

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Objekto pavadinimas, adresas –

Teritorijos tarp Rumpiškės, Sausio 15-osios ir Tilžės gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 22 d. sprendimu Nr. 1-125, korektūra žemės sklypų, detaliojame plane pažymėtų numeriais 7-7¹, 8 ir 20, dalyje.

1.2. Planavimo organizatorius –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, 91502, Klaipėda.

1.3. Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius-

Aloyzas Každalevičius, gyv. Topolių g. 36, 92334, Klaipėda, veikiantis pagal įgaliojimą Agnės Každalevičiūtės vardu (įgaliojimas 2015-10-30, notarinio registro Nr. MV7-8039).

1.4. Detaliojo plano korektūros rengėjas –

UAB “Klaipėdos projektas”, Kepėju g.Nr.11A, 91243, Klaipėda, tel. 8 46 311460, el. paštas margaritar@takas.lt.

Projekto vadovas M.Ramanauskienė, atestato Nr. A 702, tel. 8 46 311461;

1.5. Planavimo pagrindas –

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai 2015m. gruodžio 22 d. Nr. AD1-3760; Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl planavimo darbų programos patvirtinimo 2016 m. sausio 21 d. Nr. AD1-194 ir planavimo darbų programa bei teritorijos planavimo proceso iniciavimo sutartis, 2016 m. sausio 25 d. Nr. J9-85; planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

1.6. Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento uždaviniai-

Pakeisti žemės sklypams nustatytus reglamentus kitais, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių; nustatyti žemės sklypui Tilžės g. 24C teritorijos naudojimo reglamentus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, nenustatytus teritorijos tarp Rumpiškės, Sausio 15-osios ir Tilžės gatvių detaliojame plane; numatyti vietą krepšinio aikštei perkelti.

1.7. Detaliojo plano rengimo etapai-

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Teritorijos apibūdinimas, detaliojo plano koregavimo priežastys.

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, kvartale tarp Rumpiškės, Sausio 15-osios ir Tilžės gatvių. Dalis šios teritorijos (Tilžės g. 24, 24G ir 24C) yra Klaipėdos senamiesčio teritorijoje (u.k. 16075), sklypas, ankstesniame detaliojame plane pažymėtas Nr. 20, kuriam siūloma suteikti Rumpiškės g. 7A adresą, patenka į Klaipėdos senamiesčio apsaugos zoną- vizualinės apsaugos pozonį.

Teritorijos dalis prie Tilžės gatvės, apstatyta XX a. pradžioje, išsaugojo būdingą senajam apstatymui urbanistinę struktūrą. Tuo tarpu prie Rumpiškės gatvės senasis apstatymas sunaikintas, nedidelių namelių vietoje pastatyti tipiniai 5 aukštų daugiabučiai ar bendrabučio tipo gyvenami namai.

Rengiant detalų planą 2004 metais, prie Tilžės g. 24 pastato buvo suformuotas kitos paskirties, gyvenamos teritorijos žemės sklypas, nuosavybės teise priklausęs E.Gliaudelytei, A.Gliaudeliui ir

S.Pakutinskienei. Kadangi pokaryje istorinėje valdoje buvo pastatyti individualūs garažai (4 sublokuoti statiniai), nepriklausę namo savininkams, sklypo ribos, atsižvelgiant į gyvenamo namo ir garažų savininkų pageidavimą bei Klaipėdos apygardos administracinio teismo sprendimą, buvo koreguotos, nekeičiant ploto. Prie individualių garažų **Tilžės g. Nr.24** buvo suformuotas 199m² dydžio sklypas individualiems garažams eksploatuoti. Koreguojant kadastrinio sklypo Tilžės g. 24 ribas iš laisvos valstybinės žemės fondo buvo prijungta 199m² dydžio dalis, kuri brėžinyje buvo pažymėta 7¹. Sklypo **Tilžės g. Nr.24** plotas liko nepakitęs, pasikeitė tik sklypo ribos.

2014 metais Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu buvo patvirtintas žemės sklypo Klaipėdoje, Tilžės g. 24, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (2014-04-04 Nr. AD1-972). Šiuo planu 0,1182 ha žemės sklypas buvo padalintas į du atskirus sklypus: kitos paskirties žemės sklypą, gyvenamą teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją Tilžės g. 24 (0,0547 ha) ir kitos paskirties žemę gyvenamą teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją Tilžės g. 24C (0,0635 ha).

Žemės sklypą Tilžės g. 24C pirkimo- pardavimo sutartimi įsigijo A.Každailevičius, 2015-10-30 dovanojimo sutartimi žemės sklypą perleidęs Agnei Každailevičiūtei. A.Každailevičius inicijavo detaliojo plano korektūrą, norėdamas numatyti galimybę sklype statyti vienbutį arba dvibutį gyvenamą namą. Koreguojami ankstesnio detaliojo plano sprendiniai Tilžės g. 24 sklypui, tuo pačiu sprendžiant krepšinio aikštelės, dalinai patenkančios į Tilžės g. 24C sklypą, perkėlimą.

2.2. Esama teritorijos žemėnauda, užstatymas, susisiekimo sistema, gretimybės

2.2.1. Žemėnauda, užstatymas.

Planuojamoje teritorijoje yra suformuoti 2 žemės sklypai:



▪ **Tilžės g. 24**, kadastrinis Nr. 2101/0003:785, 0,0547 ha ploto. Tai kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Žemės sklypas yra S.Pakutinskienei, A.Gliaudelio ir E.Gliaudelytės nuosavybė. Sklype stovi pastatas- gyvenamasis namas (trijų ir daugiau butų- daugiabučiai pastatai), kuriame yra 7 gyvenamosios patalpos (butai).



▪ **Tilžės g. 24C**, kadastrinis Nr. 2101/0003:784, 0,0635 ha ploto. Tai kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Žemės sklypas yra

A.Každaileviūtės nuosavybė. Sklypas nėra užstatytas pastatais, jame stovi keli savavališkai pastatyti metaliniai garažai, į sklypo ribas patenka dalis apleistos asfalto dangos krepšinio aikštelės.



Prie individualių garažų statinio Tilžės g. 24 (siūloma keisti į Tilžės g. 24G) žemės sklypas nesuformuotas. Ankstesniu detalioju planu prie statinio buvo siūloma suformuoti 0,0199 ha ploto kitos paskirties žemės sklypą, infrastruktūros teritoriją individualiems garažams eksploatuoti. Keturių individualių sublokuotų garažų statinys yra VĮ Strateginės savivaldos institutas, E. ir A. Staniukynų, A. Donėlos ir L. Krušinos nuosavybė.



Ankstesniame detaliojame plane buvo numatyta kvartalo viduje suplanuoti rekreacinės paskirties sklypą (Nr. 20, siūlomas adresas Rumpiškės g. 7A), kuriame buvo siūloma perkelti (įrengti naujai) krepšinio aikštelę, sklype nenumatant naujų pastatų statybos. Toks pat sprendinys perkeliamas į detaliojo plano korektūros projektą, patikslinant aikštelės statytoją.

2.2.2. Susisiekimo sistemos elementai, automobilių stovėjimo vietos.

Tarp sklypų Tilžės g. 24 ir Tilžės g. 26 yra bendro naudojimo įvažiavimas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius. Šiuo akligatviu įvažiuojama iš Tilžės gatvės į Tilžės g. 24, 24G, 24C, 24A, Tilžės g. 26 ir 26G bei Sausio 15-osios g. 17G pastatų teritorijas bei bendro naudojimo automobilių stovėjimo aikštelę (7 vietos), numatytą įrengti ankstesniu detalioju planu. Įvažiuojama į garažus ir gyvenamųjų namų kiemus. Automobilių stovėjimo vietos yra sklypuose arba bendru sutarimu įrengus automobilių stovėjimo aikštelę.

2.2.3. Kaimyniniai žemės sklypai



Planuojama teritorija iš šiaurės vakarų pusės ribojasi su **Tilžės g. 22** gyvenamo namo teritorija. Žemės sklypas prie pastato nesuformuotas, suplanuotas ankstesniu detalioju planu. Sklype stovi

gyvenamas namas su pagalbiniais statiniais ir 2 privatūs garažai Name suformuota 11 atskirų NT objektų, turto administratorius UAB „Paslaugos būstui“.



Iš pietvakarių planuojama teritorija, kuriai rengiama detaliojo plano korektūra, ribojasi su akligatvių – bendro naudojimo privažiavimo keliu, už jo- **Tilžės g. 26** žemės sklypas. Tai kitos paskirties žemės sklypas, visuomeninės paskirties teritorija, kadastrinis Nr. 2101/0003:713. LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta panaudos sutartis su Klaipėdos Marijos Taikos karalienės parapija. Sklype- administracinės paskirties pastatas- Šeimos centras ir sandėlis. Pastatai yra Klaipėdos Marijos Taikos karalienės parapijos nuosavybė.



Iš pietų pusės- **Tilžės g. 24A** žemės sklypas. Tai kitos paskirties žemės sklypas, gyvenamosios teritorijos, kadastrinis Nr. 2101/0003:248. Sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos. Daliai sudaryta nuomos sutartis su D.Vosyliumi, likusi dalis yra N.Jefimovas, R. Jefimovo, V.Jasudo ir S.Arnašiaus nuosavybė. Sklype stovi gyvenamas namas, kuriame suformuoti 5 atskiri NT vienetai. Administracinės patalpos yra R.Jefimov nuosavybė, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Maritina“. 4 butai yra fizinių asmenų nuosavybė.

Iš pietvakarių, vakarų ir šiaurės pusės yra daugiabučių namų Rumpiškės g. 7, Rumpiškės g. 5 ir Tilžės g. 18 teritorijos, teritorija prie elektros transformatorinės pastato. Pastatams žemės sklypai suplanuoti ankstesniu detaliojimo planu, tačiau nesuformuoti.

2.3. Patvirtintų teritorijų planavimo ir kt. dokumentų analizė

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, yra kvartale tarp Rumpiškės, Sausio 15-osios ir Tilžės gatvių. Šiam kvartalui buvo parengtas detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 22 d. sprendimu Nr. 1-125.



Rengiant detalųjį planą 2004 metais, prie Tilžės g. 24 pastato jau buvo suformuotas kitos paskirties, gyvenamos teritorijos žemės sklypas, nuosavybės teise priklausęs pastato savininkams. Kadangi pokaryje istorinėje valdoje buvo pastatyti individualūs garažai (4 sublokuoti statiniai), nepriklausę namo savininkams, sklypo ribos buvo koreguotos, nekeičiant ploto. Prie individualių garažų **Tilžės g. Nr.24** buvo suformuotas sklypas individualiems garažams eksploatuoti.

2014 metais Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu buvo patvirtintas žemės sklypo Klaipėdoje, Tilžės g. 24, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (2014-04-04 Nr. AD1-972). Šiuo planu 0,1182 ha žemės sklypas buvo padalintas į du atskirus sklypus: kitos paskirties žemės sklypą, gyvenamą teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją Tilžės g. 24 (0,0547 ha) ir kitos paskirties žemę gyvenamą teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją Tilžės g. 24C (0,0635 ha).

2.4. Gamtos ir kultūros vertybių analizė

Teritorijoje, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, nėra vertingų medžių ar krūmų, vyrauja savaiminiai arba be sistemos pasodinti medžiai, pieva, kurioje stovi keli savavališkai pastatyti metaliniai garažai.

Teritorija yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, kvartale tarp Rumpiškės, Sausio 15-osios ir Tilžės gatvių. Dalis šios teritorijos (Tilžės g. 24, 24G ir 24C) yra Klaipėdos senamiesčio teritorijoje (u.k. 16075). Sklypas, ankstesniame detaliojame plane pažymėtas Nr. 20, kuriam siūloma suteikti Rumpiškės g. 7A adresą, patenka į Klaipėdos senamiesčio apsaugos zoną- vizualinės apsaugos pozonį.

Teritorijos dalis prie Tilžės gatvės, apstatyta XX a. pradžioje, išsaugojo būdingą senajam apstatymui urbanistinę struktūrą. Tuo tarpu prie Rumpiškės gatvės senasis apstatymas sunaikintas, nedidelių namelių vietoje pastatyti tipiniai 5 aukštų daugiabučiai ar bendrabučio tipo gyvenami namai.

Paveldosaugai reikšmingų elementų planuojamoje teritorijoje nėra.

III. SPRENDINIAI

3.1. Detaliojo plano dalies koregavimo priežastys ir pagrindiniai sprendiniai.

2014 metais Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu buvo patvirtintas žemės sklypo Klaipėdoje, Tilžės g. 24, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (2014-04-04 Nr. AD1-972). Šiuo planu 0,1182 ha žemės sklypas Tilžės g. 24 buvo padalintas į du atskirus sklypus: kitos paskirties žemės sklypą, gyvenamą teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją Tilžės g. 24 (0,0547 ha) ir kitos paskirties žemę gyvenamą teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją Tilžės g. 24C (0,0635 ha).

Žemės sklypą Tilžės g. 24C pirkimo- pardavimo sutartimi įsigijo A.Každailevičius, 2015-10-30 perleidęs nuosavybės teisę dovanojimo sutartimi A.Každailevičiūtei. A.Každailevičius inicijavo detaliojo plano korektūrą, norėdamas numatyti galimybę sklype statyti vienbutį arba dvibutį gyvenamą namą.

3.2. Žemės naudojimo paskirtis, urbanistiniai, architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

Planuojamoje teritorijoje yra 2 suformuoti žemės sklypai ir 2 sklypai, suplanuoti ankstesniu detalioju planu, bet dar nesuformuoti.

3.2.1. Sklypas Nr. 1- Tilžės g. 24C žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2101/0003:784. Sklypo plotas 0,0635 ha, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių pastatų teritorija. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Agnei Každailevičiūtei (2015-10-30 dovanojimo sutartis).

Koreguojant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, paliekamas žemės sklypo naudojimo būdas, sklypo parametrai, tačiau sklype numatoma vienbučio arba dvibučio gyvenamo namo statyba- keičiamas esamo sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (**KT**);

Žemės naudojimo būdai- **G1**- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- iki 12,5 m;

Užstatymo tankis- iki 25%;

Užstatymo intensyvumas- 0,45;

Užstatymo tipas- vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 635 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 25%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 1-2 aukštai su mansarda;

Statinių paskirtys- gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (namai)- (7.1.), gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (namai)- (7.2.);

Kiti reglamentai- sklypas yra saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės- Klaipėdos senamiesčio teritorijoje (u.k. 16075). Darbai šioje teritorijoje vykdomi vadovaujantis KPD specialiaisiais reikalavimais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai:

XIX- nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona (635 m²);

XLIX- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (35 m²);

Sklype nustatomas servitutas- teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais- visuomenės poreikiams) (tarnaujantis daiktas) **212** (41 m², sklypui Nr. 2, Tilžės g. 24G);

Sklypui nustatomas servitutas- teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais- visuomenės poreikiams) (viešpataujantis daiktas) **112** (105 m², sklype Nr. 3, Tilžės g. 24);

3.2.2. Sklypas Nr. 2- Tilžės g. 24G (siūlomas adresas, garažai registru centre įregistruoti Tilžės g. 24 adresu) žemės sklypas nesuformuotas, suplanuotas ankstesniu detalioju planu. Sklypo ribos, reglamentai nekeičiami. Sklype stovi 4-ių sublokuotų garažų pastatas, kuris yra VĮ Strateginės savivaldos instituto, E.ir A. Staniukynų, A.Donėlos ir L.Kurušinos nuosavybė.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (GM) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdai- I1- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- iki 3,0 m (esamas);

Užstatymo tankis- iki 50%;

Užstatymo intensyvumas- 0,4;

Užstatymo tipas- blokuotas užstatymas;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 199 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 12%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 1 aukštas;

Statinių paskirtys- garažų paskirties pastatai (8.7.);

Kiti reglamentai- sklypas yra saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės- Klaipėdos senamiesčio teritorijoje (u.k. 16075). Darbai šioje teritorijoje vykdomi vadovaujantis KPD specialiaisiais reikalavimais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai:

VI- elektros linijų apsaugos zona (12 m²);

IX- dujotiekio apsaugos zona (21 m²);

XIX- nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona (199 m²);

XLIX- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (25 m²);

Sklypui nustatomi 2 servitutai- teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais- visuomenės poreikiams) (viešpataujantis daiktas) 112 (41 m², sklype Nr. 1, Tilžės g. 24C ir 105 m², sklype Nr. 3, Tilžės g. 24);

3.2.3. Sklypas Nr. 3- Tilžės g. 24 žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2101/0003:785. Sklypo plotas 0,0547 ha, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių pastatų teritorija. Kadangi pastatas yra gyvenamas namas- trijų ir daugiau butų- daugiabutis pastatas (7 gyvenamos paskirties patalpos- butai), siūloma keisti pagrindinį naudojimo būdą į G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, ankstesnį naudojimo būdą paliekant kaip galimą. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Sonatai Pakutinskienei, Audriui Gliaudeliui ir Eleonorai Gliaudelytei. Koreguojant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, pagrindinis žemės sklypo naudojimo būdas numatoma daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija G2, galimas žemės sklypo naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija G1. Atidalinto sklypo parametrai nekeičiami, tikslinamas sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (GM) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdai- G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, galimas naudojimo būdas G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- iki 13,5 m (esamas);

Užstatymo tankis- iki 33%;

Užstatymo intensyvumas- 0,56;

Užstatymo tipas- perimetrinis reguliarus užstatymas;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 547 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 25%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 2 aukštai su mansarda;

Statinių paskirtys- gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų pastatai (namai) (7.3.);

Kiti reglamentai- sklypas yra saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės- Klaipėdos senamiesčio teritorijoje (u.k. 16075). Darbai šioje teritorijoje vykdomi vadovaujantis KPD specialiaisiais reikalavimais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai:

I- ryšių linijos apsaugos zona (49 m²);

VI- elektros linijų apsaugos zona (114 m²);

IX- dujotiekio apsaugos zona (130 m²);

XIX- nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona (547 m²);

XLIX- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona (108 m²);

Sklype nustatomas servitutas- teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais- visuomenės poreikiams) (tarnaujantis daiktas) **212** (105 m², sklypams Nr. 2, Tilžės g. 24G ir Nr. 1, Tilžės g. 24C);

Sklype nustatomas kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) **203** (24 m², sklypui Nr. 5, Tilžės g. 22);

3.2.4. Sklypas Nr. 4- Rumpiškės g. 7A (siūlomas adresas) žemės sklypas nesuformuotas, suplanuotas ankstesniu detalioju planu. Sklypo ribos ir tuo pačiu plotas šiek tiek koreguojami, kadangi formuojant sklypą Tilžės g. 24 buvo perslinkta sklypo vakarinė riba. Reglamentai nekeičiami.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (GM) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdai- R- rekreacinė teritorija;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 0;

Užstatymo tankis- 0;

Užstatymo intensyvumas- 0;

Užstatymo tipas- pastatų statyba nenumatoma;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 1296 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 40%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- pastatų statyba nenumatoma;

Statinių paskirtys- sporto paskirties inžineriniai statiniai (12.) (sklype, kaip numatyta ankstesniame detaliojame plane, numatoma perkelti- įrengti naujai- krepšinio aikštelę;

Kiti reglamentai- sklypas yra saugomos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės- Klaipėdos senamiesčio teritorijos (u.k. 16075) apsaugos zonoje (vizualinės apsaugos pozonyje). Darbams šioje teritorijoje vykdyti reikalingi KPD specialieji reikalavimai.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai:

VI- elektros linijų apsaugos zona (274 m²);

IX- dujotiekio apsaugos zona (69 m²);

XIX- nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona (1296 m²);

3.4. Susisiekimas ir inžinerinė infrastruktūra:

3.4.1. Susisiekimo komunikacijos:

Tarp sklypų Tilžės g. 24 ir Tilžės g. 26 yra bendro naudojimo įvažiavimas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius. Šiuo akligatviu įvažiuojama iš Tilžės gatvės į Tilžės g. 24, 24G, 24C, 24A, Tilžės g. 26 ir 26G bei Sausio 15-osios g. 17G pastatų teritorijas bei bendro naudojimo automobilių stovėjimo aikštelę (7 vietos), numatytą įrengti ankstesniu detalioju planu.

Prie rekreacinės paskirties sklypo privažiuojama iš Rumpiškės gatvės, pėsčiomis į šią teritoriją patenkama iš Rumpiškės gatvės daugiabučių namų kiemų.

Automobilių stovėjimo vietos sklype Nr. 1 numatomos sklypo ribose (2 vietos), sklype Nr. 3 turėtų būti įrengtos 7 vietos automobilių stovėjimui, dalis automobilių statomi sklype, likusiems yra galimybė statyti automobilius įrengus aikštelę akligatvio gale.

3.4.2. Inžinerinė infrastruktūra

3.4.2.1. Elektros tiekimas. Nauja statyba numatoma Tilžės g. 24C sklype. Rekreacinės paskirties sklypo šiaurinėje dalyje numatytas inžinerinių tinklų koridorius elektros kabeliui pakloti nuo TP 113 iki Tilžės g. 24C sklypo. Naujo vartotojo elektros įrenginių prijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos vadovaujantis teisės aktuose nustatyta tvarka.

3.4.2.2. Vandens tiekimas ir buitinės nuotekos, dujų tiekimas. Nauja statyba numatoma Tilžės g. 24C sklype. Nuo Tilžės gatvės numatytas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius, kuriame planuojamos ir esamos vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų bei dujų tiekimo trasos. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

3.4.2.3. Šildymas. Pastatų šildymui naudojama elektros energija, gamtinės dujos.

3.5. Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje yra įrengta:

- vandentiekio tinklai ir statiniai, skirti gaisrams gesinti - planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai, pastatai aprūpinami vandeniu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Magistralinis vandentiekis paklotas Tilžės gatvėje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

- planuojamoje teritorijoje sudarytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių. Į visus sklypus įvažiuojama iš akligatvio (5,5 m. pločio), kuris baigiasi apsisukimo aikštele (18x20 m). Esami planiniai sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

- gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Nauja statyba numatoma Tilžės g. 24C sklype, blokuojant pastatą prie garažo sienos, apsaugai nuo gaisro įrengiant ugniasienę. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Architektė

Margarita Ramanauskienė