

ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 107 DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2003-12-19 ĮSAKYMU NR. 1291, KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA TERITORIJOJE TIES PASTATU ŠILUTĖS PL. 107 K3

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkai: Lietuvos Respublika (30524 m²), UAB „Statega“ (12054 m²).

Užsakovas: UAB „BALTSETA“.

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

Informacija apie žemės sklypą:

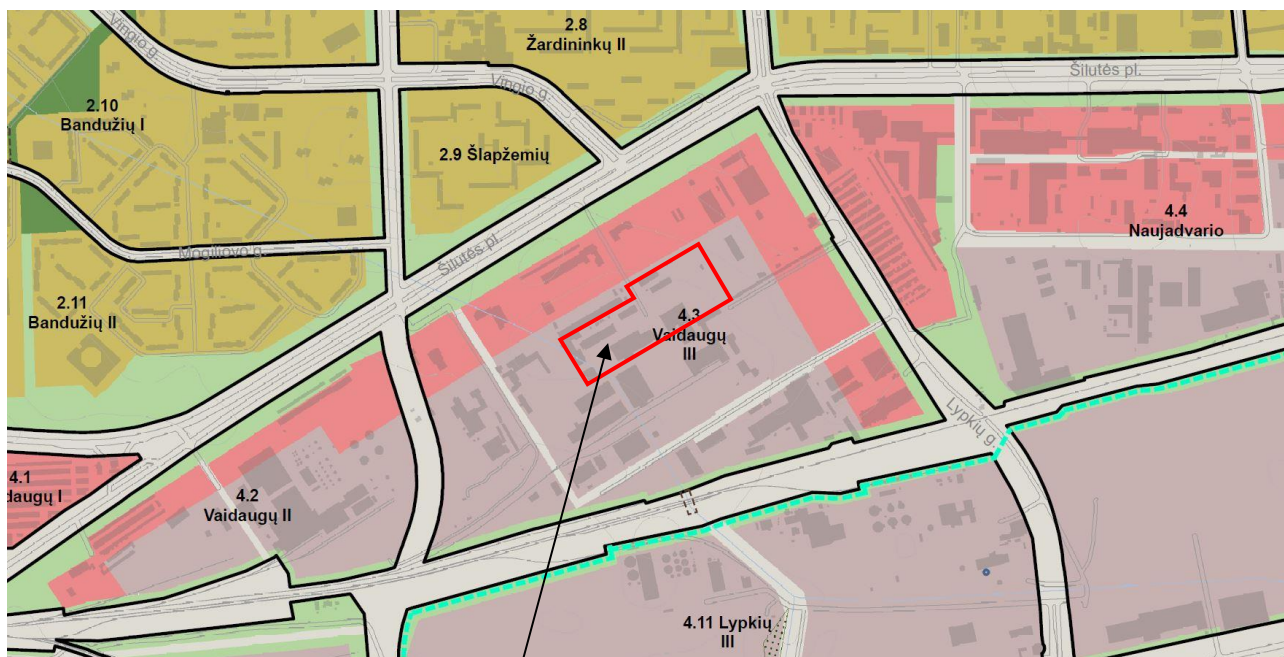
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Šilutės pl. 107
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0007:75
3.	Žemės sklypo plotas	4.2578 ha
4.	Užstatyta teritorija	4.2578 ha
5.	Naudojimo paskirtis	Kita
6.	Naudojimo būdai	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
7.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika, UAB „Statega“
8.	Servitutai	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 208) - 858 m ² ; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 206) - 858 m ² ; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 208).
9.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 17160 m ² ; III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 5940 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 694 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 1508 m ² ; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 1893 m ² .

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojamas sklypas yra pietinėje Klaipėdos miesto dalyje, adresu Šilutės pl. 107. Sklypas iš visų pusių ribojasi su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypais. Pietvakariuose sklypas ribojasi su laisva valstybine žeme. Į sklypą patenkama iš Šilutės pl. per esamą vietinės reikšmės kelią Nr. LM0687 (įvažiuojamasis kelis į Šilutės pl. 107, 109A). Sklypas užstatytas esamais gamybos, pramonės, sandėliavimo, administracinės ir garažų paskirties pastatais bei kitos paskirties inžineriniais statiniais.

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

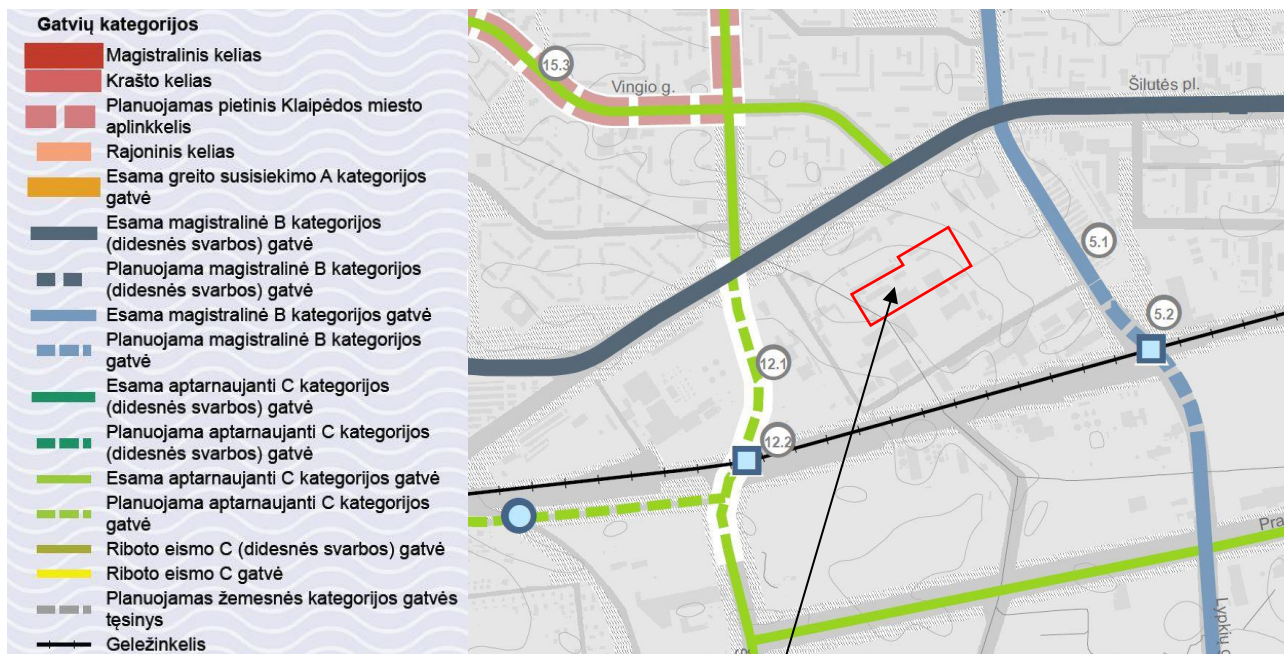


Planuojamas sklypas

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 (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4.3	Vaigaudų III	Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	-	-	25	-	1,8
		Pramonės ir sandėliavimo zona	PR, TI, PA	P, I1, S, I2, K, B, E, V	KT	-	10	-	20	-	2,3
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 4.3 (Vaidaugų III) pramonės ir sandėliavimo zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: PR, TI, PA, galimi žemės naudojimo būdai: P, I1, S, I2, K, B, E, V. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 20 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,3. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

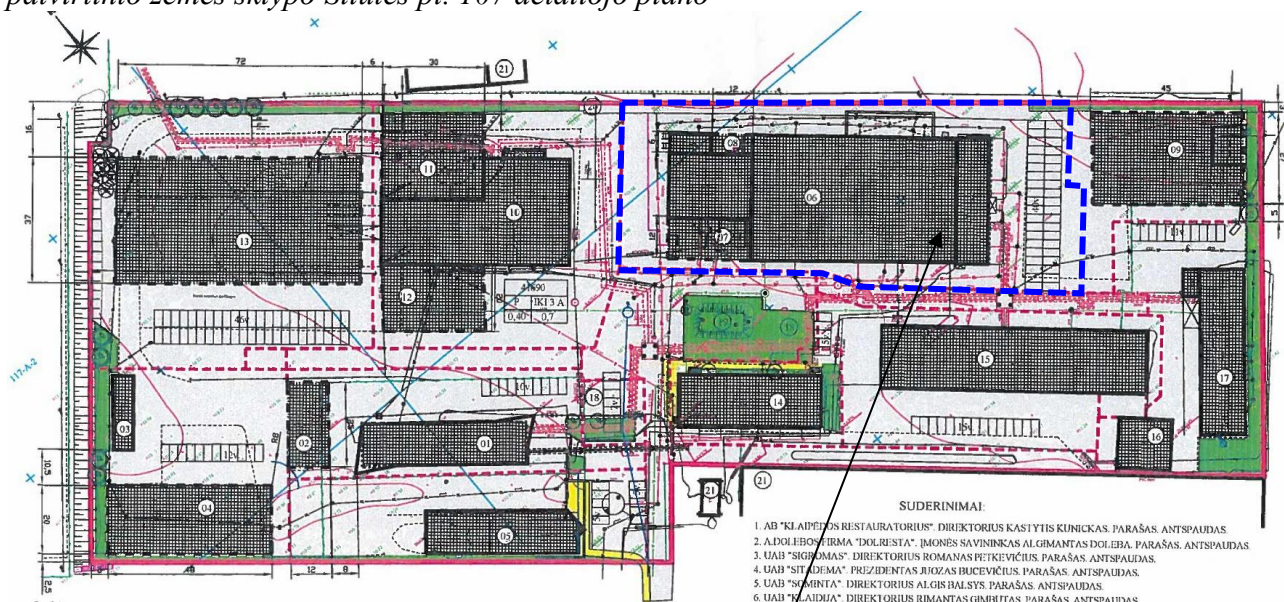
Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio



Planuojamas sklypas

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendimais, į sklypą patenkama iš esamos B kategorijos gatvės – Šilutės pl.

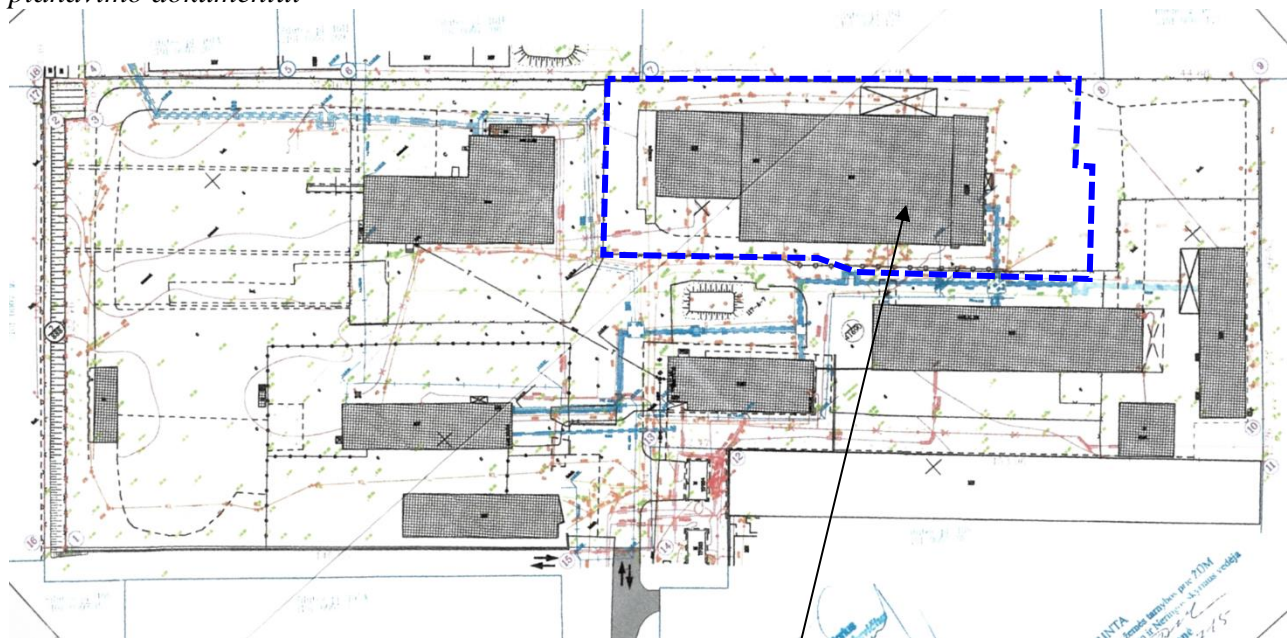
Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-12-19 įsakymu Nr. 1291 patvirtinto žemės sklypo Šilutės pl. 107 detaliojo plano



Koreguojama teritorija

Detalioju planu sklype nustatyti užstatymo rodikliai, suplanuotos statybos zonos, automobilių stovėjimo vietos, žaliosios zonos.

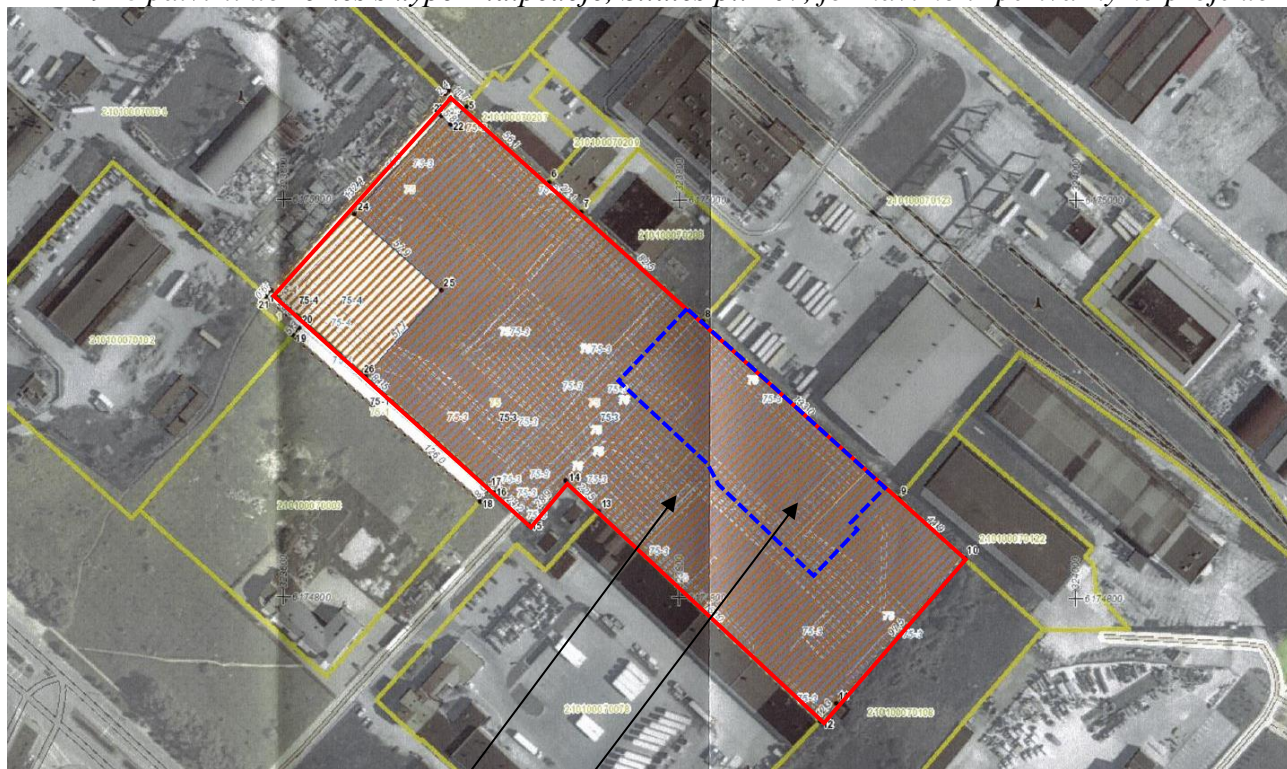
Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-23 įsakymu Nr. AD1-2221 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdoje, Šilutės pl. 107, plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui



Koreguojama teritorija

Parengtu projektu prie esamo 41690 m² ploto žemės sklypo prijungtas naujai suformuotas 888 m² ploto sklypas, taip suformuojant naują 42578 m² ploto sklypą.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-26 įsakymu Nr. AD1-2928 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdoje, Šilutės pl. 107, formavimo ir pertvarkymo projekto



Planuojamas sklypas

Koreguojama teritorija

Parengtu projektu sklypas pertvarkytas, padalijant jį į 2 sklypus, prie vieno iš jų prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą. Projekto sprendiniai neįgyvendinti, naujai suformuoti sklypai neįregistruoti.

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 2003-12-19 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 1291 patvirtintam žemės sklypo Šilutės pl. 107 detaliam planui, koreguojant statybos ribą (zoną), automobilių stovėjimo vietų išdėstymą bei apželdinamą teritorijos dalį.

V. SPRENDINIAI:

Koreguojama statybos riba (zona) prie gamybos cecho (un. Nr. 2197-3004-9072*) ir administracinio pastato (un. Nr. 4400-4192-8552), adresu Šilutės pl. 107 K3, numatant sandėliavimo paskirties pastato statybą. Riba (zona) didinama 8 m šiaurės vakarų kryptimi.

Taip pat numatomos papildomos 5 stovėjimo vietos lengviesiems automobiliams palei šiaurės vakarinę koreguojamos teritorijos ribą.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti 2003-12-19 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 1291 patvirtinto žemės sklypo Šilutės pl. 107 detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

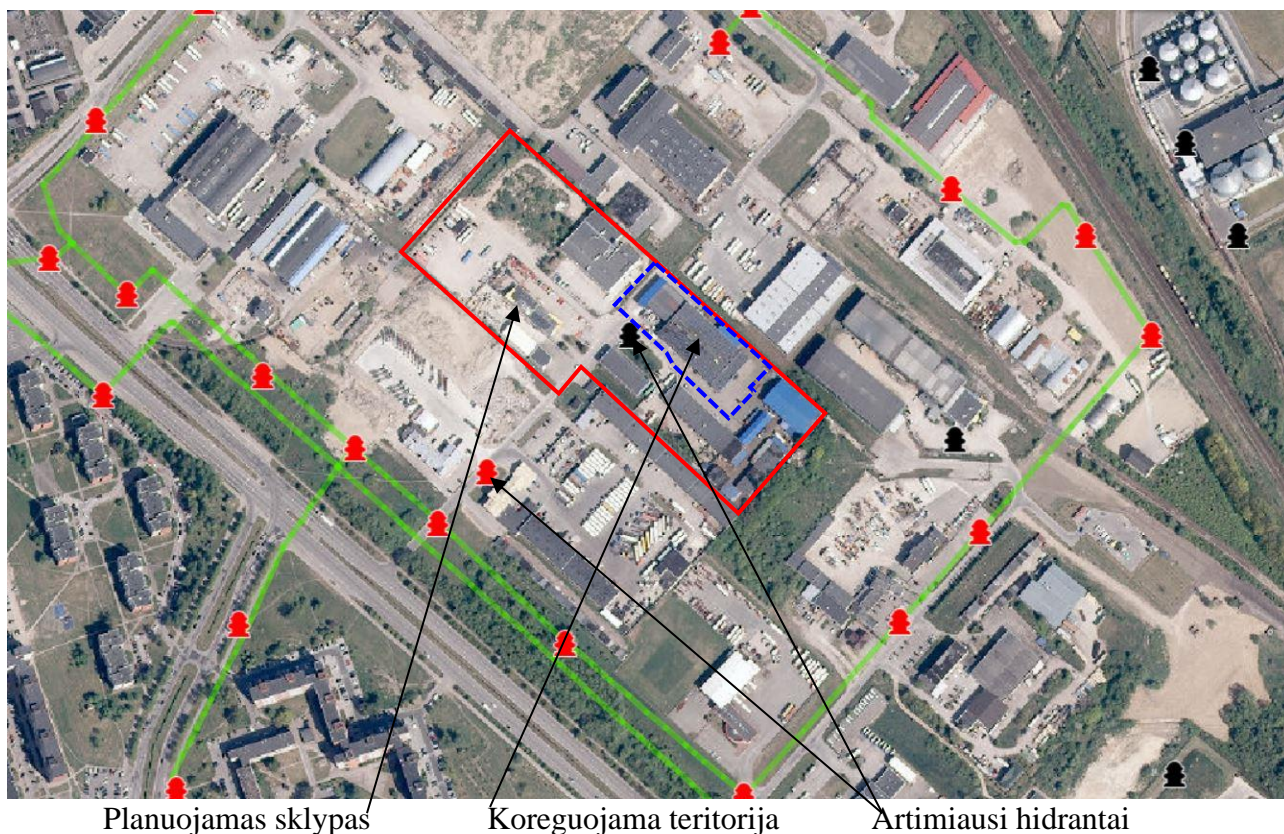
**Gamybos ceche (un. Nr. 2197-3004-9072) suformuotos 7 gamybinės patalpos un. Nr.: 4400-4153-2872:3406; 4400-4153-2907:3407; 4400-4153-2929:3408; 4400-4153-2950:3409; 4400-4153-2972:3410; 4400-4153-3004:3411; 4400-4153-3015:3412. Yra pateikiami visų patalpų savininkų sutikimai dėl detaliojo plano koregavimo rengimo.*

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 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, įrengto 15 m atstumu nuo koreguojamos statybos zonos. Atstumas nuo esamo hidranto iki tolimiausio planuojamos užstatymo zonos taško – apie 150 m. Gaisro atveju pateikimas prie pastatų numatomas iš Šilutės plento per esamą vietinės reikšmės kelią Nr. LM0687. Artimiausias gaisrinė stotis – 3,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Kretainio g. 2, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano korektūros 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:

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypuose – 10 %. Galiojančiame detalajame yra suplanuotos žaliosios zonos, tačiau nėra nustatytas priklausomųjų želdynų kiekis. Žaliųjų zonų dydis atitinka 10 % sklypo ploto. Rengiamu projektu želdinių zonų išdėstymas nekeičiamas, kadangi statybos zona didinama toje vietoje, kur želdiniai nesuplanuoti.

Susisiekimas:

Planuojamas sklypas yra pietinėje Klaipėdos miesto dalyje, adresu Šilutės pl. 107. Į sklypą patenkama iš Šilutės pl. per esamą vietinės reikšmės kelią Nr. LM0687 (įvažiuojamasis kelias į Šilutės pl. 107, 109A). Įvažiavimo į sklypo vieta nekeičiama.

Koreguojamoje teritorijoje suplanuojamos papildomos 5 lengvųjų automobilių stovėjimo vietos, reikalingos sandėliavimo paskirties pastatui. Automobilių parkavimo vietų skaičius atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. reikalavimus.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė