

Rimkų g. 31-2, Klaipėda
Buveinės adresas:
Šilutės pl.2-502, Klaipėda
Tel. 861521741

UAB „Green Energy Studio“
Į.k. 302826985

PAAIŠKINIMAI Dėl detaliojo plano korektūros taisymo

Teritorijų planavimo komisijai buvo pateikti derinti Kvartalo tarp Taikos pr., Smiltelės g. ir Liubeko g. tęsinio detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 665 „Dėl kvartalo tarp Taikos pr., Smiltelės g. ir Liubeko g. tęsinio detaliojo plano patvirtinimo“, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Taikos pr. 141 (toliau – **Detalusis planas**) sprendiniai (TPD Nr. K-VT-21-22-518). Keli teritorijų planavimo komisijos nariai, išnagrinėję prašymą pateikė pastabas. Šiuo raštu teikiame paaiškinimus kaip atsižvelgta ar neatsižvelgta į gautas pastabas dėl Detaliojo plano sprendinių.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyriaus pastabos:

1. Neišpildyti 2022 m. liepos 7 d. Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG255084 8.1. punkto reikalavimai, tik iš dalies išpildyti 8.5, 8.6, 8.7. punktų reikalavimai.

Atsakant į pastabą: Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG255084 8.1. punktas nurodo, kad *grafinės dalies sudėtyje pateikti planavimo sąlygose išvardintų ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, darančių įtaką projekto sprendiniams aiškiai įskaitomas ištraukas ir eksplikacijas, susijusias su planuojama teritorija <...>. Detaliai nurodyti, kaip detalusis planas atitinka galiojančius aukštesnio ir to paties lygmens teritorijų planavimo dokumento sprendinius.* Esamoje situacijoje buvo įvertinti visi teritorijų planavimo dokumentai, darantys įtaką projekto sprendiniams. Papildyta informacija leidžia teigti, kad išpildyti Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG255084 8.1, 8.5, 8.6, 8.7 punktų reikalavimai.<...>.

2. Nustatytas neatitikimas Klaipėdos miesto bendrojo plano, patvirtinto 2021 m. rugsėjo 30 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 (toliau – **Bendrasis planas**) sprendiniams:

2.1. Pagrįsti projektuojamų žemės sklypų leidžiamojo pastatų UT, UI atitikimą Bendrojo plano sprendiniams, Teritorijų planavimo normų II skirsnio reikalavimams ir faktinei situacijai (nurodyta nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose). Jei faktinė situacija neatitinka nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose pateiktos informacijos, jie turi būti tikslinami.

Atsakant į pastabą: Vadovaujantis esama situacija, negalima teigti, kad faktinė situacija neatitinka nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose pateiktos informacijos. Nustatant esamus užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodiklius, buvo vertinami NTR duomenys, kadastro byla ir topografinis planas. Paaiškiname, kad gyvenamųjų namų I aukštas yra priskirtas komercinėms patalpoms, o virš šių komercinių patalpų esančios gyvenamųjų namų pastato dalys yra išsikišusios. Kadastro duomenyse nurodytas gyvenamųjų pastatų užstatytas plotas fiksuotas tik toje išsikišusioje dalyje.

Detaliojo plano sprendiniuose nustatyti UT ir UI rodikliai – yra esami, todėl Bendrojo plano ar Teritorijų planavimo normų II skirsnio reikalavimai netaikomi.

2.2. Projektuojamo žemės sklypo Nr. 1, 1b dalis, patenka į Bendrojo plano nagrinėjamo rajono 2.5 „Laukininkų I“ intensyviai naudojamų želdynų zoną, pagrįsti kodėl sklypo Nr. 1, visai 1b daliai, yra nustatytas žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir nėra išskirtos bendro naudojimo teritorijos (B). Nepateiktas statinių išdėstymo planas <...>.

Atsakant į pastabą: pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į miesto dalies centro ir ekstensyviai naudojamų želdynų funkcines zonas.

Bendrojo plano sprendiniais, ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinėje zonoje *galimi* žemės naudojimo būdai: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E), ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Detaliojo plano rengėjas priėmė sprendimą Detaliojo plano sprendiniuose nurodyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Detaliojo plano sprendiniai nustatyti nepažeidžiant Bendrojo plano sprendinių ar Teritorijų planavimo normų.

Projekto dokumentacijoje pateiktas statinių išdėstymo planas.

2.3. Paaiškinti kaip yra atsižvelgta į Bendrojo plano papildomą reikalavimą Nr. 7 – „projektuojant gyvenamuosius, viešbučių, poilsio, gydymo, mokslo paskirties pastatus šalia intensyvių susisiekimo koridorių ar pramonės teritorijų būtina išnagrinėti esamą situaciją ekologiniu / higieniniu požiūriu ir atitinkamai parinkti ar keisti pastatų paskirtis ir, esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones“.

Atsakant į pastabą: esama situacija išnagrinėta ekologiniu / higieniniu požiūriu.

3. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, žemės sklypas Taikos pr. 141, Klaipėdoje, patenka į nagrinėjamo rajono 2.5 „Laukininkų I“ miesto dalies centro zoną, kurioje numatyta, kad rekomenduojamas želdynų plotas šioje zonoje (nagrinėjant ne tik projektuojamą sklypą) turi būti 15%. Aiškinamajame rašte pateikti skaičiavimus.

Atsakant į pastabą: aiškinamajame rašte pateikiama nagrinėjamos teritorijos urbanistinė struktūra. Bendrai, nagrinėjamoje teritorijoje želdynų struktūros sudaro apie 15 proc. Esamos želdynų zonos tenkina Klaipėdos miesto bendrojo plano rekomenduojamą želdynų teritorijos plotą kvartale.

4. Nurodyta klaidinanti servitūtų numeracija, pateikti neišsamūs servitūtų aprašymai <...>, tikslinti aiškinamajame rašte, brėžiniuose ir erdviniuose duomenyse nurodytą informaciją.

Atsakant į pastabą: servitūtų numeracijos, aprašymai patikslinti. Parengtas papildomas žemės sklypų, servitūtų nužymėjimo brėžinys, kuriame aiškiau pateikiama informacija apie teritorijai taikomus servitutus, jų aprašymai ir kt.

5. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos turi būti nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, tikslinti aiškinamajame rašte, brėžiniuose ir erdviniuose duomenyse.

Atsakant į pastabą: specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamoje teritorijoje esamos, patikslintas jų žymėjimas.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Aplinkosaugos skyriaus pastabos:

1. Neatsižvelgta į sąlygą planuoti apsauginių želdinių įrengimą, vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdinių ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9, 19.3 punkto reikalavimais.

Atsakant į pastabą: Detaliojo plano sprendiniuose numatytas palei sklypo ribą, iš Liubeko g. pusės, esamų želdinių sutankinimas, apsauginių želdinių funkcijai užtikrinti.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Žemėtvarkos skyriaus pastabos:

1. Brėžinyje ir erdviniuose duomenyse negali būti rodomas servitūtų žymėjimas tuo pačiu indeksu (S2), nes jie nurodyti skirtingose vietose ir taikomi skirtingiems sklypams.

Atsakant į pastabą: servitūtų indeksai ir kt. informacija, susijusi su teritorijai taikomais servitutais – pakoreguoti. Parengtas papildomas žemės sklypų, servitūtų nužymėjimo brėžinys, kuriame aiškiau pateikiama informacija apie teritorijai taikomus servitutus, jų aprašymai ir kt.

2. Erdviniuose duomenyse ir aiškinamajame rašte turi būti nurodyti sklypų numeriai, kuriems sklypams galioja tarnaujantys servitutai ir kuriems viešpataujantys.

Atsakant į pastabą: žemės sklypų, servitūtų nužymėjimo brėžinyje nurodyti tiek viešpataujantys, tiek tarnaujantys servitutai detalčiai, prie kiekvieno projektuojamo žemės sklypo.

3. Pagrindiniame brėžinyje aprašyme ir reglamentų lentelėje specialiųjų žemės naudojimo sąlygų kodai turi atitikti šiuo metu galiojančius teisės aktus.

Atsakant į pastabą: specialiųjų žemės naudojimo sąlygų kodai ištaisyti.

Akcinės bendrovės „KLAIPĖDOS VANDUO“ pastabos:

1. Planuojamoje teritorijoje yra AB „Klaipėdos vanduo“ tinklai (taip pat magistraliniai). Tinklų apsaugos zonoje turi būti nustatyti reikiami servitutai. Vandens tiekimo ir nuotekų Tinklų apsaugos zonos dydį nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 straipsniu.

Atsakant į pastabą: AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise priklausantiems inžineriniams tinklams, tinklų apsaugos zonoje, nustatyti servitutai (servituto kodas 222).

Projekto vadovas Vaidas Martinkus

