

Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. AD1-1881 „Dėl apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, ir koreguoto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. AD1-485, koregavimas supaprastinta tvarka žemės sklype Dubysos g. 58A

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika.

Užsakovas: UAB „Tomturta“.

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.

Koregavimo tikslai: koreguoti statybos ribą, zoną, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, želdynų išdėstymą.

Informacija apie esamą žemės sklypą:

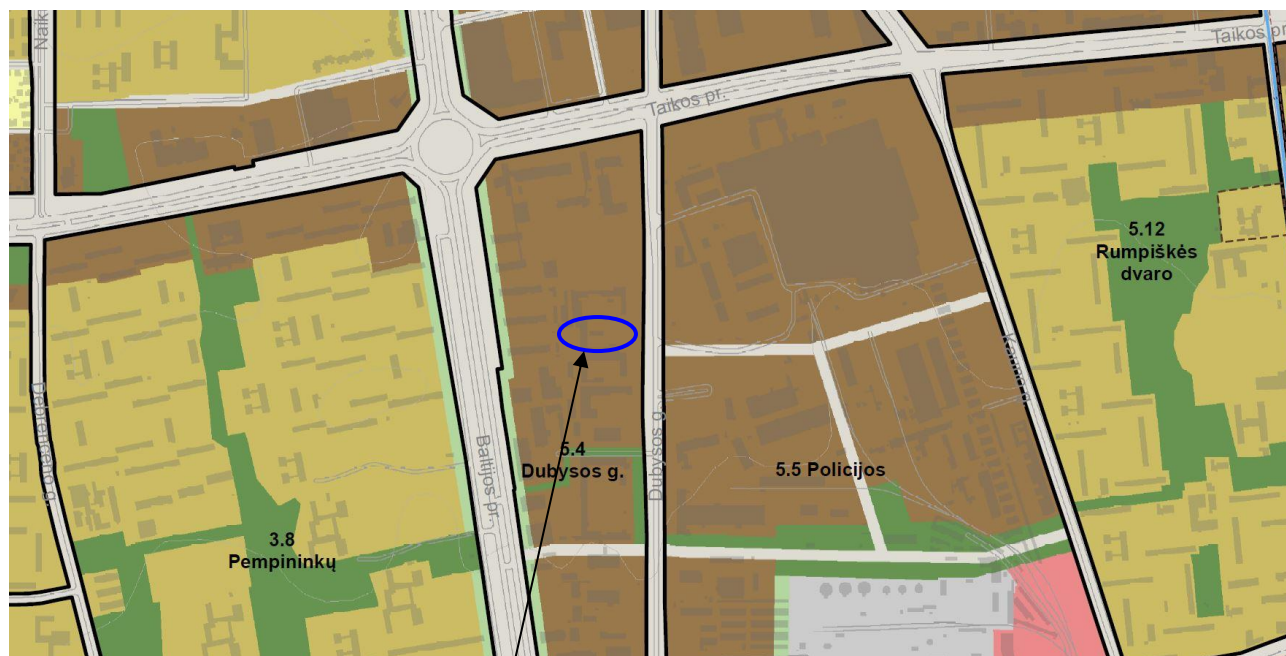
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Dubysos g. 58A
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0006:578
3.	Žemės sklypo plotas	0.8578 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Nuosavybės teisė	Lietuvos Respublika
7.	VŽ patikėjimo teisė	Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos
8.	Sudaryta nuomos sutartis	UAB „Tomturta“
9.	Servitutai	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0204 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0864 ha.
10.	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 168 m ² ; III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 479 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 59 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 846 m ² .
11.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 38 m ² ; 280 m ² ; 39 m ² .

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Esamas žemės sklypas kad. Nr. 2101/0006:578 (Dubysos g. 58A) šiaurėje ribojasi su D kat. Dubysos gatve, rytuose ir vakaruose – su komercinės paskirties objektų ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypais, pietuose – su laisva valstybine žeme.

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

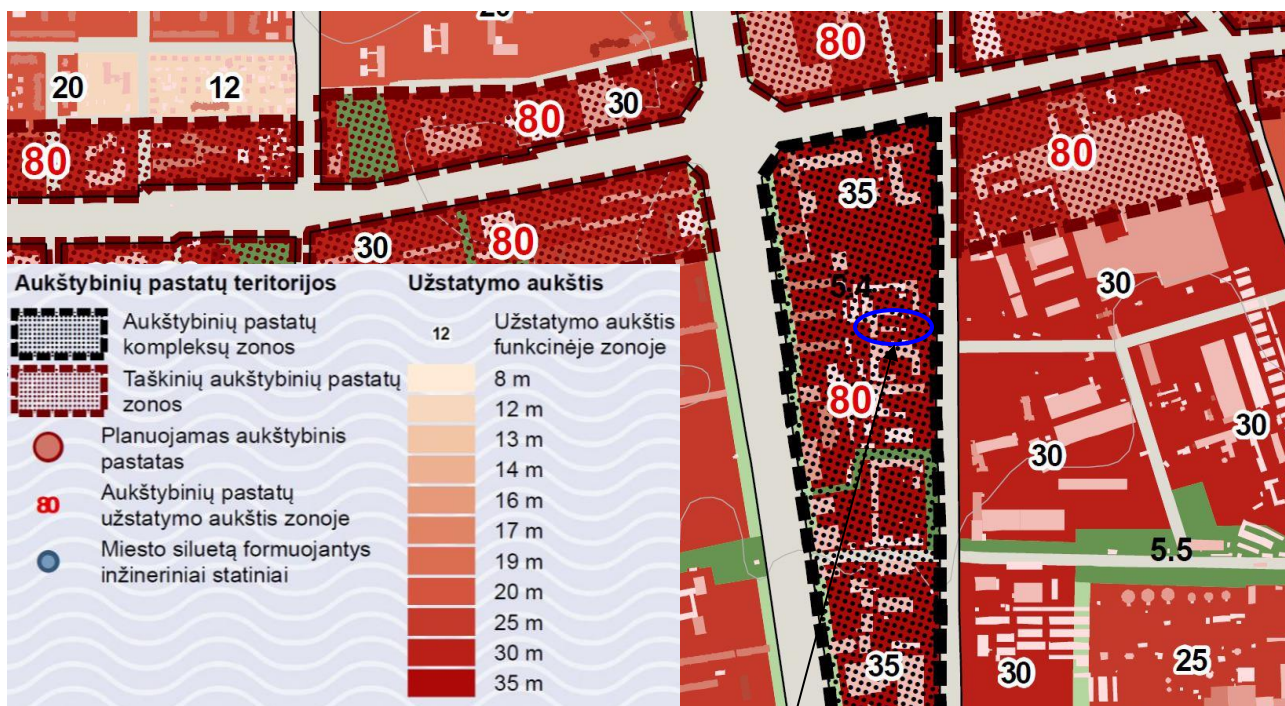


Koreguojamas sklypas

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 (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5.4	Dubysos Gatvės	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	40	10	-	35	12	2,5
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Planuojamas sklypas priskiriamas rajonui **5.4 Dubysos g.** Sklypas patenka į **miesto dalies centro zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis kvartale – 35 m, aukštybinių pastatų kompleksų zonoje, kurioje yra planuojamas sklypas, – 80 m, mažiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2.5. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

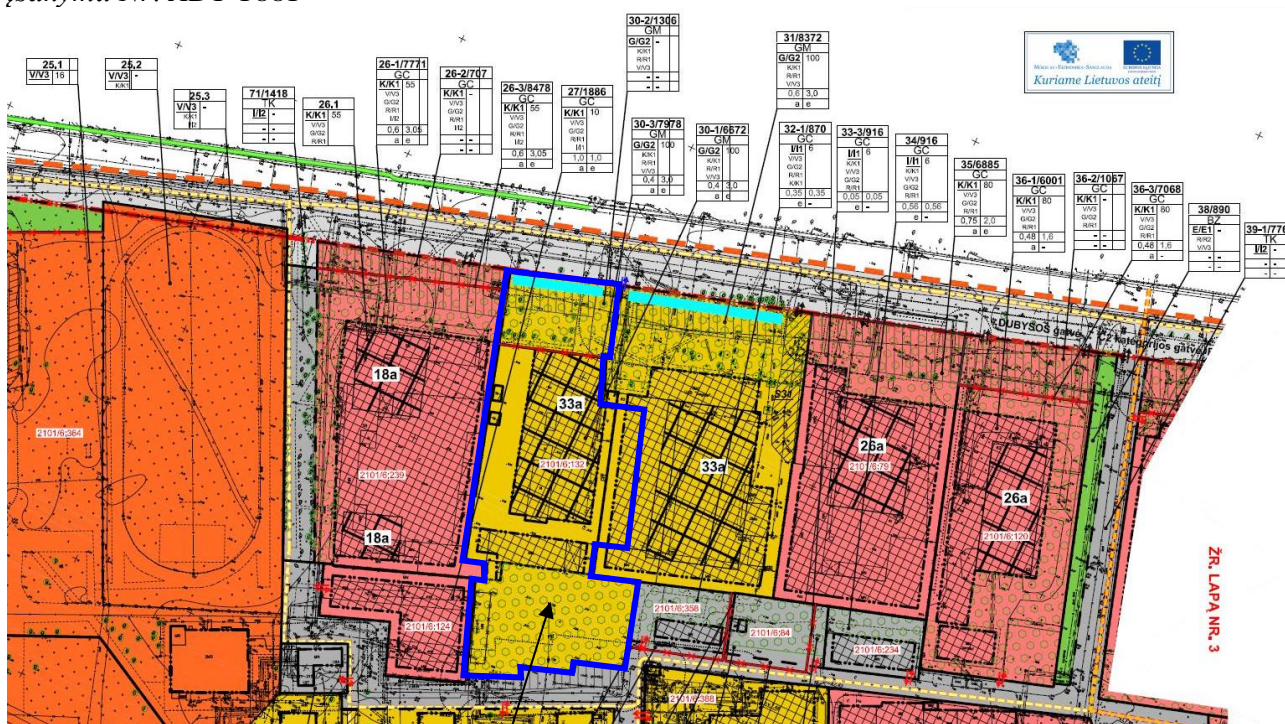
Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Užstatymo aukščio schemos



Koreguojamas sklypas

Koreguojamas sklypas yra aukštybinių pastatų kompleksų zonoje, kurioje leistinas pastatų (aukštybinių) aukštis – 80 m. Užstatymo aukštis funkcinėje zonoje – 35 m.

Ištrauka iš Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-18 įsakymu Nr. AD1-1881



Koreguojamas sklypas

Koreguojamame sklype galioja Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. AD1-1881 „Dėl apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje žemės sklypus Dubysos g. 58A ir Dubysos g. 60 bei laisvą valstybinę žemę iki Dubysos g., patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-04-14 įsakymu Nr. AD1-485, sprendiniai.

Ištrauka iš Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. AD1-1881 „Dėl apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje žemės sklypus Dubysos g. 58A ir Dubysos g. 60 bei laisvą valstybinę žemę iki Dubysos g., patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-04-14 įsakymu Nr. AD1-485



Detaliojuoju planu pakeistos esamų žemės sklypų ribos ir plotai, prijungiant laisvą valstybinę žemę. Naujai suplanuotiems žemės sklypams nustatytas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Suplanuotos naujos užstatymo ribos ir zonos, užstatymo linija, nustatyti nauji užstatymo rodikliai.

Sklypui Nr. 03 (koreguojamas sklypas) nustatyti užstatymo rodikliai: tankis – 60 %, intensyvumas – 2.5, aukštingumas – 80 m.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2023-04-01) 28 str. 9 punkto reikalavimais, 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, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju koregavimas vykdomas Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliajam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. AD1-1881 „Dėl apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, **žemės sklype Dubysos g. 58A**, kuriame galioja Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. AD1-1881 „Dėl apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl., Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje, apimančioje žemės sklypus Dubysos g. 58A ir Dubysos g. 60 bei laisvą valstybinę žemę iki Dubysos g., patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. AD1-485 „Dėl detaliojo plano korektūros patvirtinimo“ (toliau – Detalusis planas), sprendiniai.

Vadovaujantis šiuo metu galiojančiais Detaliojo plano sprendiniais, koregavimas atliekamas sklype Nr. 03 (Dubysos g. 58A). Koreguojama statybos riba, zona, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, želdynų išdėstymas.

V. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba (zona), paliekant užstatymą ties esamu pastatu (un. Nr. 2198-0000-7028), kurį numatoma rekonstruoti. Statybos zonos riba šioje vietoje sutapatinama su esamo pastato ribomis, kurios taip pat sutampa su sklypo ribomis, todėl gauti kaimyninio žemės sklypo Dubysos g. 58 naudotojų sutikimai (žemės sklypo valdytojo – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos – sutikimas bus gautas derinant pastato rekonstrukcijos projektą). Statybos zona sumažinama pietinėje sklypo dalyje, numatant ten automobilių stovėjimo vietas. Visa statybos zona suskaidoma į atskirus segmentus, tarpuose numatant automobilių stovėjimo vietas. Bendras statybos zonų užimamas plotas sumažinamas.

Dėl pasikeitusios statybos zonos konfigūracijos koreguojamas priklausomųjų želdynų teritorijų išdėstymas, nesumažinant želdinių ploto.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54 (toliau – Taisyklės), 19.3.3 punktu ir Klaipėdos miesto savivaldybės 2021–2023 metų aplinkos oro kokybės valdymo programos, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T2-44 (toliau – Programa), 7.2.1. lentelės d priemone, pietinėje sklypo dalyje, palei automobilių aikštelę numatytas daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas, kadangi šioje vietoje sklypas ribojasi su teritorija, kurioje yra esami daugiabučiai gyvenamieji namai.

Vadovaujantis Taisyklių 19.3.4 punktu ir Programos 7.2.1. lentelės d priemone, automobilių aikštelėje, suplanuotoje pietinėje sklypo dalyje, numatomi želdynai, kurie sudaro ne mažiau nei vieną medį 5 automobilių statymo vietoms. Šioje sklypo dalyje numatoma įrengti 70 automobilių stovėjimo vietų. Kitose sklypo dalyse automobilių stovėjimo vietų kiekis yra mažesnis nei 50.

Ankstesniu Detalioju planu šiaurinėje sklypo dalyje buvo suplanuotos 37 automobilių stovėjimo vietos, pakeitus automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, šioje dalyje numatomos 34 vietos.

Taip pat naujai suplanuojama 12 automobilių stovėjimo vietų vakarinėje sklypo dalyje ir 32 vietos – rytinėje sklypo dalyje. Iš viso rengiamu projektu sklype suplanuojamos 148 automobilių stovėjimo vietos.

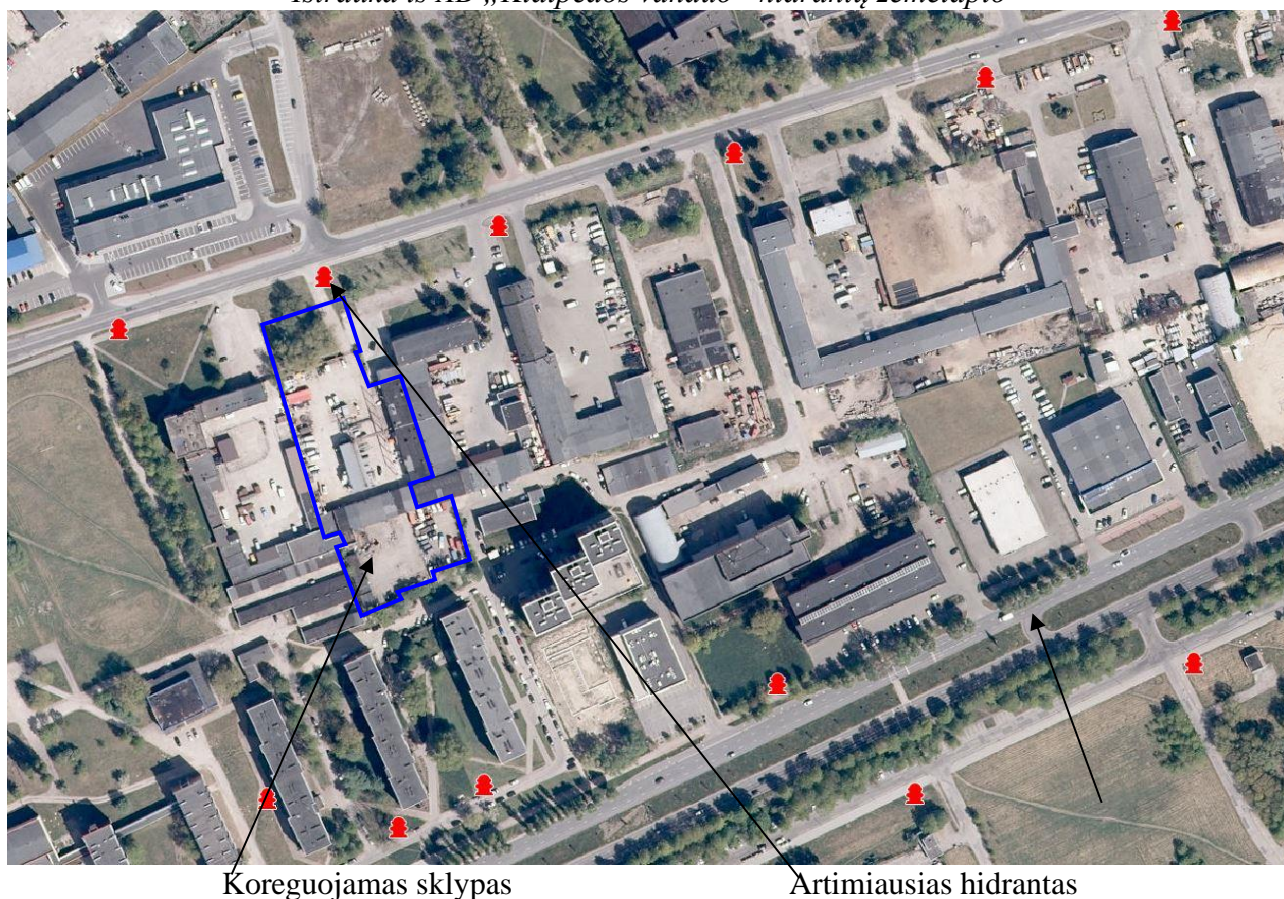
Taip pat koreguojama atliekų surinkimo aikštelės vieta, kuri planuojama šiaurės rytiniame sklypo kampe ties įvažiavimu į sklypą.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Detaliojo plano 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 sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Visuomeninės paskirties statiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapio



Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, įrengto Dubysos gatvėje ties įvažiavimu į sklypą. Atstumas nuo hidranto iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 160 m. Gaisro atveju patekimas prie pastatų numatomas iš Dubysos gatvės. Artimiausias gaisrinė stotis – 2,8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Šilutės pl. 58, 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 Detaliuoju planu sklypui nustatyta 10 % priklausomųjų želdynų teritorijų dalis. Pakoreguotas priklausomųjų želdynų teritorijų išdėstymas, nesumažinant želdinių ploto.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54 (toliau – Taisyklės), 19.3.3 punktu ir Klaipėdos miesto savivaldybės 2021–2023 metų aplinkos oro kokybės valdymo programos, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T2-44 (toliau – Programa), 7.2.1. lentelės d priemone, pietinėje sklypo dalyje, palei automobilių aikštelę numatytas daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas, kadangi šioje vietoje sklypas ribojasi su teritorija, kurioje yra esami daugiabučiai gyvenamieji namai.

Vadovaujantis Taisyklių 19.3.4 punktu ir Programos 7.2.1. lentelės d priemone, automobilių aikštelėje, suplanuotoje pietinėje sklypo dalyje, numatomi želdynai, kurie sudaro ne mažiau nei vieną medį 5 automobilių statymo vietoms. Šioje sklypo dalyje numatoma įrengti 70 automobilių stovėjimo vietų. Kitose sklypo dalyse automobilių stovėjimo vietų kiekis yra mažesnis nei 50.

Susisiekimas:

Į koreguojamą sklypą Dubysos g. 58A patenkama esama nuovaža iš Dubysos gatvės. Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniais, Dubysos gatvės kategorija – D, gatvės plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 38-40 m, važiuojamosios dalies plotis – 9 m. Abipus gatvės įrengti šaligatviai pėstiesiems.

Rengiamu projektu pakoreguotas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas. Ankstesniu Detaliuoju planu šiaurinėje sklypo dalyje buvo suplanuotos 37 automobilių stovėjimo vietos, pakeitus automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, šioje dalyje numatomos 34 vietos. Taip pat naujai suplanuojama 12 automobilių stovėjimo vietų vakarinėje sklypo dalyje, 32 vietos – rytinėje sklypo dalyje, 70 vietų – pietinėje sklypo dalyje (vietoje statybos zonos). Iš viso rengiamu projektu sklype suplanuojamos 148 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė. Mažiausias atstumas nuo pietinėje dalyje suplanuotos 70 vietų aikštelės iki gretimo daugiabučio gyvenamojo namo – 25 m. Vadovaujantis Reglamento 32¹ lentelė, mažiausias atstumas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų (kai automobilių skaičius 51-100) iki gyvenamosios paskirties pastatų – 20 m.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė