

Žemės sklypo Labrenčiškės g. 58 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. lapkričio 3 d. įsakymu Nr. AD1-1718 „Dėl žemės sklypo Labrenčiškės g. 58 detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Labrenčių Dvaro g. 7 ir Labrenčių Dvaro g. 7A

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija – žemės sklypai Labrenčių Dvaro g. 7 (kad. Nr. 2101/0040:69) ir Labrenčių Dvaro g. 7A (kad. Nr. 2101/0040:71), Klaipėdoje. Planuojamas plotas – 0,3921 ha.

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191, apima 10.11 Labrenčiškės dvaro nagrinėjamo rajono ribas.

Planavimo iniciatoriai – O. M ir L. M.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas Liepų g. 11, 91502 Klaipėda, el. p. planavimas@klaipeda.lt, tel. +370 46 396 066.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-05-04 įsakymas Nr. AD1-594 „Dėl pritarimo iniciatyvai pradėti rengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūrą“ ir 2023-05-25 įsakymas Nr. AD2-681 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

Planavimo tikslas – teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimus juos padalijant bei detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 str. 4 d. nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

1.1. Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00086840, 2021-10-06.

2. Specialiųjų planų:

2.1. Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07;

2.2. Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2023-07-13 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285351;

2. 2023-0630 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284367;

3. 2023-07-12 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG284893;

4. 2023-07-18 AB „KLAIPĖDOS VANDUO“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285618;

5. 2023-07-12 Teli Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285175;

6. 2023-07-13 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285204;

7. 2023-07-14 UAB „Klaipėdos paslaugos“ ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG285566.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Green Energy Studio“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, mob. 861521741, el. p. uabges@gmail.com.

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Nagrinėjama teritorija yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, Labrenčiškės dvaro rajone ir vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191, apima 10.11 Labrenčiškės dvaro nagrinėjamo rajono ribas.

Planuojama teritorija – žemės sklypai Labrenčių Dvaro g. 7 (kad. Nr. 2101/0040:69) ir Labrenčių Dvaro g. 7A (kad. Nr. 2101/0040:71), Klaipėdoje, nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0040:69 duomenys:

- Žemės sklypo plotas – 0,1890 ha.

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;

- Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0143 ha;

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0,0067 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0043 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,0030 ha.

Statiniai: pastatas – vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 2191-2001-8016), paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai).

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2101/0040:71 duomenys:

- Žemės sklypo plotas – 0,2031 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,0004 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0109 ha;

Gretimybės:

Nagrinėjama teritorija šiaurėje ribojasi su valstybine žeme, Labrenčiškės gatve, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijomis, rytų ir pietų pusėje ribojasi su Martyno Jankaus gatve, vakarų pusėje teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės mišku.

Situacijos schema:



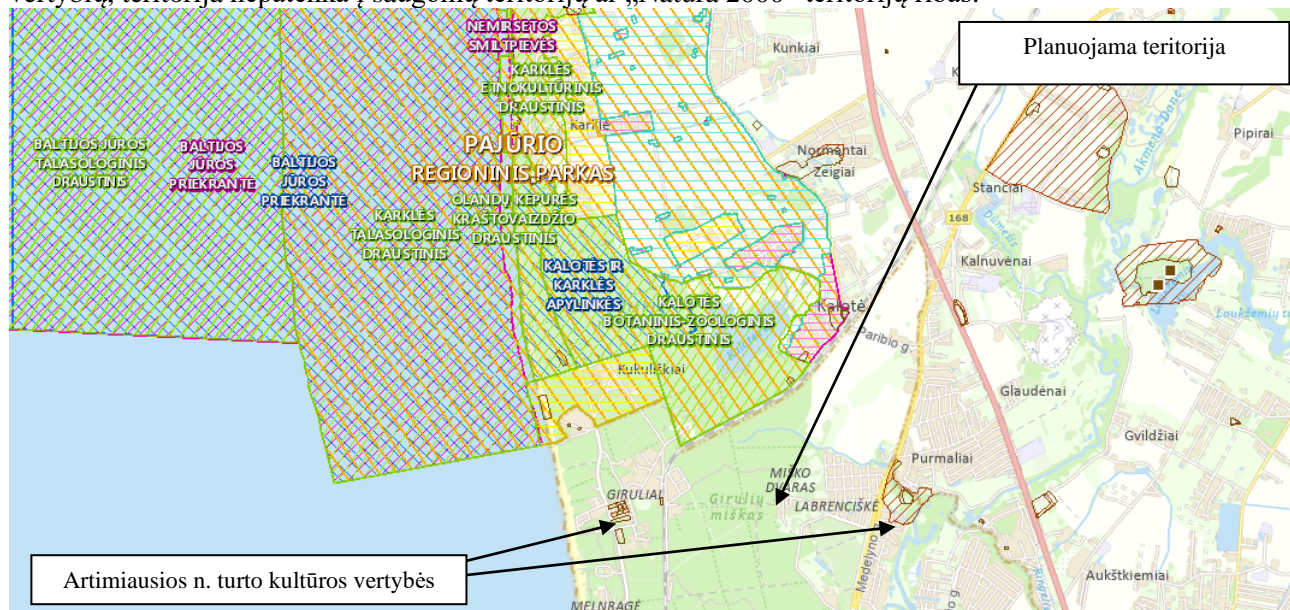
Melioracinė sistema. Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Susisiekimas. Planuojamoje teritorijoje įrengta susisiekimo sistema. Gatvės, pėsčiųjų takai įrengti. Įvažiavimai į sklypą esami iš Labrencų Dvaro g. Gatvės kategorija – D, esamas plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – tarp 13-18m, važiuojamosios dalies plotis – 5m., danga – betoninės trinkelės. Esamas automobilių stovėjimas sklypo ribose.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojama teritorija inžineriškai įrengta. Iki teritorijos atvesti esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, skirstomojo dujotiekio, ryšių ir elektros tinklai. Probleminių situacijų nėra.

Želdynai. Teritorija prižiūrima. Žemės sklype šiuo metu auga 2 vnt. pavieniai medžiai – ąžuolai, visi planuojamoje teritorijoje augantys brandūs medžiai priskiriami saugotiniems.

Gamtos ir paveldo objektai. Nagrinėjamoje teritorijoje, o kartu ir planuojamoje, nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas:



Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (žr. ištrauką Nr. 1). Šioje funkcinėje zonoje būdingi teritorijos naudojimo tipai: GV (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija), PA (paslaugų teritorija), SI (socialinės infrastruktūros teritorija), naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E; pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6.

Ištrauka Nr. 1



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliuoju planu numatoma teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimus juos padalijant bei detalizuojant bendrojo plano sprendinius, naujai suformuotiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 str. 4 d. nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Rengiamu detaliuoju planu pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos ir plotai:

- Suformuotas žemės sklypas Nr. 1, kurio plotas - 0,1979 ha, užstatymo tankis - 23 proc., užstatymo intensyvumas - 0,40;
- Suformuotas žemės sklypas Nr. 2, kurio plotas - 0,1942 ha, užstatymo tankis - 23 proc., užstatymo intensyvumas - 0,40;

Pastatai statomi 1-3 aukštų, ne aukštesni kaip 10 m. Pagal 2004-01-02 detaliojo plano ir pagal 2022-09-06 detaliojo plano sprendinius planuojamai teritorijai buvo išspręstos susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros komunikacijos, suformuotas gatvių tinklas, įrengtos gatvės bei pakloti visi reikalingi statinių eksploatacijai inžineriniai tinklai. Šiuo detalioju planu susisiekimo komunikacijos bei inžinerinė infrastruktūra neplanuojama.

Projektuojamo žemės sklypo Nr. 1 sprendiniai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. sklypo plotas – 0,1979 ha.
4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 10m;
5. pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
6. leistinas užstatymo tankis – 23 proc.;
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. specialiosios naudojimo sąlygos:
 - 10.1. viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,003 ha;
 - 10.2. skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0,0067 ha;
 - 10.3. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0143 ha;
 - 10.4. elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0043 ha;

Projektuojamo žemės sklypo Nr. 2 sprendiniai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. sklypo plotas – 0,1942 ha.
4. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 10m;
5. pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
6. leistinas užstatymo tankis – 23 proc.;
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
10. specialiosios naudojimo sąlygos:
 - 10.1. viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0004 ha;
 - 10.2. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,0109 ha;
11. servitutai:
 - 11.1. (222) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas – 0,0123 ha (žymėjimas plane – S1), viešpatavimo teisė nustatoma UAB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise valdomiems tinklams jų apsaugos zonos ribose.

Užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191, Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo reikalavimais. Statant statinius žemės sklype vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“ reikalavimais.

Melioracinė sistema. Planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Susisiekimo sistema. Nauji sprendiniai neplanuojami: esami įvažiavimai iš Labrencų Dvaro g., gatvės kategorija – D, esamas plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – tarp 13-18m, važiuojamosios dalies plotis – 5m, danga – betoninės trinkelės.

Automobilių stovėjimo vietų sklype skaičiavimas: Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Reikiamas automobilių vietų skaičius, išdėstymas ir parametrai žemės sklypuose, sprendžiami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014

„Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė.

Inžineriniai tinklai. Šiuo detaliojo plano korektūros projektu inžineriniai tinklai nesprensdžiami. Naujų objektų prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

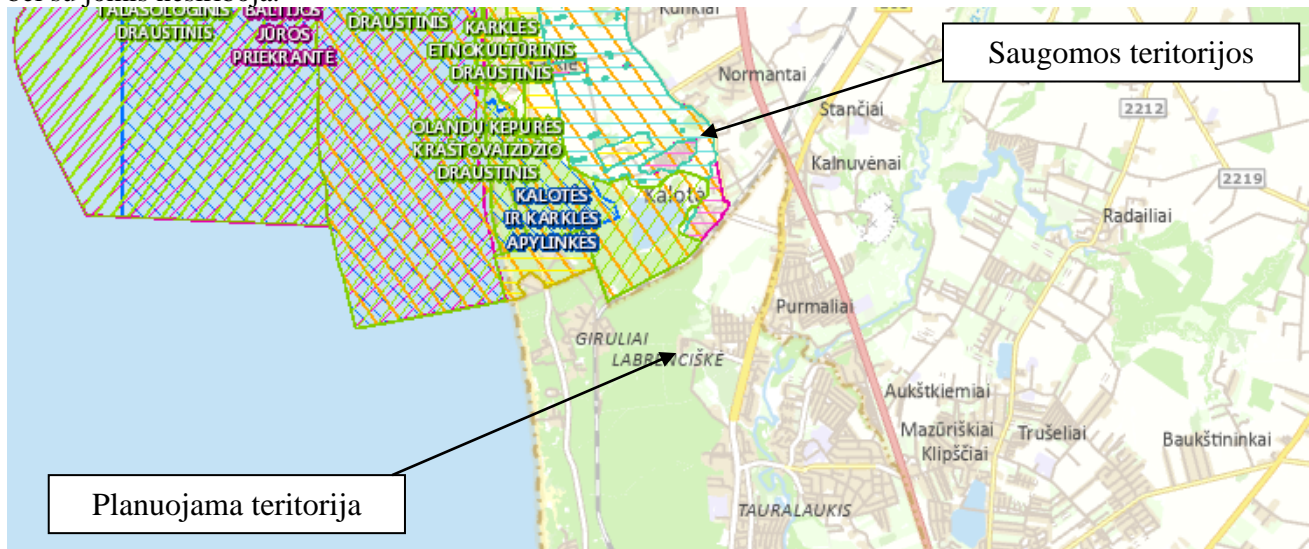
Statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Servitutai. Žemės sklypams taikomi servitutai nurodyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Atliekos. Mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės vieta parinkta vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013-12-18 sprendimu Nr. T2-334 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 33 p. (konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje). Buitinių atliekų surinkimo konteinerių vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros paveldo vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas). Planuojama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka bei su jomis nesiriboja:



Želdynai. Teritorija prižiūrima, užstatyta statiniais. Žemės sklype šiuo metu auga 2 vnt. pavieniai medžiai – ąžuolai, visi planuojamoje teritorijoje augantys brandūs medžiai priskiriami saugotiniems, išsaugomi.

Aplinkos tvarkymo darbai atliekami vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, 2007-12-21 patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694. Žemės sklypams yra būtina numatyti mažiausią želdiniams priskiriamą plotą. Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose numatoma 25 proc. Detaliojo plano sprendiniuose nurodytos priklausomųjų želdinių vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Priklausomųjų želdynų minimali norma gali būti kompensuojama vertikaliuoju želdinimu ar kitais būdais.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Esama ir planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija., todėl jokia gamybinė ar kitokia veikla, galinti turėti žymesnį poveikį aplinkai, nebus vykdoma. Galimi visuomenės sveikatos rizikos veiksniai - įprasti ir būdingi urbanizuotai, ekstensyviai užstatytai vieno ar dviejų butų gyvenamaisiais namais, teritorijai. Detaliojo plano sprendiniai atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose numatytus reikalavimus.

Atliekant statinio projektavimo darbus žemės sklype įvertinti triukšmo lygį sklindantį nuo gatvių, jo atitiktį Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimams dėl galimo triukšmo gyvenamojoje aplinkoje. Prieštriukšminės priemonės nėra būtinos nes planuojama teritorija nėra arti intensyvios gatvės ar kelio.

Visuomenės sveikatos saugos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas, todėl detaliojo plano sprendiniai visuomenės sveikatos saugai įtakos neturės.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas. Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Priešgaisrinė sauga. Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę. Planuojamo pastato atsparumas ugniai grupė parenkama statinio techninio projekto metu.

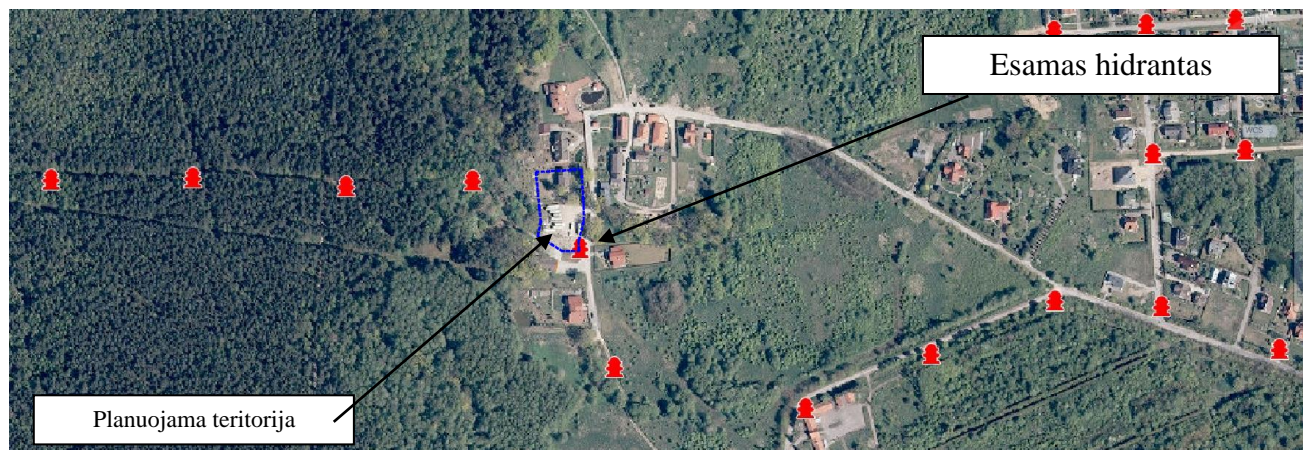
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrins Labrencų Dvaro g. esamas AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamas hidrantas, atitinkantis priešgaisrinius reikalavimus

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia gaisrinė – 8,40 km atstumu, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.



Sprendinių įgyvendinimas. Detaliojo plano korektūros sprendiniams įgyvendinti reikia pertvarkyti žemės sklypus Labrencų Dvaro g. 7 ir Labrencų Dvaro g. 7A, Klaipėdoje. Pagal detaliojo plano sprendinius bus atliekami pertvarkytų žemės sklypų kadastriniai matavimai, parengtos kadastro bylos, bei naujai suformuoti žemės sklypai įregistruojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastru.

Planavimo iniciatoriams perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina projekto sprendinių įgyvendinimo eiga, sandorio metu apie tai informavus naująjį savininką.

Detalusis planas parengtas naudojant MB „Geowest“ parengtą topografinę nuotrauką. **Detalusis planas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus, neprieštaruoja Klaipėdos miesto bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų sprendiniams.**

Teritorijų planavimo vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)