

**ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 28A DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS  
MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. BIRŽELIO 12 D.  
ĮSAKYMU NR. AD1-1776, KOREKTŪRA**



**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

Planuojamo žemės sklypo adresas – Taikos pr. 28A, Klaipėda.

Detaliojo planavimo darbų organizatoriai – UAB „NT VYSTYMO GRUPĖ,,

Detaliojo plano rengėjas – UAB „A 405”.

Detaliojo planavimo darbų tikslai – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus.

Planuojamo žemės sklypo ir jame esančio įregistruoto nekilnojamojo turto savininkas – UAB „NT VYSTYMO GRUPĖ,, , Gedimino pr. 10/1, Vilnius

Žemės sklypas Taikos pr.28A, Klaipėdoje detalusis planas parengtas vadovaujantis išduotomis sąlygomis:

- Įgaliojimas 2016-02-23 Nr. I16-002
- Žemės sklypo Taikos pr.28A, Klaipėdoje, teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis, 2016-12-02, Nr J.9 - 2173
- Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG20374, 2017-01-24
- NŽT prie ŽŪ ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG20696, 2017-01-23
- TEO LT, Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG20615, 2017-01-23
- Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG20554, 2017-01-20

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG20227, 2017-01-17
- UAB „Gatvių apšvietimas“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG20001, 2017-01-13
- AB „Klaipėdos vanduo“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG19809, 2017-01-12

## II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

### 1. Planuojamos teritorijos padėtis Klaipėdos mieste.

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto pietinėje dalyje, Vėtrungės kvartale. Rytinėje dalyje ribojasi su Taikos pr., vakarinėje ir šiaurinėje pusėje su vidiniais pravažiavimais. Planuojama teritorija urbanizuota.

Pagal patvirtintą Klaipėdos miesto bendrąjį planą planuojamoje teritorijoje numatyta daugiafunkcinė statyba .

### 2. Aplinkinio užstatymo įvertinimas urbanistiniu - architektūriniu aspektu.

Aplinkinio užstatymo urbanistiniame įvertinime buvo išnagrinėta aplinkinė teritorija. Iš pietinės pusės sklypas ribojasi su 18 aukštų gyvenamuoju – komerciniu pastatu ( adresas – Taikos pr. 32a, kad. Nr. 2101/0005:338, nuosavybės teisė: DNBS „Klaipėdos burė“), vakarinėje pusėje su 5 aukštų gyvenamuoju namu (bendrabutis esantis valstybinėje žemėje), o šiaurinėje su Vėtrungės komerciniu centru(adresu Taikos pr. 28, kad. Nr. 2101/0005:97, nuosavybės teisė: Lietuvos Respublika, panaudos sutartis – Klaipėdos apskrities valstybinė mokesčių inspekcija, UAB „Baltisches haus“). Rytinėje pusėje – judri Taikos pr. gavė. Priešais sklypą, kitoje gatvės pusėje. išsidėstęs gyvenamųjų namų kvartalas. Aplinkinė teritorija yra intensyviai apgyvendinta, vyrauja daugiabučių bei komercinių pastatų blokai. Aukštingumas svyruoja nuo ~15 iki 50m nuo žemės paviršiaus. Pastatai sutapdintais stogais, pagrinde vyrauja stiklo ir kitos medžiagos kombinacijos fasaduose.

### 3. Teritorijos užstatymo įvertinimas istoriniu – urbanistiniu aspektu.

Tiriama teritorija yra Klaipėdos centrinėje dalyje, vadinamoje *Vėtrunge*.

### 4. Teritorijos užstatymo įvertinimas urbanistiniu - architektūriniu aspektu, funkcinė paskirtis.

#### Pasiūlymai.

Atsižvelgiant į esamą žemės naudojimo bei aplinkinio užstatymo paskirtį, nagrinėtos Taikos pr. gatvės išklotinėje esantis mišrių stilių ir laikotarpių užstatymas neleidžia išskirti aiškių bendrų architektūrinių bruožų taikytinų naujam statiniui (išskyrus sutapdintus stogus bei stiklo dominavimą fasaduose).

Atsižvelgiant į pietinėje pusėje stovinčios dominantės gyvenamosios – komercinės paskirties pastato

kompoziciją, siūloma planuojamoje teritorijoje numatomam pastatui taip pat suteikti panašų tūrio ir fasadų komponavimo principą.

**5. Teritorijos vieta kultūros paveldo objektų atžvilgiu**

Planuojama teritorija nėra kultūros objektų sąrašė ar arti jų. Nagrinėjamo sklypo aplinkiniams pastatams paminklosauginių sąlygų nėra. Šioje teritorijoje numatoma reglamentuota nauja statyba.

**6. Teritorijos inžinerinis paruošimas**

Šalia planuojamos teritorijos yra prastos visos inžinerinės sistemos: vandentiekio tinklai, ūkio nuotekų kolektorius, vidutinio slėgio dujotiekis, elektros, ryšių tinklai.

**7. Aplinkos būklė (aplinkosauginis, higieninis aspektai), gretimybių, galinčių daryti įtaką detaliojo plano sprendiniams, įvertinimas**

Gretimybių, galinčių daryti įtaką detaliojo plano sprendiniams, nėra.

**8. Teritorijoje esantis nekilnojamas turtas, jo naudotojai**

Planuojamoje teritorijoje nėra jokio pastato ar statinio.

Yra nustatyti gretimų įregistruotų sklypų savininkai (naudotojai), kiti duomenys.

PV



Saulius Plungė



**ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 28A DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS  
MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. BIRŽELIO 12 D.  
ĮSAKYMU NR. AD1-1776, KOREKTŪRA**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

Žemės sklypo Taikos pr. 28A Klaipėdoje detalusis planas parengtas vadovaujantis patvirtintomis sąlygomis detaliam planui rengti, planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyviniais teisės aktais ir kitais surinktais duomenimis, atlikus išsamią esamos padėties analizę.

**1. Planuojama teritorija**

Planuojamas žemės sklypas kad. Nr. 2101/0005:392 adresu Taikos pr. 28A Klaipėdoje nuosavybės teise priklauso UAB „NT VYSTYMO GRUPĖ,, , Gedimino pr. 10/1, Vilnius. Sklypo plotas – 970 ha.

**2. Detaliojo planavimo tikslas**

Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus.

**3. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai suformuotiems sklypams**

**Žemės sklypo plotas 970m<sup>2</sup>;**

1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo privalomieji reikalavimai:

1.1. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija.

1.2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė.**

1.3. Sklypo naudojimo būdas – **komercinės paskirties objektų teritorija (K).**

1.4. Statinio aukštis : 18 m

1.5. Sklypo užstatymo tankumas- 0,42 (42%);

1.6. Sklypo užstatymo intensyvumas- 1,31 (131 %);

1.7. Privaloma pastatus statyti nepažeidžiant statybos ribos;

1.8. Naujų pastatų inžinerines sistemas jungti prie miesto inžinerinių komunikacijų;

1.9. Servitutai:

-215 - KELIO SERVITUTAS - teisė važiuoti transporto

priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku(tarnaujantis daiktas)-970 m<sup>2</sup>

-206 - SERVITUTAS - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 970 m<sup>2</sup>

**Pastaba:** Servitutas 115 - KELIO SERVITUTAS - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) yra naikinamas, nes patekimas į sklypą numatytas iš miesto gatvių tinklo.

#### **4. Architektūriniai – urbanistiniai reikalavimai**

Išnagrinėjus planuojamą teritoriją architektūriniu bei urbanistiniu aspektais, nuspręsta laikytis šalia (pietinėje pusėje) esančio pastato užstatymo linijos.

1. Užstatymo tipas – perimetrinis-centro užstatymas.
2. Pastatas 5 aukštų.
3. Fasadų apdailai naudojamas stiklas, keramika. Vyraujanti fasadų spalva ruda, molio plytų spalvos.
4. Sklypo apželdinimas ne mažesnis nei 15 %.

#### **5. Transporto organizavimas**

Įvažiavimai į teritoriją planuojami iš rytinės ir vakarinės pusės. Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik planuojamo sklypo ribose. Po pastatu planuojamas požeminis automobilių parkavimas. Patekimas į požeminę automobilių saugojimo aikštelę numatomas iš šalia UAB „KLAIPĖDOS burė“ sklype esančio įvažiavimo į požeminę parkavimo aikštelę.

Prie numatomos naujos automobilių stovėjimo aikštelės už sklypo ribos projektuojamas pėsčiųjų takas. Šį taką įsipareigoja įrengti užsakovas savo lėšomis.

#### **6. Planuojama teritorija**

Planuojamoje teritorijoje, numatomi susisiekimo infrastruktūros darbai, turi būti atliekami užsakovo lėšomis.

#### **7. Poveikis socialinei aplinkai**

Planuojama, kad poveikis socialinei aplinkai bus teigiamas. Dabar apleistas ir nenaudojamas sklypas miesto centre bus kokybiškai sutvarkytas ir urbanizuotas pastatant gyvenamosios paskirties pastatus.

#### **8. Apsauga nuo triukšmo**

Triukšmo lygiai patalpose, akustinio komforto sąlygų klasė, pastatų vidaus ir aplinkos apsauga nuo triukšmo. Pastačius komercini pastatą, bus užtikrinti norminiai parametrai visuomeninės

paskirties bei gyvenamiesiems pastatams triukšmo atžvilgiu, pagal HN 33:2011. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.“ „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmas neturi viršyti.

### 9. Želdiniai

Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų ( plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" priklausomųjų želdinių apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos - 15%.

Planuojamoje teritorijoje apželdinimas numatomas šiaurinėje (94 m<sup>2</sup>) ir vakarinėje(53 m<sup>2</sup>) sklypo pusėse. Iš viso tai sudaro 147 m<sup>2</sup> apželdinto ploto. Procentais tai sudaro 15%.

PV

Saulius Plungė

