



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO**

2018 m. rugsėjo 11 d. Nr. AD1-2186
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2018 m. gegužės 25 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG70428 bei 2018 m. rugsėjo 4 d. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį Nr. J9-1871:

1. Tvirtinu 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 „Dėl žemės sklypų Šiltnamių g. 6C, 6D, 6E ir Kretingos g. 169, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą žemės sklype Kretingos g. 169 (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso 8 lapai).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamos detaliojo plano korektūros sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. balandžio 18 d. įsakymu Nr. AD1-743 „Dėl žemės sklypų Šiltnamių g. 6C, 6D, 6E ir Kretingos g. 169, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano korektūros sprendiniai;

2.2. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jos įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

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

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas



Parengė
Urbanistikos skyriaus vyriausioji specialistė

Birutė Lenkauskaitė, tel. 39 61 63
2018-09-07

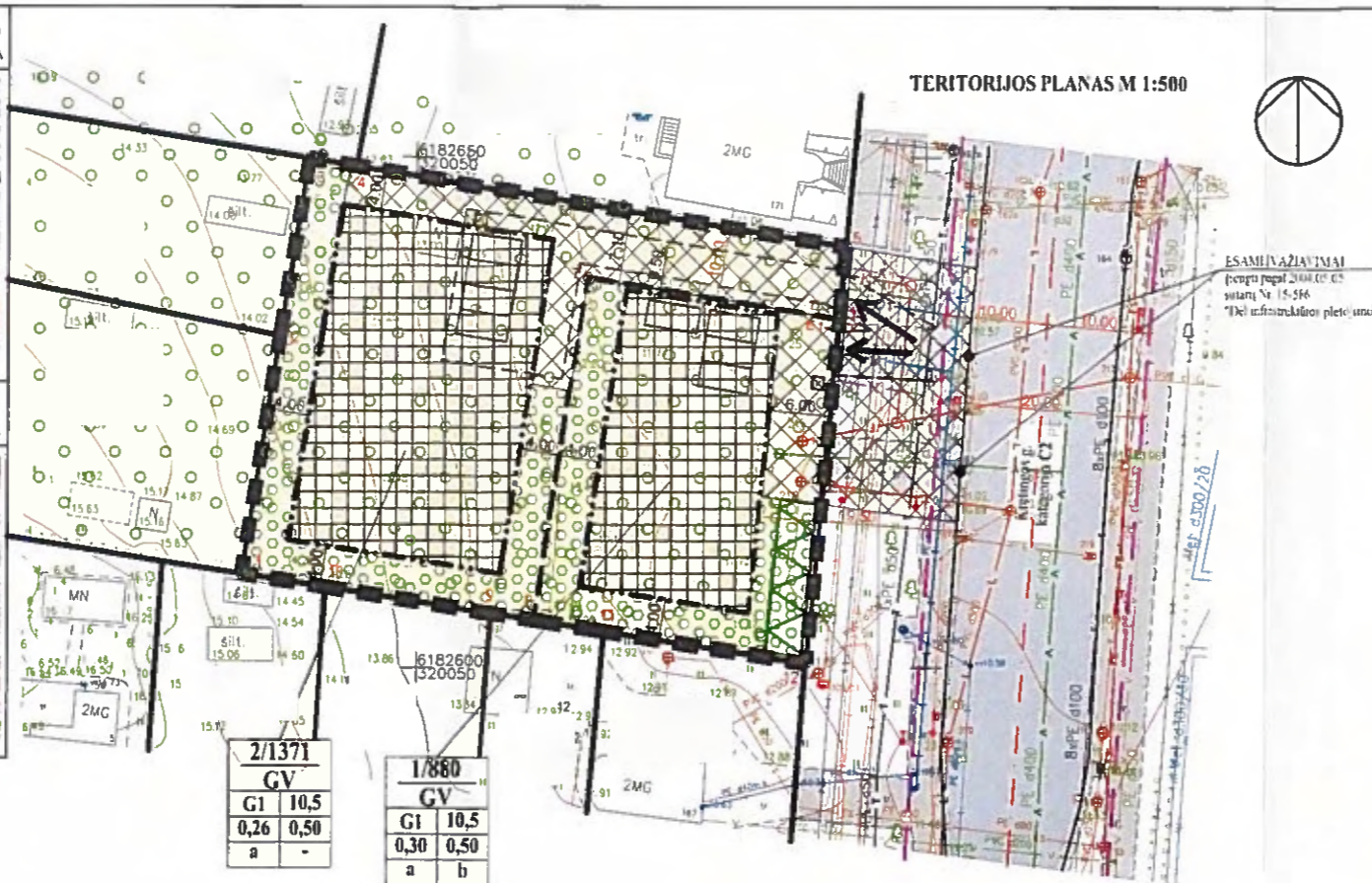
ISTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO PLANUOJAMA TERITORIJA



SITUACIJOS SCHEMA PLANUOJAMA TERITORIJA



TERITORIJOS PLANAS M 1:500



2/1371	
GV	
G1	10,5
0,26	0,50
a	-

1/880	
GV	
G1	10,5
0,30	0,50
a	b

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

	Planuojamos teritorijos riba
	Esamos sklypų ribos
	Projektuojamų sklypų ribos
	Statybos zona su statybos riba
	G1
	Gatvės taškinės linijos
	Gatvės centrinė ašis
	Esama valdomoji dalies dangra
	Esama šaligatvių betoninė dangra
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos
	Įvažiavimas-išvažiavimas, eismo kryptis
	Parkavimo vietos
	Inžineriniai tinklai
	Priklausomieji želdynai (25%)
	Apsauginiai želdiniai 60m2
	Atliekų kaupimo konteineris
	Žemės sklypų ribų postko karnpai (taškai) ir jų numeracija

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REGLAMENTAVIMAI

n/m	n - sklypo numeris; m - sklypo plotas m ²	
T	konkretus teritorijos naudojimo tipas	
1	2	1 - galimi žemės naudojimo būdai
3	4	2 - leistinas pastatų aukštis (metrais)
a	b	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis
		4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas

- T GYVENAMOJI TERITORIJA, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBAI (GV);
- 1 KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS (G1);
- 2 LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS METRAIS, SKAIČIUOJAMAS NUO STATINIŲ STATYBOS ZONOS ESAMO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS VIDUTINĖS ALTIUDĖS IKI PASTATŲ STOGO KRAIGO AR JŲ KONSTRUKCIJOS AUKŠČIAUSIO TAŠKO;
- 3 LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS - PASTATŲ IR TURINČIŲ STOGŲ INŽINERINIŲ STATINIŲ ANTŽEMINĖ DALIMŲ UŽSTATOMO PLOTO, NUSTATOMO PAGAL ISORINIŲ SIENŲ AR KITŲ ATITVARIŲ PROJEKCIJĄ Į ŽEMĖS PAVIRŠIŲ, SANTYKIS SU ŽEMĖS SKLYPO PLOTU;
- 4 LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS - VISŲ PASTATŲ ANTŽEMINĖS DALIES PATALPŲ, ĮSKAITANT COKOLINIŲ AUKŠTŲ IR NAUDOJAMŲ PASTOGIŲ PATALPŲ, BENDROJO PLOTO SUMOS SANTYKIS SU ŽEMĖS SKLYPO PLOTU.

PASTABA: 1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS YRA NEDALOMA ŠIO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ DALIS.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos adresas	Sklypo Nr.	Sklypo plotas m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai				Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai								
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo plotas	pastatų žemės sklypo dydis: mažiausias m ² , didžiausias m ²	privalomasis želdynų ir želdynų teritorijų dalis, %	pastatų aukštis sklype	statinių paskirtis	kiti reikalavimai		
Kretingos g. 169	1	880	Gyvenamoji teritorija GV	Kitos paskirties žemė KT	10,50	23,50	30%	0,50	300 m ² sodinčiųjų ir eksterioro gyvenamųjų namų ir abstatytais, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų būtų gyvenamasis pastatas su pagalbine dalimi paskirties pastatas statomi atskirame žemės sklype.	880	880	25	1-2 aukštai su mansarda	6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno būto) pastatai - skirtingi gyvenamieji namai su kiemu, 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų būtų) pastatai - skirtingi gyvenamieji namai su kiemu, 6.3. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai - sodinčiųjų ūkio pastatai.	apsauginių želdynų juosta, lygiagrečiai Kretingos gatvei
Kretingos g. 169 A (užkomas adresas)	2	1371			10,50	24,50	26%	0,50		1371	1371	25			

PLANAVIMO INICIATORIAI:
Su detaliojo plano sprendiniais sutinka
Vilhelmas Gedgaudas
Artūras Gedgaudas

TERITORIJOS PLANAVIMO TIKSLAI, UŽDAVINIAI, NAUDOJIMO REGLAMENTAI

RENGIAMU DETALIUOJU PLANŲ 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. ADI-743, NUSTATYTI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI ŽEMĖS SKLYPŲ KRETINGOS G. 169

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO TIKSLAI - NEKEIČIANT PAGRINDINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES IR NEPAŽEIDŽIANT ĮSTATYMŲ IR KITŲ TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMŲ, AUKŠTESNIO LYGMENS KOMPLEKSNIO AR SPECIALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ, PAKEISTI SUPLANUOTOS TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTUS; NUSTATYTI PAMILDUOTOS TERITORIJOS REGLAMENTAI, JEI JIE NENUSTATYTI GALIOJANČIAME DETALIAJAME PLANE; PADALYTI ŽEMĖS SKLYPA Į DU SKLYPUS

PLANUOJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS, KRETINGOS G. 169 (KAD. NR. 2101.0014.29), SUFORMUOTAS ATLIKANT KADASTRINIUS MATAVIMUS, ĮREGISTRUOTAS VALSTYBĖS (MONIJŲ REGISTRŲ CENTRAS, ŽEMĖS PASKIRTIS - KITA, GYVENAMOJI TERITORIJA, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS.

REMiantis patvirtintomis sąlygomis detaliam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais, nustatomi šie detaliojo plano sprendiniai:

- PLANUOJAMAS SKLYPAS KRETINGOS G. 169, KLAIPĖDOS M. DALINAMAS Į DU SKLYPUS.
- PADALINUS ŽEMĖS SKLYPA, SUFORMUOJAMI DU NAUJI SKLYPAI NR. 1 IR NR. 2. SKLYPŲ NAUDOJIMO PASKIRTIS IR BŪDAS NEKEIČIAMAS - VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR JŲ PRIKLAUSINIŲ STATYBŲ BEI EKSPLOATAUJAMI.
- SKLYPO NAUDOJIMO REGLAMENTAI. SKLYPAMS NUSTATOMI REGLAMENTAI PATEIKIAMAI "TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJOJE LENTELIJE".
- SUSISIEKIMAS - ESAMI ĮVAŽIAVIMAI Į SKLYPUS IŠ C2 KATEGORIJOS GATVĖS, ĮRENGTI 2012 METAIS PAGAL 2004.05.05 SUTARTĮ NR.15-586 "DĖL INFRASTRUKTŪROS PLĖTIMO", IŠSAUGOMI, AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS SPRENDŽIAMAS SKLYPŲ RIBOSE, PARKAVIMO POBŪDIS DETALIZUOJAMAS PASTATŲ STATYBOS PROJEKTŲ RENGIMO METU, SKLYPO PLANO DALIES BRĖŽINIUISE.
- INŽINERINIAI TINKLAI PRIJUNGIAMSI PRIE ESAMŲ INŽINERINIŲ TINKLŲ ĮVAŽIŲ, ĮRENGTI 2012 METAIS REKONSTRUOJANT KRETINGOS GATVĖS ŠILUMOS GAMYBĄ NUMATOMA NAUDOTI DUJINIUS ARBA ELEKTRINIUS ĮRENGINIUS, PRIŠIUNGIMUI PRIE ESAMŲ MIESTO KOMUNIKACIJŲ IŠSIIMTI TINKLUS EKSPLOATUOJANČIŲ ĮMONIŲ PRIŠIUNGIMO SĄLYGAS.
- ATLIEKŲ, ATLIEKŲ KAUPIMAS SKLYPŲ RIBOSE STOVINČIUOSE KONTEINERIUOSE, KONTEINERŲ Ū TURINYS, PAGAL GYVENTOJŲ SUTARTIS SU ATLIEKŲ SURINKČIAIS, IŠVEŽAMAS Į ATLIEKŲ SAVARTYNA, TIKSLIOS ATLIEKŲ KONTEINERIŲ VIETOS NUSTATOMOS PASTATŲ STATYBOS PROJEKTŲ RENGIMO METU, SKLYPO PLANO DALIES BRĖŽINIUISE.
- ŽELDINIAI. ŽELDINIAS SKLYPŲ RIBOSE SPRENDŽIAMAS PASTATŲ STATYBOS PROJEKTŲ RENGIMO METU, STR IR KITŲ TEISĖS AKTŲ NUSTATYTA TVARKA VADUVAUJANTIS LR AM 2007-12-21 ĮSAKYMU NR. D1-694 „DĖL ATSKIRIŲ REKREACINĖS PASKIRTIES ŽELDYNŲ PLOTŲ NŪROMŲ IR PRIKLAUSOMŲ ŽELDYNŲ NŪROMŲ (PLOTŲ) NUSTATYMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO“, ŽELDYNŲ, ĮSKAITANT VEJAS IR GELYNUS, PLOTAS VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJŲ SKLYPUOSE - NE MAŽESNIS KAIP 25% APSAUGINIS ŽELDINIAS PLANUOJAMAS LYGIAGREČIAI KRETINGOS GATVEI SKLYPO NR.1 DALYJE, KURIOJE NĖRA NUMATYTA INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ IR JŲ APSAUGOS ZONŲ.

SKLYPO NR.1 RIBŲ KOORDINATĖS

taško nr.	X	Y
6	6182634.15	320091.44
7	6182638.19	320066.78
8	6182604.62	320061.50
11	6182603.53	320068.44
12	6182600.43	320088.15

MINIMALŪS PRIEŠGAISRIŲ ATSTUMAI TARP PASTATŲ

Pastato atstatymo ugniai laipnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atstatymo ugniai laipnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

PLANUOJAMI TERITORIJOS ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMAI

"Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos" LRV 1992-05-12 nutarimas Nr.343, 1995-12-29 nutarimu Nr. 1640 redakcija
I Ryšių linijų tinklų apsaugos zona - žemės juosta po 2 m abipus požeminio kabelio.
VI Elektrinis kabelio linijų apsaugos zona - po 1 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų.
IX Dujotiekio (iki 16 bar sl) apsaugos zona - žemės juosta po 2 m abipus vamzdžio ašies.
XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonos - po 2,5 m nuo vamzdžio ašies (kai tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 m gylyje).

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ REGLAMENTAVIMAS

eil.Nr.	Pastatų	Minimalūs automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno būto) pastatai	Pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 m ² - 1 vieta; Pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² - 2 vietos; Pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m ² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesnam kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų būtų) pastatai	Pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 140 m ² - 2 vietos; Pastatui, kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m ² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesnam kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

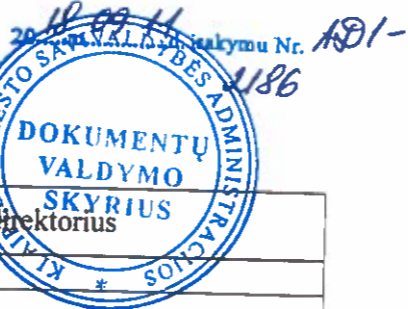
MAŽIAUSI LEISTINI ATSTUMAI TARP ŽELDINIŲ IR STATINIŲ ELEMENTŲ, UŽTIKRINANTIEJI STATINIŲ MECHANINĮ ATSPARAMŲ IR PASTOVUMĄ

Pastatų ir inžinerinių statinių elementai	Atstumai iki šilės m	
	Medžio karkasas	Kifinas
1. Pastatų išorinės pusės	5	1,5
2. Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos	4	-
3. Šlaitų papėdės ir kt.	1	0,5
4. Atraminis sienelių papėdės išorinės pusės	3,0	1,0
5. Šaligatvių ir sodo takelių kraštai	0,7	0,5
6. Bortinis aliumo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys	2,0	1,2
7. Požeminiai inžineriniai tinklai		
dujotiekio, nuotekų	1,5	-
šilumos tinklai (nuo kanalo sienelės)	2,0	1,0
bekanalinių šilumos tinklų, vandentiekio, drenatų	2,0	-
įžangus kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,0	0,7

Pastaba: atstumai nuo elektrinio oro linijų iki medžių nustatomi pagal Elektrinio linijų ir inžinerinių statinių taisyklę.

INŽINERIJA LT
Klaipėdos m., Kretingos g. 169
Dujotiekio g. 20-306, Klaipėda
Tel. +370 670 73396
Klaipėdos m., Kretingos g. 169
Aukščiau sistema: LAS-07
Lapų skaičius: 1 Lapo nr.: 1
2016-01-18
2016-01-18
2016-01-18
Direktorius: Vaidemaras Čiunka 1GKV-745
Sk. vadovas: Audrius Mackus 1GKV-984
Geodezininkas: Mantas Žilavičius

Atestato Nr.	R.ŠNEIDERIO PROJEKTAVIMO ĮMONĖ Klaipėda, 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. ADI-743, korektūra žemės sklype Kretingos g. 169
A 483	PV	Lolita Nemeikšytė
A 485	Archit.	Rimas Šneideris
Etapas	Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus	TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖŽINYS M 1:500
SPR		416-SDP-SPR.B-1
		Lapas Lapų 1 1



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
Tinklapis:	www.klaipeda.lt

Lentelė 2. Iniciatoriaus duomenys

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

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
Tinklapis:	-

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	Planavimo iniciatoriai: Artūras Gedgaudas ir Vilhelmas Gedgaudas				416-SDP-AR

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 Artūrai 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 detaliojame 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.
- Energinės 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	7

2. ESAMOS TERITORIJOS BŪKLĖS APŽVALGA IR VERTINIMAS

2.1. Planuojama teritorija

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

2.2. Esami žemės naudojimo apribojimai

Pagal VI „Registru 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. Gretimybės

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	7

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 detaliojame 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 inžinerines 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 inžinerines komunikacijas prie miesto tinklų.

3.4. Susisiekimas. 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	7

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 detalajame 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 paviršių, 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 Vilchelmui 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.

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		5	7

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 paviršių, 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%.
8. Visos inžinerinės komunikacijos jungiamos prie miesto tinklų. Pastatų šildymas numatomas dujinis arba elektrinis.
9. Susisiekimo sistema. Įvažiavimas į sklypą – iš Kretingos g., rekonstruojant esamą įvažavimą, įrengtą 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: architektūra turi atspindėti dominuojančią „Mažojo kaimelio“ erdvinę koncepciją, pastatų turi būti skaidomi, projektuojant statinius tinkamai įvertinti esamą urbanistinę ir gamtinę aplinką (reljefą). Statiniai šiuolaikiškos /ar klasikinės architektūros, sutapdinti ar/ir šlaitiniai stogai. Apdailai naudojamos tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos, dalį plokštumų numatyti būdingos Klaipėdai raudonų plytų spalvos. Sprendžiant automobilių parkavimą, būtina išlaikyti normuojamus atstumus nuo gyvenamųjų namų gretimuose sklypuose. 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 ir dvibučiai 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. 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 planuojamų sklypų užstatymo zonų. Projektuojant statinius kito ugniaatsparumo laipsnio, atstumai tarp jų nustatomi vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ (2010.12.07, Nr.1-338) XIII skyriaus „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ reikalavimais.

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 stovinčiuose konteineriuose. Konteinerių turinys, pagal gyventojų sutartis su atliekų surinkėjais, išvežamas į atliekų utilizavimo įmones.

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		6	7

Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo programa

Planavimo dokumentas:

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. (K-VT-21-16-158)

Planavimo organizatorius:

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

Planavimo iniciatoriai:

Artūras Gedgaudas ir Vilhelmas Gedgaudas
Užkanavės g. 104, 00190 Palanga; Naujakiemio g. 27-13, 94204 Klaipėda

Planuojamos teritorijos Kretingos g.169, Klaipėdoje įsisavinimui planavimo iniciatoriai įsipareigoja:

I. Etapas.

1. Pagal prisijungimo sąlygas suprojektuojami ir įrengiami iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti:

1.1. inžineriniai tinklai;


1.2. įvažiavimai į naujai suformuotus sklypus;

- žiūr. pridedamą brėžinį SPR.B-2 lapas 3 „Susisiekimo ir infrastruktūros vystymas už planuojamos teritorijos ribų M 1:250“.

II. Etapas.

1. Pasirašius infrastruktūros plėtros sutartį, suprojektuojamas ir įvykdomas esamo dviračių tako išplatinimas iki 2m, nuo taško „A“ iki taško „B“, žiūr. pridedamą brėžinį SPR.B-2 lapas 3 „Susisiekimo ir infrastruktūros vystymas už planuojamos teritorijos ribų M 1:250“.

SUDERINTA:
Planavimo iniciatoriai



Vilhelmas Gedgaudas

Artūras Gedgaudas

	416-SDP-AR	Lapas	Lapų
		7	7