



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS

DĖL STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ IR INŽINERINEI IR SOCIALINEI INFRASTRUKTŪRAI REIKALINGŲ TERITORIJŲ IR KOMUNIKACINIŲ KORIDORIŲ RIBŲ BEI PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE VARPŲ G. 4B, KLAIPĖDOJE, STATYBOS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU

2016 m. spalio 18 d. Nr. AD1-3164

Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 323.1 papunkčiu, atsižvelgdamas į Nuolatinės teritorijų planavimo komisijos 2016 m. spalio 5 d. protokole Nr. (21.96)-AR14-58 pateiktas išvadas ir į Lolitos Nemeikšytės 2016 m. spalio 10 d. prašymą pagal UAB „Arkada“ 2016-06-09 įgaliojimą:

1. T v i r t i n u žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D, Klaipėdoje, detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. AD1-1601, nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimų – statybos zonos, statybos ribos, automobilių stovėjimo vietų ir inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir komunikacinių koridorių ribų bei planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų ir susisieikimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimą žemės sklype Varpų g. 4B, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nekeičiant privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų (pridedamas koregavimo brėžinys, sklypo dangų planas ir aiškinamasis raštas).

2. Į p a r e i g o j u planavimo organizatorių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

3. N u s t a t a u, kad detaliojo plano koregavimas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas

Parengė

Architektūros poskyrio vyriausioji specialistė



Ona Petrutienė, tel. 39 61 60

2016-10-14

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2016 m. rugpjūčio 18 d. įsakymu Nr. AD-3164

DOKUMENTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
VALDYMO SKYRIUS

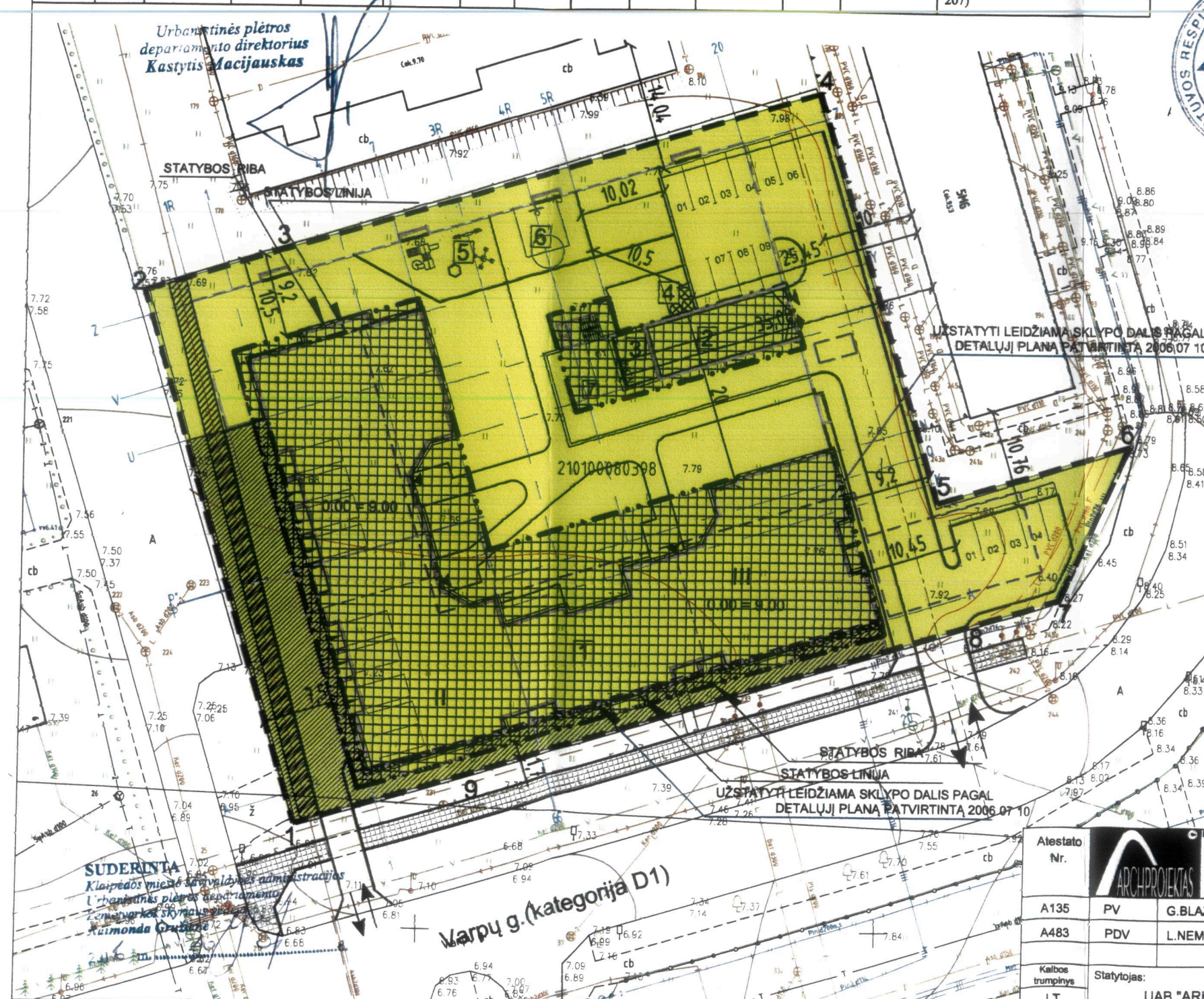
PRITARTA
UAB „GATVIŲ APŠVIETIMAS“
2016-10-05
Techninio skyriaus
viršininkas
Zilvinas Mėlysis

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

Sklypo adresas	Sklypo plotas m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai								Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	priklausomųjų želdinių ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m							
Varpų g. 4B	4857	Gyvenamoji teritorija G	Kitos paskirties žemė KT	G2 - daugiabučių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos	17.00-29,5	25,00-37,50	86 %	1,89	Perimetris reguliarus užstatymas	30	5-9	7.3. gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) namai). Nustatomi servitutai: - teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203) - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 206) - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 207)	

Sklypo koordinatės

Taškas	X	Y
1	6173711.22	322786.49
2	6173768.91	322769.16
3	6173775.00	322789.44
4	6173791.05	322842.86
5	6173746.61	322856.22
6	6173752.96	322877.41
7	6173736.30	322869.86
8	6173733.33	322860.21
9	6173717.30	322806.77



Uždaroji akcinė bendrovė
ARKADA
Generalinis direktorius
Artūras Masėnas

PRITARTA
Savivaldybės vyriausiasis architektas
Almantas Mureika

2016 m. 10 05

SUDERINTA
Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM
Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus
vyriausiasis specialistas
Svajonas Mačiulis
TP SPRENDINIAI

- I 7 AUKŠTŲ SEKCIJA
- II 9 AUKŠTŲ SEKCIJA
- III 5 AUKŠTŲ SEKCIJA

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai :
Daugiabučio gyvenamo namo su požemine automobilių saugykla techninio projekto rengimo metu koreguojami žemės sklypai kad. Nr. 2101/0008:398 galiojančio 2006 m. liepos 10 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD-1601 patvirtinto žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D detaliojo plano sprendiniai :

- keičiama užstatymo zona ir riba;
- keičiamas atskirų pastato sekcijų aukštumas;
- keičiami susisiekimo sprendiniai - automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, įvažiavimų į sklypą vieta ir kiekis;
- keičiamos inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, keičiami elektros tiekimo sprendiniai;
- keičiami servitutai - naikinamas transformatorinės statybai numatytas servitutas;
- keičiamos socialinės infrastruktūros - vaikų žaidimų ir sporto aikštelių išdėstymo vietos sklype
- keičiamas galiojančio detalaus plano aiškinamajame rašte nurodytas sklypo apželdinimo reglamentas - didinama sklypo apželdinama dalis

Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai - nekeičiami.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	PLANUOJAMOS TERITORIJOS/ SKLYPO RIBA
	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	RAUDONOSIOS GATVIŲ LINIJOS
	PROJEKTUOJAMAS PASTATAS
	POŽEMINĖS PASTATO DALIES KONTŪRAS
	ATLIEKŲ KONTEINERIAI
	ĮVAŽIAVIMAS SKLYPA
	PAGRINDINIAI ĮEJIMAI PASTATĄ
	ĮVAŽIAVIMAS POŽEMINĖ AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ
	ĮVAŽIAVIMAS GARAZĄ
	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
	ESAMOS PĖSČIŲJŲ TAKO DANGOS KEITIMAS

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	STATYBOS RIBA
	STATYBOS LINIJA
	UŽSTATYTI LEIDŽIAMA SKLYPO DALIS PAGAL DETALŲJĮ PLANĄ PATVIRTINTĄ 2006 07 10
	STATYBOS ZONA
	NUMATOMA SERVITUTO ZONA EL.KABELIŲI (207)
	NUMATOMA SERVITUTO ZONA INŽ. TINKLAMS (206,207)
	GYVENAMOJI TERITORIJA

EKSPLIKACIJA

1	PROJEKTUOJAMAS DAUGIABUTIS GYVENAMAS NAMAS SU POŽEMINE AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ
2	PANDUSAS POŽEMINĖ AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ
3	POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS VARTAI
4	ŠIUKŠLIŲ KONTEINERIŲ AIKŠTELĖ
5	RAMAUS POILSIO ZONA
6	AKTYVAUS POILSIO ZONA (KREPŠINIO AIKŠTELĖ)
7	APTARNAVIMO AIKŠTELĖ

SUDERINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos
Urbanistikos plėtros departamento direktorius
Kastytis Macijauskas

Warpų g. (kategorija D1)

Alestato Nr.	UAB "Vilniaus Archprojektas"	Kalvarijų g.1, 90310 Vilnius, tel. (8 5) 275 30 03, el.p.: vilniaus@archprojektas.lt
A135	PV	G.BLAŽIŪNAS 16-09-03
A483	PDV	L.NEMEIKŠYTĖ 16-09-03
Kalbos trumpinys	Statytojas:	UAB "ARKADA"
LT		

Brėžinio pavadinimas:	Laide
DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SU POŽEMINE AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ VARPŲ G. 4B, KLAIPĖDOJE STATYBOS PROJEKTAS YPATINGAS STATINYS. NAUJA STATYBA SKL. KAD. NR. 2101/0008:398	0
Brėžinio žymuo:	Lapas Lapų
16-07-TPD-01	1 1

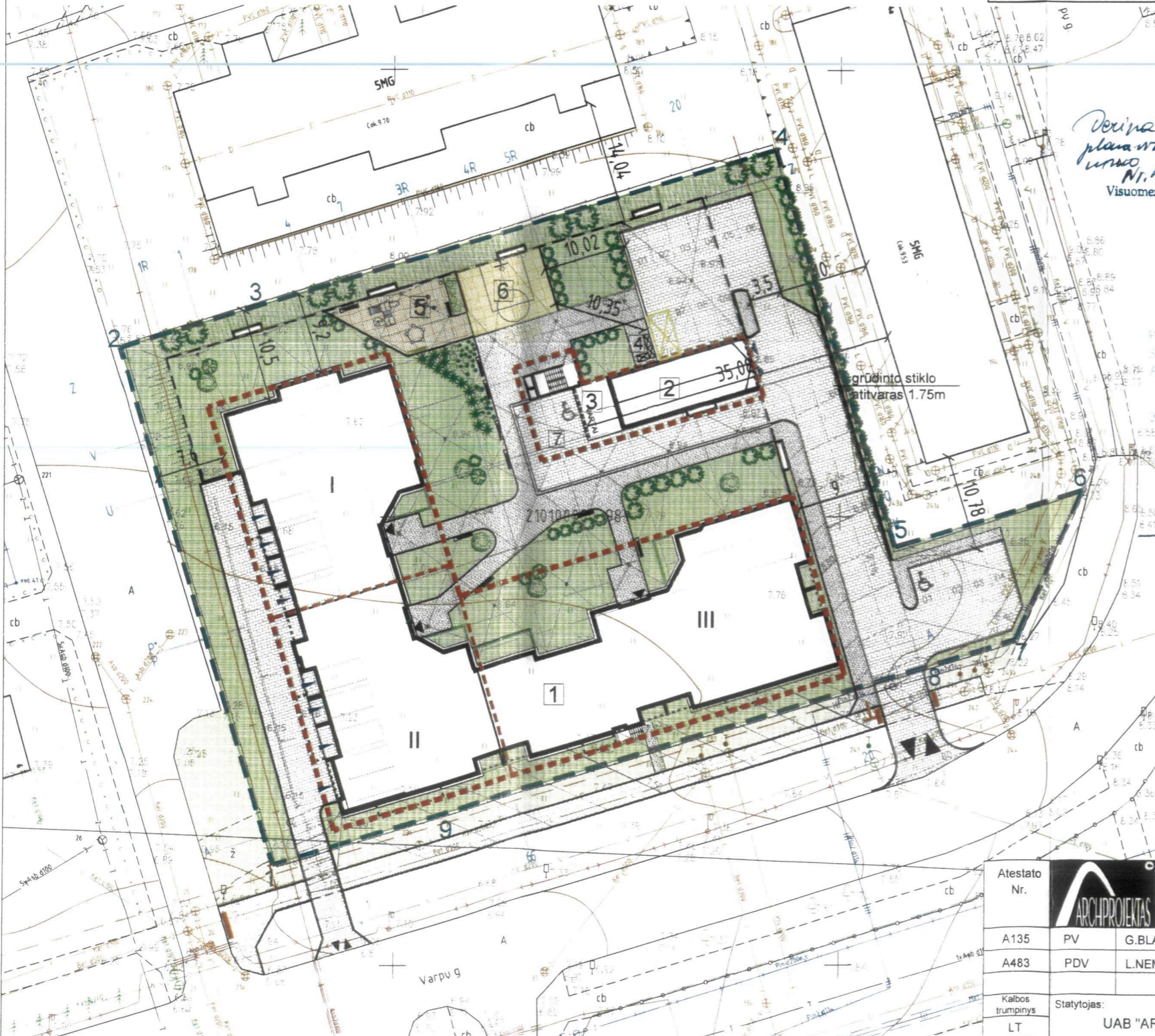
PAGRINDINIAI BENDRIEJI RODIKLIAI

SKLYPAS (kad.Nr:2101/0008:398) - 4857 M2
UŽSTATYMO PLOTAS - 1570 M2
UŽSTATYMO PROCENTAS - 33 %
POŽEMINIO UŽSTATYMO PROCENTAS - 69 %
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS - 153 %
APŽELDINTAS PLOTAS - 1700 m2 (35%)
AUKŠTIS - 29.5 M (9 AUKŠTŲ PASTATAS)

DETALIOJO PLANO RODIKLIAI

SKLYPAS (kad.Nr:2101/0008:398) - 4857 M2
UŽSTATYMO PROCENTAS - 86 %
POŽEMINIO UŽSTATYMO PROCENTAS - 86 %
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS - 189 %
APŽELDINTAS PLOTAS - 30%
AUKŠTIS - 29.5 M (9 AUKŠTŲ PASTATAS)

GYVENAMASIS NAMAS VARPŲ G. 4B VILNIUJE
BENDRĖSIS PLOTAS - 11065,93 M2
NAUINGASIS PLOTAS - 11065,93 M2 (7407,55 m2 antžeminis)
PASTATO TŪRIS - 45451 M3
PASTATO AUKŠTŲ SKAICIUS - 5-9
PASTATO AUKŠTIS - 29.5 M
BUTŲ SKAICIUS - 136 VNT
AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SKAICIUS - 136VT (IŠ JŲ 7 ŽN)
KONSTRUKTYVAS: PAMATAI - SURENKAMI
LAIKANČIOS KONSTR. - MŪRINĖS SIENOS, G/B PERDANGOS
STOGAS - SUTAPDINTAS
FASADAS - RAUDONOS MOLIO PLYTOS



Dešimonia, 2r. NNSC Teritorijų planavimo dokumentų vertinimo komisijos 2016-10-04 Nr. 18SV.3-1772 (18.M.4.3.M) Visuomenės sveikatos saugos skyriaus vedėja

Rita Kubilienė 2016-10-06

PRITARTA
savivaldybės viešajam architektų A. Mantas Muteika

Generalinis direktorius
Artūras Mašenas



SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

	PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBA
	SKLYPŲ RIBOS
	RAUDONOSIOS GATVIŲ LINIJOS
	PROJEKTUOJAMAS PASTATAS
	POŽEMINĖS PASTATO DALIES KONTŪRAS
	ATLIEKŲ KONTEINERIAI
	ĮVAŽIAVIMAS SKLYPA
	PAGRINDINIAI ĮEJIMAI PASTATA
	ĮVAŽIAVIMAS POŽEMINĖ AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ
	ĮVAŽIAVIMAS GARAŽĄ
	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
	VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖS REINGINIAI: KARSTYKLĖS, SUPYNĖS
	SUOLIUKAI SU ŠIUKLEDŽĖMIS

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

	NAUJAI NUSTATOMA UŽTATYMO ZONOS RIBA
--	--------------------------------------

PROJEKTUOJAMOS DANGOS

	VEJA	
	VAIKŲ ŽAID. AIKŠTELĖ (SPEC. DANGA)	80 m2
	AKTYVAUS POILSIO ZONA (KREPŠINIO AIKŠTELĖ)	75 m2
	GĖLYNAS	
	TRINKELIŲ DANGA (TAKAI)	
	BETONINĖS ŠALIGATVIO PLYTELĖS	
	SUSTIPRINTA TRINKELIŲ DANGA (AUTO. JUDĖJIMUI)	
	NEREGIŲ NUVEDIMUI SKIRTOS PLYTELĖS	
	ATLIEKŲ KONTEINERIŲ PAKROVIMO VIETA	

EKSPLIKACIJA

1	NUMATYTAS STATYTI 5-9 AUKŠTŲ PASTATAS (UŽSTATYMO PLOTAS 1570M2)
2	PANDUSAS POŽEMINĖ AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ
3	POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS VARTAI
4	ŠIUKŠLIŲ KONTEINERIŲ AIKŠTELĖ
5	RAMAUS POILSIO ZONA
6	AKTYVAUS POILSIO ZONA (KREPŠINIO AIKŠTELĖ)
7	APTARNAVIMO AIKŠTELĖ

I 7 AUKŠTŲ SEKCIJA
II 9 AUKŠTŲ SEKCIJA
III 5 AUKŠTŲ SEKCIJA

Atestato Nr.		UAB "Vilniaus Archprojektas", Kalvarijų g.1, 90310 Vilnius, tel. (8 5) 275 30 03, elp. vilniaus@archprojektas.lt
A135	PV	G.BLAŽIŪNAS 16-09-28
A483	PDV	L.NEMEIKŠYTĖ 16-09-28
Kalbos trumpinys	Statytojas:	UAB "ARKADA" 16-09-28
LT		

DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SU POŽEMINE AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ VARPŲ G. 4B, KLAIPĖDOJE STATYBOS PROJEKTAS	
YPATINGAS STATINYS. NAUJA STATYBA SKL. KAD. NR. 2101/0008:398	
Brežinio pavadinimas:	SKLYPO DANGŲ PLANAS
Laida	0
Brežinio žymuo:	16-07-TP- SP-02
Lapas	1
Lapų	1



**2006 M. LIEPOS 10 D. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD-1601 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ VARPŲ G.
4B, 4C, 4D DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS
STATINIO TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Statytojas: Uždaroji akcinė bendrovė „Arkada“.

Žemės sklypo savininkas: Uždaroji akcinė bendrovė „Arkada“.

Planuojama teritorija: žemės sklypas Varpų g. 4B, Klaipėda. Teritorijos plotas – 0,4857 ha. Sklypo kad. Nr.2101/0008:398 (unikalus Nr. 4400-0976-4183). (1.pav.)



1. pav. Situacija mieste

Planavimo pagrindas: UAB „Arkada“ užsakymu ruošiamas Daugiabučio gyvenamojo namo su požemine automobilių saugykla Varpų g. 4B, Klaipėdoje techninis darbo projektas.

Planavimo tikslai: koreguoti žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:398, kuriame veikia 2006 m. liepos 10 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD-1601 „Dėl žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D Detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas detalusis sklypo planas, nustatytą užstatymo zoną, statybos ribas, susisiekimo sprendinius, inžinerinei ir socialinei

infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribas. Koreguojami planuojamo sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių.

Pagrindiniai detaliojo plano rodikliai, nustatyti detaliuoju planu, nekeičiami.

Informacija apie planuojamą teritoriją pagal galiojantį detalųjį planą

1.	Planuojamos teritorijos adresas	Varpų gatvė 4B, Klaipėda
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	Nr.2101/0008:398
3.	Žemės sklypo plotas	0,4857 ha.
4.	Teritorijos naudojimo būdas	G2 – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statyba.
5.	Statinių aukštų skaičius	5-9
6.	Užstatymo tankumo indeksas	0,86
7.	Užstatymo intensyvumo indeksas	1,89
8.	Statinio aukštis iki karnizo, m	29,5
9.	Servitutai	<ul style="list-style-type: none"> – teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202); – teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203); – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 206); – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 207)

Kiti detalieji planai, galiojantys numatomos statybos sklype Varpų g. 4B.

Teritorijoje galioja „166 ha gyvenamųjų namų kvartalų teritorijos, ribojamos Jūrininkų pr., Šilutės pl., Smiltelės g. ir Liubeko g. Klaipėdoje“ detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1793, 2014 m. birželio 10d.. Šio detaliojo plano sprendinių aiškinamajame rašte tarp išvardintų teritorijoje patvirtintų ir galiojančių detaliųjų planų, kurių sprendiniai integruojami į rengiamo detaliojo plano sprendinius, paminėta : “Sklypas ir jo gretimybės Varpų g. 4B, 4C, 4D, tvarkomi pagal „Žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C ,4D detalųjį planą“, kuris buvo patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-07-10 įsakymu Nr. AD1-1601. “

Daromas detalaus plano „Žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D“ koregavimas, kuriame *nekeičiami nustatyti detaliuoju planu pagrindiniai detaliojo plano rodikliai*, nekeičia Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1793, 2014 m. birželio 10d. patvirtinto „166 ha gyvenamųjų namų kvartalų teritorijos, ribojamos Jūrininkų pr., Šilutės pl., Smiltelės g. ir Liubeko g. Klaipėdoje detalaus plano “sprendinių.

Esamos teritorijos užstatymo vertinimas

Šiuo metu sklypas neužstatytas. Aplink, gretimuose sklypuose, stovi daugiaaukščiai gyvenami pastatai: Varpų g. 4, Varpų g. 4A ir Varpų g. 8 – 5 aukštų daugiabučiai namai, Varpų g. 6 – 10 aukštų namas. Sklypo vakarinėje dalyje yra paklotas tranzitinis 10kV galios elektros kabelis.

Sklypas neapželdintas. Jokių pavienių vertingų želdinių nėra.

Sklypas paveldosauginiu požiūriu vertės neturi. Jis neįtrauktas į nekilnojamojo kultūros paveldo registrą.

Pastato techninio projekto rengimo metu koreguojami detalaus plano sprendiniai

Daugiabučio gyvenamo namo su požemine automobilių saugykla techninio projekto rengimo metu koreguojami žemės sklypui kad. Nr. 2101/0008:398 galiojančio 2006 m. liepos 10 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD-1601 patvirtinto žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D detaliojo plano sprendiniai, nekeičiant pagrindinių reglamentų:

1. Dėl projektuojamo daugiabučio gyvenamojo namo su požemine automobilių saugojimo aikštele planinės struktūros, koreguojama detalioju planu numatyta statomų statinių zona ir riba.
2. Rengiamu techniniu darbo projektu detaliojo plano reglamentas dėl aukštingumo nekeičiamas, t.y. 5-9 aukštai. Atskiroms pastato sekcijoms nustatomas aukštų skaičių 5, 7 ir 9.
3. Keičiami susisiekimo sprendiniai - automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, įvažiavimų į sklypą vieta ir kiekis. Siekiant išlaikyti gyvenamojo namo kiemą gyventojų reikmėms, projektuojama dviejų lygių požeminė automobilių saugykla. Siekiant pagerinti eismo saugumą, keičiama detalioju planu numatyto įvažiavimo į sklypą vieta. Įvažiavimas numatomas arčiau projektuojamo pastato. Taip pat įrengiamas šalia esamo įvažiavimo į gretimą sklypą riboto naudojimo įvažiavimas devyniems automobiliams į cokoliniame aukšte įrengtus garažus.
4. Keičiamos inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, keičiami elektros tiekimo sprendiniai. Pagal AB LESTO prisijungimo sąlygas Nr. TS14-29892 elektros tiekimas projektuojamas iš TR-476, kurioje pakeičiami transformatoriai. Po šių sprendimų nebereikalinga sklypo ribose detaliojame plane numatyta modulinė transformatorinė, jos užstatymo zona.
5. Keičiami servitutai - naikinamas transformatorinės statybai ir aptarnavimui numatytas servitutas.
6. Keičiamos socialinės infrastruktūros - vaikų žaidimų ir sporto aikštelių išdėstymo vietos sklype.
7. Keičiamas galiojančio detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodytas sklypo apželdinimo reglamentas - didinama apželdinta sklypo dalis.

Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai - teritorijos naudojimo būdas (G2), leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas, želdynų plotas bei esamos sklypo ribos nekeičiami.

Koreguojami statybos zonos ribų atstumai iki sklypo ribų (brėž. 16-07-TP-SP-01)

Koregavimo pagrindimas

Remiantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“:

„193. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

193¹. Šio Reglamento 193 punkto reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas [3.49] ir (ar) statybos zona numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, patvirtintuose iki 2014 m. lapkričio 18 d., jei po šių dokumentų patvirtinimo žemės

sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais žemės sklypai nebuvo padalyti, atidalyti, sujungti ar perdalyti.“

Sklypui galiojantis sklypo detalusis planas parengtas iki 2014-11-18 d. . Rengiant vadovautasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu 1995-12-12 Nr.I-1120. Įstatymo aktuolioje redakcijoje, galiojusioje nuo 2004-05-01 iki 2006-06-12, 2 straipsnyje pateiktos pagrindinės šio įstatymo sąvokos:

„17. **Pastatų aukštis** – aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

41. **Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

42. **Užstatymo tankumas** – pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu.“

Statybos linijos, statybos ribos ir statybos zonos sąvokų apibrėžimai įstatyme nepateikti.

Šiuo metu galiojančio Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 2013-06-27 Nr.XII-407 galiojančioje suvestinėje redakcijoje, galiojančioje nuo 2016-05-25, 2 straipsnyje pateiktos pagrindinės šio įstatymo sąvokos:

„11. **Pastatų aukštis** – aukštis, matuojamas metrais nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško.

17. **Statybos linija** – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) kitų statinių, išskyrus kelius ar gatves ir inžinerinius tinklus, gatvės fasado projekcija, **neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.**

18. **Statybos riba** – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą.

19. **Statybos zona** – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienučių.

38. **Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis.

39. **Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

40. **Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, **nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.**“

Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatyme (2013-06-27Nr.XII-407) pateiktais statybos linijos, statybos ribos ir statybos zonos apibrėžimais, **koreguojami detaliojo plano sprendiniai sekančiai – papildomai įvedama užstatymo linija, sutapdinant ją su 2006 metais patvirtinto detalaus plano užstatyti leidžiamos sklypo dalies riba. Statybos riba sutapdinama su antžeminės pastato dalies fasadų elementų – balkonų ir ložijų projekcija į žemės paviršių. Atstumas tarp statybos linijos ir statybos zonos ribos lygus balkono pločiui, t.y 1,30 m.**

Šis statybos zonos ribos pakeitimas neprieštarauja ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkte išdėstytiems reikalavimams: „.....3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m....“ .

Minimalūs galimi statybos atstumai iki sklypo ribų nustatyti sekančiai:

- Šiaurinė sklypo riba tarp taškų 2-3-4.

Žemės sklypo ribos žemės paviršius altitudė = 7.69

Sklypo šiaurinėje dalyje projektuojamos 7 aukštų gyvenamo namo sekcijos aukštis nuo statybos zonos vidutinės paviršiaus altitudės (a.a.7.69) iki parapeto viršaus - **23,41 m** (a.a. 31,10).

Minimalus atstumas nuo 7 aukštų sekcijos nuo statybos linijos (t.y. nuo sekcijos lauko sienos) iki šiaurinės sklypo ribos:

$$(23,41\text{m} - 8,5\text{ m}) / 2 + 3\text{ m} = 14,8\text{ m} / 2 + 3\text{ m} = 7,4\text{ m} + 3\text{ m} = \mathbf{10,46\text{ m}}.$$

Projektuojamos 7 aukštų sekcijos atsikišusių nuo išorinės pastato sienos konstrukcijų – lodžijų ir balkonų aukštis nuo statybos zonos vidutinės paviršiaus altitudės (a.a.7.69) iki konstrukcijų viršaus - **20,31 m** (a. a.– 28,00).

Minimalus atstumas nuo 7 sekcijos statybos ribos (t.y. nuo atsikišusių nuo išorinės pastato sienos konstrukcijų) iki šiaurinės sklypo ribos:

$$(20,31\text{ m} - 8,5\text{ m}) / 2 + 3\text{ m} = 12,6\text{ m} / 2 + 3\text{ m} = \mathbf{8,91\text{ m}}.$$

Koreguojamo detaliojo plano sprendinių brėžinyje (brėž. 16-07-TP-SP-01) sklypo šiaurinėje dalyje numatomos statyti 7 aukštų sekcijos statybos linija (pastato išorinė siena) nuo sklypo šiaurinės ribos atitaukta – **10,5 m** > 10,46 m, statybos riba , sutampani su balkonų ir lodžijų projekcija, nuo šiaurinės sklypo ribos atitaukta **9,2 m** > 8,91 m.

- Rytinė sklypo riba tarp taškų 4-5.

Žemės sklypo ribos žemės paviršius altitudė = 8.00.

Šioje sklypo dalyje numatyta statyti 5 aukštų gyvenamąją sekciją.

5 aukštų išorės sienos parapeto viršaus abs. altitudė **25,00** (pagal galiojantį detalųjį planą)

Minimalus leistinas atstumas nuo 5 sekcijos statybos ribos iki rytinės sklypo ribos tarp taškų 4-5: $(17,00\text{ m} - 8,5\text{ m}) / 2 + 3\text{ m} = 8,5\text{ m} / 2 + 3\text{ m} = \mathbf{7,25\text{ m}}.$

Koreguojamo detaliojo plano sprendinių brėžinyje (brėž. 16-07-TP-SP-01) statybos riba nuo rytinės sklypo ribos tarp taškų **4-5 yra 9,2 metrai**, t.y >7,25 m. Šis atstumas, lyginant su galiojančio detalaus plano sprendiniais, padidėja.

- Vakarinė sklypo riba tarp taškų 1-2

Koreguojamo detaliojo plano sprendinių brėžinyje (brėž. 16-07-TP-SP-01) statybos riba nuo vakarinės sklypo ribos - 7,0 metrai. Ši statybos riba nekeičiama ir sutampa su galiojančio detaliojo plano užstatyti leidžiamos sklypo dalies riba.

- Pietinė sklypo riba tarp taškų 1-9-8

Galiojančiame sklypo detalajame plane užstatyti leidžiamos sklypo dalies riba nuo šios ribos atitaukta 3 m. Ši sklypo riba ribojasi su miesto žeme , skirta inžinerinės infrastruktūros koridoriams ir susisiekimo sistemoms statyti ir eksploatuoti. Koreguojamo detaliojo plano sprendinių brėžinyje (brėž. 16-07-TP-SP-00) pietinėje sklypo pusėje projektuojamo pastato statybos linija - 3,00 metrai iki sklypo ribos, statybos riba nuo balkonų ir lodžijų projekcijos iki sklypo ribos - 1,7 metrai. Statybos zona

koreguojasi dėl naujų statybos reglamentų, kuriuose balkonai patenka į statybos zonos ribas. Balkonų/lodžių plotis – 1.3m.

Kiti normuojami atstumai - iki atliekų konteinerių, automobilių statymo vietų, įvažiavimo į požeminę automobilių saugyklą

- Buitinių atliekų laikino saugojimo konteinerių aikštelė įrengiama vadovaujantis „Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų nuostatomis ir LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu patvirtintomis „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis“. Atstumai nuo konteinerių iki artimiausių projektuojamo pastato ir esamų pastatų Varpų 4A ir 4B daugiau negu 20,0m (nuo projektuojamo pastato langų – 20.0m., nuo esamo pastato Varpų 4A – 26,0m., nuo gyv. pastato Varpų 4 – 38,0m) .
- Atstumas nuo projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės iki buitinių atliekų laikino saugojimo konteinerių aikštelės – 10,5m., t. y. daugiau negu reikalavimas STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai (10,0m.)
- Projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės (3vt, 10 vt ir 1vt) nuo esamų pastatų langų įrengiamos 10,0 ir 10,76 metrų atstumu.
- Įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą projektuojamas sklypo kieme. Automobilių saugyklos įvažiavimo vartai suprojektuoti -1 aukšto lygyje. Atstumas nuo esamo gyvenamojo pastato Varpų g. 4A iki įvažiavimo vartų į automobilių saugyklą – 35 metrai. Įvažiavimas į požeminę aikštelę – dengtas.

Susisiekimo sprendinių koregavimo pagrindimas:

Projektuojamo žemės sklypo eismo jungtis įjungiama į žemės sklypą ribojančią Varpų gatvę. Varpų gatvės kategorija D1, t.y. pagalbinė gatvė, pagrindinė paskirtis pagal STR2.06.:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” 4 lentelę – “Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys, srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų”. Tai dviejų eismo juostų gatvė. Minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 20m. D1 kategorijos gatvei atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais į sklypus ir prie pastatų neregamentuojami (STR2.06:2014 6 lentelė). Techninio projekto rengimo metu patikslinta įvažiavimų į sklypą vieta ir kiekis - suprojektuoti du įvažiavimai į sklypą. Pagrindinis yra projektuojamas pietrytinėje sklypo pusėje. Šis įvažiavimas į kiemą numatytas gaisriniam automobiliui ir aptarnaujančiam autotransportui.

Naujai įrengiami įvažiavimai nesikerta ir nepablogina aplinkinių namų gyventojų gyvenimo ir transporto laikymo sąlygų.

Sklypo apželdinimo sprendinių koregavimas:

Galiojančiame sklypo detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodytas sklypo apželdinimo reglamentas - želdynams skirti 25% pastatais neužstatyto ploto (3497 m²) t.y. 874 m². Rengiant daugiabučio gyvenamo namo su požemine automobilių saugykla techninį projektą projektuojama automobilių saugykla dviejų lygių. Tai leidžia didesnę sklypo dalį skirti želdynams. Koreguojamuose detaliojo plano sprendiniuose numatyta želdynams skirti negu normuojamas 30 % viso sklypo ploto, t.y. apie 1457 m².

Koreguojami žemės sklypo kad. Nr. 2101/0008:398, kuriame veikia 2006 m. liepos 10 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD-1601 „Dėl žemės sklypų Varpų g. 4B, 4C, 4D Detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas detalusis sklypo planas, nustatyta užstatymo zona, statybos riba, susisiekimo sprendiniai, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir komunikacinių koridorių ribos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai nepažeidžia įstatymų, kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir trečiųjų asmenų teisių bei interesų.

Projekto vadovas.....Gintautas Blažiūnas (atest.Nr. A135)

Architektė, projekto dalies vadovė..........Lolita Nemeikšytė (atest. Nr. A483)

Generalinis direktorius
Artūras Masėnas

