

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano organizatorius, iniciatorius ir rengėjas

Lentelė 1. Organizatoriaus duomenys

Detaliojo plano organizatorius:	Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius
Adresas:	Liepų g. 11, 91502 Klaipėda
Telefonas:	+370 46 396 066
Faksas:	+370 46 410 047
El. paštas:	info@klaipeda.lt
Tinklalapis:	www.klaipeda.lt

Lentelė 2. Iniciatoriaus duomenys

Detaliojo plano iniciatoriai:	Artūras Gedgaudas ir Vilhelmas Gedgaudas
Adresas:	Užkanavės g. 104, 00190 Palanga; Naujakiemio g. 27-13, 94204 Klaipėda
Telefonas:	+370 698 26196
Faksas:	-
El. paštas:	arturas@bwtrading.lt
Tinklalapis:	-

Lentelė 3. Rengėjo duomenys

Detaliojo plano rengėjas:	R.Šneiderio projektavimo įmonė
Adresas:	Taikos pr. 24-13, LT-91222 Klaipėda
Telefonas:	+370 684 30450
Faksas:	-
El. paštas:	rimas.sneideris@gmail.com
Tinklalapis:	-

1.2. Planavimo pagrindas

Planavimo pagrindas:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos (toliau – KMSA) direktoriaus ir Artūro Gedgaudo bei Vilhelmo Gedgaudo 2016 m. balandžio 15 d. pasirašyta Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. J9-719.
- KMSA direktoriaus 2016 m. balandžio 8 d. įsakymas Nr. AD1-1050 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“.
- Planavimo darbų programa. „Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – žemės sklypų Šiltnamių g. 6C, 6D, 6E ir Kretingos g. 169, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. balandžio 18 d. įsakymu Nr. AD1-743, korektūrai žemės sklype Kretingos g. 169 rengti“.
- Teritorijų planavimo sąlygos.

Atestato Nr.	R.Šneiderio projektavimo įmonė įm/kod.240574670, tel. 8684 30450		Žemės sklypų Šiltnamių g. 6C, 6D, 6E ir Kretingos g. 169, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. balandžio 18 d. įsakymu Nr. AD1-743, korektūra žemės sklype Kretingos g. 169.		
A483	PV	Lolita Nemeikšytė	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS.		
SDP	Užsakovai: Artūras Gedgaudas ir Vilhelmas Gedgaudas				
				1	6

1.3. Planavimo objektas

Žemės sklypų Šiltnamių g. 6C, 6D, 6E ir Kretingos g. 169, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. balandžio 18 d. Įsakymu Nr. AD1-743, teritorija užima 0,4071 ha plotą. Sklypas, kuriam taikoma sprendinių korektūra, yra prie Kretingos gatvės, šios teritorijos rytinėje dalyje. Planuojama teritorija – žemės sklypas Kretingos g. 169, Klaipėdos mieste, kadastro Nr. 2101/0014:29 nuosavybės teise priklauso Vilhelmui Gedgaudui ir Artūriui Gedgaudui.

Detaliojo plano koregavimo dokumentai rengiami ant UAB „Inžinerija LT“ 2016-01-18 topografinės nuotraukos pagrindo.

1.4. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano koregavimo tikslai - nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos reglamentus, jei jie nenustatyti galiojančiame detalijame plane; padalyti žemės sklypą į du sklypus.

1.5. Teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai

Planuojamai teritorijai taikomi:

1. bendrieji planai:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00028124 (000212000708), 2007-04-05.

2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, T00028216 (000212000575), 2005-03-31.
- Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20.
- Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema-specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28.
- Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00028324 (000212000600), 2005-07-28.
- Klaipėdos miesto šiaurinės dalies transporto schema, T00029193 (000212000102), 1998-10-22.

1.6. Teritorijų planavimo sąlygos

Detaliojo plano koregavimui rengti yra išduotos šių institucijų teritorijų planavimo sąlygos:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2016-12-23 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG18078.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2016-12-13 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG16912.
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2016-12-15 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG17886.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2016-12-15 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG17907.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" Dujų tinklo plėtros skyriaus 2016-12-13 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 2016/1361-TP.
- AB "Klaipėdos vanduo" 2016-12-21 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG18249.
- Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2017-01-16 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20089.
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2017-03-23 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26251.

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		2	6

2. ESAMOS TERITORIJOS BŪKLĖS APŽVALGA IR VERTINIMAS

2.1. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje, Mažojo kaimelio rajone. Teritorija pasiekiami tiesiogiai Kretingos gatve, praeinančia šalia sklypo rytinės ribos.

2.2. Esami žemės naudojimo apribojimai

Pagal VI „Registrų centras“ nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre, žemės sklypui kad Nr. 2101/0014:29, yra taikomos šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

2.3. Esama veikla sklype

Sklypo Kretingos g. 169, kadastro Nr. 2101/0014:29, paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, sklypo plotas 0,2251 ha.

2.4. Gretimbės

Planuojamą teritoriją šiaurės, vakarų ir pietų pusėje riboja fiziniams asmenims priklausantys sklypai, rytų pusėje riboja C2 kategorijos Kretingos gatvės raudonosios linijos.



PLANUOJAMA TERITORIJA

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		3	6

3. KONCEPTUALIOJI DALIS

3.1. Detaliojo plano korektūros sprendiniai numato, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos reglamentus, jei jie nenustatyti galiojančiame detalajame plane; padalyti žemės sklypą į du sklypus.

3.2. Žemės sklypas Nr. 1 :

Adresas - Kretingos g. 169 , Klaipėdos m. sav.;

Žemės sklypo plotas 0,0880 ha

Naudojimo būdas - kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypas po padalinimo priklausys Artūriui Gedgaudiui.

Sklype numatoma vienbučio arba dvibučio gyvenamo namo su priklausiniais statyba.

Sklypas turi galimybę pajungti visas inžinierines komunikacijas prie miesto tinklų.

3.3. Žemės sklypas Nr. 2 :

Adresas - Kretingos g. 169a , Klaipėdos m. sav.;

Žemės sklypo plotas 0,1371 ha;

Naudojimo būdas - kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypas po padalinimo priklausys Vilchelmui Gedgaudiui.

Sklype numatoma vienbučio arba dvibučio gyvenamo namo su priklausiniais statyba.

Sklypas turi galimybę pajungti visas inžinierines komunikacijas prie miesto tinklų.

3.4. Susisiekimai. Esami įvažiavimai į sklypus iš C2 kategorijos Kretingos gatvės, įrengti 2012 metais pagal 2004.05.05 sutartį Nr.15-586 "Dėl infrastruktūros plėtojimo", išsaugomi. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

3.5. Inžineriniai tinklai prijungiami prie esamų inžinerinių tinklų įvadų, įrengtų 2012 metais rekonstruojant Kretingos gatvę. Šilumos gamybai numatoma naudoti dujinius arba elektrinius įrenginius.

3.6. Atliekos. Atliekos kaupiamos sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteinerių turinys, pagal gyventojų sutartis su atliekų surinkėjais, išvežamas į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerių vietos nustatomos pastatų statybos projektų rengimo metu, sklypo plano dalies brėžiniuose.

3.7. Želdiniai. Želdinimas sklypų ribose sprendžiamas pastatų statybos projektų rengimo metu, STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 %. Apsauginis želdinimas planuojamas lygiagrečiai Kretingos gatvei sklypo Nr.1 dalyje.

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		4	6

4. SPRENDINIAI

4.1. Koregavimo tikslas. Rengiamu detaliuoju planu, koreguojami vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – Žemės sklypų Šiltnamių g. 6C, 6D, 6E ir Kretingos g. 169, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. balandžio 18 d. Įsakymu Nr. AD1-743, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai žemės sklypui Kretingos g. 169. Plano koregavimo tikslai - nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos reglamentus, jei jie nenustatyti galiojančiame detaliajame plane; padalyti žemės sklypą į du sklypus.

4.2. Žemės sklypas. Kretingos g. 169, Klaipėdos m. sav., žemės sklypas kad. Nr. 2101/0014:29, dalinamas į du sklypus. Padalinus žemės sklypą suformuojami du nauji sklypai Nr.1 ir Nr.2. Sklypų naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statybai bei eksploatacijai.

4.2.1. Sklypas Nr.1.

Adresas (rekomenduojamas) - Kretingos g. 169, Klaipėdos m.sav.;

Sklypo plotas **0,0880** ha.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklausys Artūriui Gedgaudiui.

Privalomieji reikalavimai:

1. Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV).
2. Žemės naudojimo būdas - kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype galima vienbučio arba dvibučio gyvenamojo namo ir jo priklausinių statyba.
3. Pastatų aukštis iki kraigo - 10,5m (skaičiuojamas statinio statybos zonoje, metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo kraigo, arba parapeto aukščiausio taško);
4. Užstatymo tankumas – **0,3** (pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu);
5. Užstatymo intensyvumas – **0,5** (visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu);
6. Statyba galima nepažeidžiant statybos ribos.
7. Apželdinta sklypo dalis – ne mažiau 25%. Įrengti apsauginių želdinių juostą lygiagrečiai Kretingos gatvei transporto keliamam triukšmui ir taršai mažinti. Apsauginis želdynas įrengiamas šalia sklypo ribos, sklypo dalyje, kurioje nėra numatyta inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų.
8. Visos inžinerinės komunikacijos jungiamos prie miesto tinklų. Pastatų šildymas numatomas dujinis arba elektrinis.
9. Susisiekimo sistema. Įvažiavimas į sklypą – esamas, iš Kretingos g., įrengtas pagal 2004.05.05 sutartį Nr.15-586 „Dėl infrastruktūros plėtojimo“. Automobilių parkavimas – sklypo ribose. Minimalus vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014, 30 lentelę.
10. Servitutai nenustatomi.

4.2.2. Sklypas Nr.2.

Adresas (rekomenduojamas)- Kretingos g. 169 A, Klaipėdos m. sav.;

Sklypo plotas **0,1371** ha.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklausys Vilhelmui Gedgaudiui.

Privalomieji reikalavimai:

1. Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV).
2. Žemės naudojimo būdas - kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype galima vienbučio arba dvibučio gyvenamojo namo ir jo priklausinių statyba.
3. Pastatų aukštis iki kraigo - **10,5m** (skaičiuojamas statinio statybos zonoje, metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo kraigo, arba parapeto aukščiausio taško);
4. Užstatymo tankumas – **0,26** (pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu);
5. Užstatymo intensyvumas – **0,5** (visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu);

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		5	6

6. Statyba galima nepažeidžiant statybos ribos.
7. Apželdinta sklypo dalis – ne mažiau 25%.
8. Visos inžinerinės komunikacijos jungiamos prie miesto tinklų. Pastatų šildymas numatomas dujinis arba elektrinis.
9. Susisiekimo sistema. Įvažiavimas į sklypą – esamas, iš Kretingos g., įrengtas pagal 2004.05.05 sutartį Nr.15-586 „Dėl infrastruktūros plėtojimo“. Automobilių parkavimas – sklypo ribose. Minimalus vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014, 30 lentelę.
10. Servitutai nenustatomi.

4.3. Statybos zonos riba.

Gyvenamojo namo statybas planuoti užstatomos sklypo dalies ribose. Statiniai kurių aukštis neviršija 10,5 m gali būti statomi 4 m atstumu nuo sklypo ribos. Didinant statinių aukštį, kiekvienam aukščio metrui atstumas iki sklypo ribos didinamas 0,5 m. Užstatymo architektūrinės išraiškos priemonės neregamentuojamos. Sprendžiant automobilių parkavimą, būtina išlaikyti normuojamus atstumus nuo gyvenamųjų namų gretimuose sklypuose. Konkretų pastatų išdėstymą spręsti ruošiant gyv. namo statybos projektą ir jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis. Nuo gretimų sklypų ribų medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti : krūmų ir gyvatvorių - ne mažiau kaip 1 m, žemaūgių medžių (išaugančių ne daugiau kaip iki 3m aukščio) – 2 m, kitų medžių – 3m. Atstumus sklype tarp skirtingos paskirties statinių reglamentuoja STR2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“ 2 priedas “Mažiausi leistini sanitariniai atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties“.

4.4. Gaisrinė sauga.

Magistralinis vandentiekis paklotas Kretingos gatvėje. Gaisrinis hidrantas įrengtas Kretingos ir Šiltnamių gatvių sankryžoje, nuo planuojamos teritorijos nutolusioje ~ 90 m. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus. Pravažiavimai (kiemo aikštelės) sklypuose turi būti įrengiami įvertinant gaisrinės technikos privažiavimo galimybes. Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis II. Atsižvelgiant į tai parinkti atstumai tarp užstatymo zonų. Projektuojant statinius kitokio ugniaatsparumo laipsnio privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp skirtinguose sklypuose statomų statinių pagal STR2.02.09:2005 I priedą. Priešgaisriniai atstumai tarp statinių tame pačiame sklype, nepriklausomai nuo bendro jų užstatomo ploto, nenormuojami.

4.5. Inžineriniai tinklai.

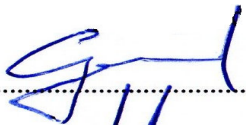
Prijungiami prie esamų inžinerinių tinklų įvadų, įrengtų 2012 metais rekonstruojant Kretingos gatvę. Prisijungimui prie esamų miesto komunikacijų išsiimti tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas.


4.6. Atliekų tvarkymas.

Atliekos kaupiamos sklypų ribose stovintuose konteineriuose. Konteinerių turinys, pagal gyventojų sutartis su atliekų surinkėjais, išvežamas į atliekų utilizavimo įmones.

SUDERINTA:

Planavimo iniciatoriai

.....

 Vilhelmas Gedgaudas


 Artūras Gedgaudas

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		6	6