



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. SPRENDINIAI

2.1. 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.

2.2. 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.

2.2.1. 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 vienučių ir dvibučių pastatų teritorija. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Agnei Každalevičiūtei (2015-10-30 dovanojimo sutartis).

Koreguojant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, paliekamas žemės sklypo naudojimo būdas, sklypo parametrai, tačiau sklype numatoma vienučio 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- vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- iki 11,5 m;

Užstatymo tankis- iki 25%;

Užstatymo intensyvumas- 0,44;

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);

Sklypui nustatomas servitutas- teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais- visuomenės poreikiams (tarnaujantis daiktas) **212** (S1, 5 m², sklypui Nr. 2, Tilžės g. 24G);

Kiti įsipareigojimai:

Kadangi į Tilžės g. 24C sklypą patenka dalis esamos krepšinio aikštelės, ankstesniu detalioju planu buvo numatyta perkelti krepšinio aikštelę į gretimą rekreacinės paskirties žemės sklypą. Aplinkinių namų gyventojų pageidavimu, vietoje krepšinio aikštelės numatoma įrengti vaikų žaidimo aikštelę. Sklypo Tilžės g. 24C sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis per 5 metus įrengti vaikų žaidimų aikštelę Rumpiškės g. 7A žemės sklype, sudaręs infrastruktūros plėtros sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

2.2.2. 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 (nuo 2017 01 03, remiantis pirkimo- pardavimo sutartimi, negyvenama patalpa- garažas tilžės g. 24G-2, yra Arūno Pakutinsko ir Sonatos Pakutinskienės nuosavybė), A.Donėlos ir L.Kurušinos nuosavybė (VĮ „Registru centras“ duomenys).

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdai- II- 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- nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona (199 m²);

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

Sklypui nustatomas servitutas- teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais- visuomenės poreikiams) (viešpataujantis daiktas) **112** (S1, 5 m², sklype Nr. 1, Tilžės g. 24C);

2.2.3. 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, Audroniui Gliaudeliui ir Eleonorai Glaudelytei. 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. Sklypo pietiniame gale, blokuojant prieš esamų garažų, esamo metalinio garažo vietoje, numatyta pagalbinio pastato statybos vieta.

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 34%;

Užstatymo intensyvumas- 0,6;

Užstatymo tipas- perimetrinis reguliarus užstatymas;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 547 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 30%.

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** (S2, 21 m², sklypui Nr. 5, Tilžės g. 22);

Sklype nustatomas kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) **203** (S3, 8 m², sklypui Nr. 5, Tilžės g. 22);

2.2.4. 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 taip pat koreguojami, kadangi ankstesniame plane buvo nurodytas užstatymo tankis 20%. Rekreacinės paskirties sklypui nustatytas užstatymo tankis 0 procentų, kadangi pastatų statyba sklype nenumatoma (teritorijų planavimo įstatyme užstatymo tankis apibrėžiamas kaip pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykį su žemės sklypo plotu).

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- 1298 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 40%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- pastatų statyba nenumatoma, todėl sklypo tankumas ir intensyvumas yra 0;

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 (1298 m²);

2.3. Susisiekimas ir inžinerinė infrastruktūra:

2.3.1. 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 (5 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.

2.3.2. Inžinerinė infrastruktūra ir buitinių atliekų surinkimas

2.3.2.1. 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.

2.3.2.2. 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.

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

2.3.2.4. Buitinių atliekų surinkimas. Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklės numato, kad individualiais mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteneriais naudojasi individualių (vienbučių ir dvibučių) gyvenamųjų namų savininkai, kurie

individualius mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteinerius šių atliekų išvežimo dieną išridena į šiukšliavežiui laisvai privažiuojamą vietą. Toks komunalinių atliekų surinkimo būdas numatomas Tilžės g. 24C sklype.

Tilžės g. 24 namo (daugiabučio) gyventojai naudojami kolektyviniu mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteineriu. Kadangi komunalinių atliekų surinkimo konteineris turi stovėti ne arčiau kaip 10 m nuo daugiabučio pastato ir 3 m nuo vienbučio (dvibučio) namo langų ir durų, tačiau šio principo galima nesilaikyti senamiesčio teritorijoje, vieta konteineriui numatoma kieme, prie bendro naudojimo pravažiavimo. Taip pat paliekama galimybė naudotis bendrais konteineriais, sustatytais akligatvio gale.

2.4. 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 kiliančių 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 aikšte (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.

2.5. Sprendinių įgyvendinimo programa.

Kadangi į Tilžės g. 24C sklypą patenka dalis esamos krepšinio aikštelės, ankstesniu detalioju planu buvo numatyta perkelti krepšinio aikštelę į gretimą rekreacinės paskirties žemės sklypą. Aplinkinių namų gyventojų pageidavimu, vietoje krepšinio aikštelės numatoma įrengti vaikų žaidimo aikštelę. Sklypo Tilžės g. 24C sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis per 5 metus įrengti vaikų žaidimų aikštelę Rumpiškės g. 7A žemės sklype, sudaręs infrastruktūros plėtros sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Planavimo iniciatoriaus įgaliotas asmuo

Architektė



Aloyzas Každalevičius

Margarita Ramanauskienė

