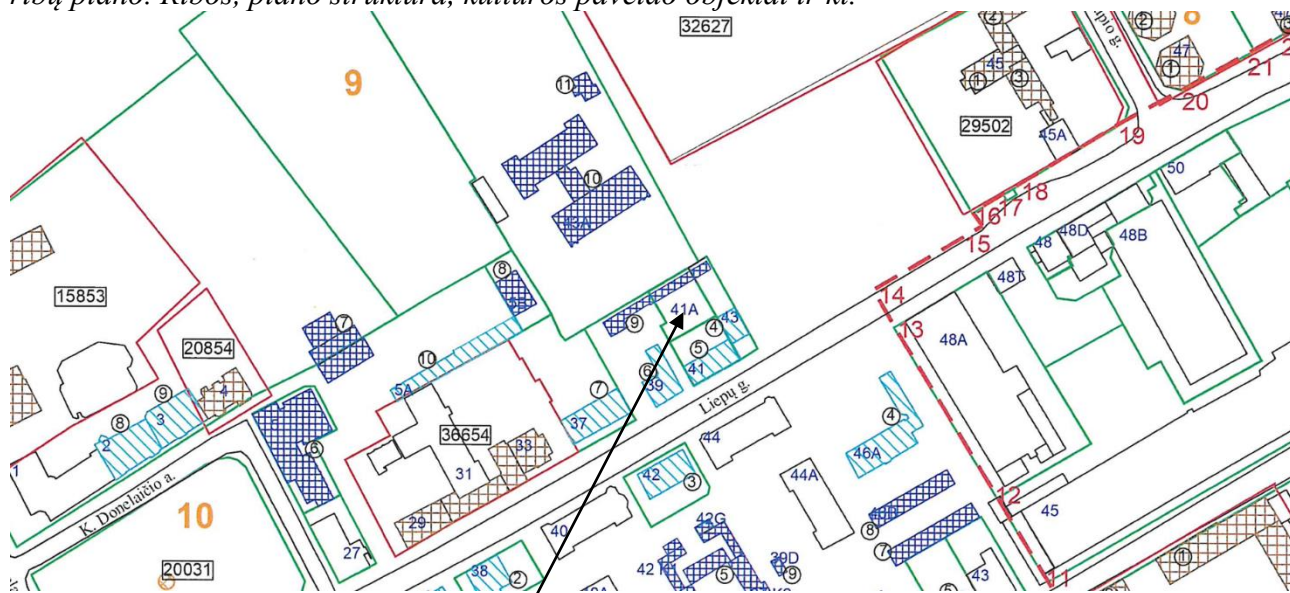
Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose – vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė, suplanuojamos 3 automobilių stovėjimo vietos.

Kultūros paveldas:

Planuojamas sklypas patenka į kultūros vertybės – Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas KVR – 22012) – teritoriją, kurios vertingosios savybės yra: žemės ir jos paviršiaus elementai; planinės struktūros tipas; planinės struktūros tinklas; kvartalai; valdos (posesijos); keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos; vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos; gamtiniai elementai; tūrinės erdvinės struktūros sandara; užstatymo tipai; atviros erdvės; perspektyvos; išsklotinės; dominantės; užstatymo bruožai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) apibrėžtu teritorijos ribų planu (toliau – Planas) bei vertingųjų savybių aprašymu, planuojamas sklypas yra kvartale Nr. 9, kuriame užstatymo tipas perimetrinis-reguliarus užstatymas 1-3 aukštų su pastogėmis pastatais. Vyrauja mansardiniai, čerpėmis dengti stogai. Vadovaujantis Planu (TRP 11), **planuojamame sklype Liepų g. 41A kultūros paveldo objektų ir/ar vertingųjų savybių požymių turinčių objektų nėra.**

Ištrauka iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) apibrėžtų teritorijos ribų plano. Ribos, plano struktūra, kultūros paveldo objektai ir kt.



Planuojamas sklypas

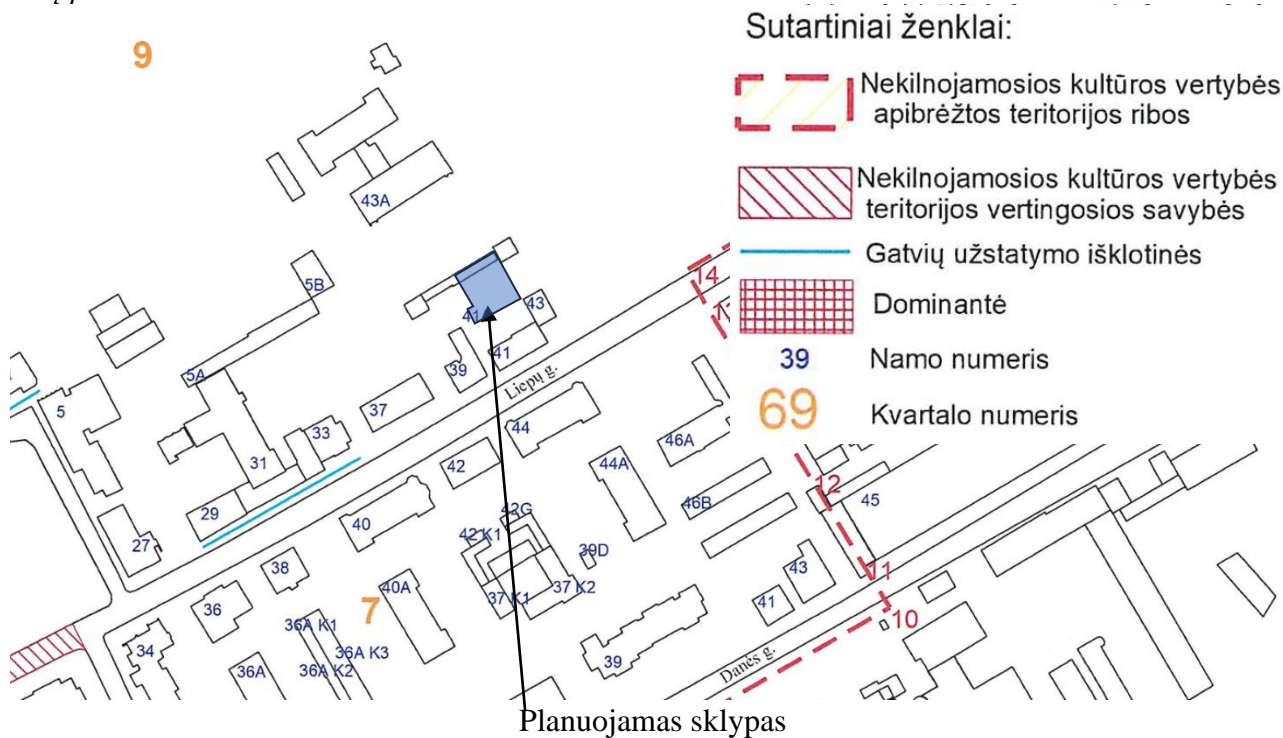
Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
- Unikalus numeris
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apibrėžtos teritorijų ribos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, kuriems apibrėžtos teritorijos ribos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, kuriems neapibrėžtos teritorijos ribos
- Teritorijoje esantys, vertingų savybių požymių turintys objektai
- Teritorijoje esantys kiti objektai
- Suformuotų kadastrinių sklypų ribos
- Teritorijos, kuriose užstatymas nėra vertingoji savybė
- Kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys
- 39 Namų numeris
- 69 Kvartalo numeris

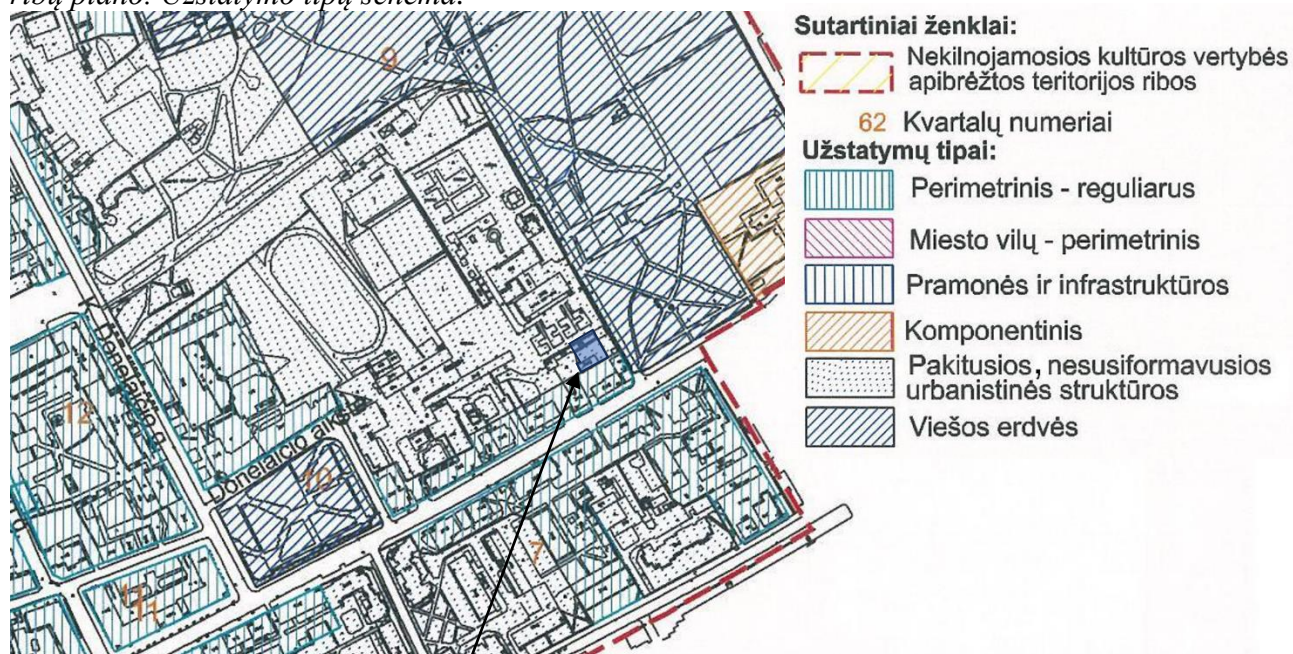
Nr. TRP	Vertingųjų savybių požymių turintys objektai	Nr. TRP	Kiti teritorijoje esantys objektai
9 kvartalas			
1	Pastatas, K. Donelaičio g. Nr. 10	1	Namas, K. Donelaičio g. Nr. 16
2	Pastaba: Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2019 m. lapkričio 5 d. sprendimu pastatas K. Donelaičio g. Nr. 14 priskirtas urbanistinės struktūros statinių kategorijai	2	Namas, S. Daukanto g. Nr. 36
3	Pastatas, S. Daukanto g. Nr. 38	3	Pastatas, S. Daukanto g. Nr. 40B
4	Pastatas, Liepų g. Nr. 43	4	Garažai, S. Daukanto g. Nr. 38
5	Pastatas, Liepų g. Nr. 41	5	Ūkinis pastatas, K. Donelaičio g.
6	Pastatas, Liepų g. Nr. 39	6	Pastatas, K. Donelaičio a. Nr. 5
7	Pastatas, Liepų g. Nr. 37	7	Ūkinis pastatas, K. Donelaičio a. Nr. 1
8	Pastatas, K. Donelaičio a. Nr. 2	8	Pastatas, K. Donelaičio a. Nr. 5B
9	Pastatas, K. Donelaičio a. Nr. 3	9	Ūkinis pastatas, Liepųg.
10	Pastatas, K. Donelaičio a. Nr. 5A	10	Pastatas, Liepų g. Nr. 43A
		11	Pastatas, Liepų g. Nr. 43A
		12	Transformatorinė, K. Donelaičio g. Nr. 6T
		13	Pastatas, K. Donelaičio g. Nr. 6A

* Ūkinis pastatas Liepų g., pažymėtas Nr. 9 (kiti teritorijoje esantys objektai) nugriautas, išlikusi tik vakarinė (platesnė) dalis.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012, U16) apibrėžtų teritorijos ribų plano. Tūrinės-erdvinės struktūros sandara ir kt.



Ištrauka iš Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (2012, U16) apibrėžtų teritorijos ribų plano. Užstatymo tipų schema.



Planuojamas sklypas

Vadovaujantis užstatymo tipų schema, kvartale Nr. 9 vyrauja perimetrinis-reguliarus užstatymo tipas. Planuojamas sklypas priskiriamas pakitusioms, nesusiformavusioms urbanistinėms struktūroms.



Buvęs gyvenamasis namas Liepų 41 A dėl avarinės būklės 2021 m. buvo nugriautas. Tolumoje vaikų darželio-lopšelio „Svirpliuikas“ pastatytas buvusiam Liepų g. 41 A sklype. Kęstučio Demerecko 2022 m. fotonuotrauka

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 detaliojo plano koregavimo 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.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 22012, buvęs kodas U 16) teritorijos ir apsaugos zonos ribų specialiuoju planu, **naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linijos, kompozicija, masės, mastelis ir fasadų medžiagos turi būti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvyrą su kontekstu, jam nepakenkiant, nesumažinant bendro naudojimo erdvių.**

Planuojant naują pastatą, būtina išlaikyti Naujamiesčiui būdingus elementus – mansardinis čerpėmis dengtas stogas, pastato architektūra, mastelis bei fasadų medžiagos turi derėti su aplinkiniu užstatymu. Pastato aukštis metrais Detaliajame plane nebuvo nustatytas, vadovaujantis tuo metu galiojusiais teisės aktais. Nustatytas tik aukštų skaičius – 1, t.y., galimas vieno aukšto su mansarda pastatas. Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2023-04-01) 28 str. 9 punkto reikalavimais, pastato aukštis rengiamu projektu negali būti koreguojamas/nustatomas.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė