



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO EGLIŲ G. 18, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO
PATVIRTINIMO**

2013 m. birželio 25 d. Nr. AD1-1602
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Tauragės teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2013 m. gegužės 20 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-1249(20.4) bei į

2013 m. birželio 11 d. prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Eglių g. 18, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 5 lapai).

2. Nustatau, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo gavimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorė



Judita Simonavičiūtė

12

Žemės sklypo Eglų g. 18, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0039:350) detalusis planas
DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji reikalavimai									Lentelė		
					konkretus teritorijos naudojimo tipas	galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	statinio aukštis			užstatymo tankumas	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	servitutai	statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	papildomi reikalavimai
		X	Y				nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m	iki karnizo, m							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	2 3 4 5 6	6183037,71 6183085,58 6183082,05 6183077,11 6183035,20	321429,64 321434,40 321474,61 321471,66 321451,68	1500	Kitos paskirties žemė, gyvenamoji teritorija GG	Gyvenamosios teritorijos - mažaukščių gyvenamųjų namų (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų) statybos G/G1	11,0	-	-	0,25	0,50	sodybinis užstatymas, nepažeisti statybos ribos	-	1-2 aukštų	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai ir jų priklausiniai	Ryšių linijų apsaugos zonos. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir inžinerinių apsaugos zonos. Dujotiekių apsaugos zonos. Elektros linijų apsaugos zonos. Priklausomųjų želdynų plotas 25% nuo viso sklypo ploto.
2	1 2 6 7 8 9 10	6183009,58 6183037,71 6183035,20 6183029,70 6183011,13 6183010,44 6183008,72	321426,84 321429,64 321451,68 321449,06 321449,17 321443,44 321443,44	573	Kitos paskirties žemė, gyvenamoji teritorija GG	Gyvenamosios teritorijos - mažaukščių gyvenamųjų namų (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų) statybos G/G1	8,5	-	-	0,35	0,70	sodybinis užstatymas, nepažeisti statybos ribos	-	1-2 aukštų	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai ir jų priklausiniai	Priklausomųjų želdynų plotas 25% nuo viso sklypo ploto

Su teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniais sprendimais sutinku:

ATESTATO NR.	A.LEONAVIČIŪTĖS PROJEKTAVIMO FIRMA			ŽEMĖS SKLYPAS EGLIŲ G. 18, KLAIPĖDOS M. KAD. NR. 2101/0039:350 DETALUSIS PLANAS	
A 960	DIREKTORĖ	A. LEONAVIČIŪTĖ		SPRENDINIAI	
A483	PV	L. NEMEIKŠYTĖ		TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELĖ	
A 960	ARCH.	A. LEONAVIČIŪTĖ		1: DPL.1 - DP - DPS - 2	
DP					

13

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planuojama teritorija - žemės sklypas Eglių g. 18, Klaipėdoje, kadastrinis Nr. 2101/0039:350, 0,2073 ha ploto.

2.1 Detaliojo planavimo tikslai: padalyti esamą žemės sklypą į du sklypus, suformuotame žemės sklype nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus naujo mažaaukščio gyvenamojo namo statybai (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyboms).

Planavimo tikslų įgyvendinimui esamas 0,2073 ha ploto žemės sklypas dalinamas į du sklypus tokiu būdu:

- šiaurinėje dalyje formuojamas 1500 m² ploto žemės sklypas proj. Nr. 1 prie esamo dviejų aukštų mūrinio gyvenamojo namo Eglių g. 18 ir jo priklausinių – pagalbinio ūkio pastatų (sublokuotų dviejų ūkinių pastatų ir garažo),

- pietinėje dalyje (neužstatytoje) formuojamas 573 m² ploto žemės sklypas proj. Nr. 2 naujo mažaaukščio gyvenamojo namo (vienbučio ar dvibučio gyvenamojo pastato) statybai.

Detaliajame plane nustatomi planuojamos teritorijos užstatymo rodikliai, numatomi galimi aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdai.

Išorinė planuojamos teritorijos riba nekeičiama.

2.2 TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI.

2.2.1 Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija GG kitos paskirties žemėje. Formuojamų žemės sklypų proj. Nr. 1 ir Nr. 2 naudojimo būdas ir pobūdis – gyvenamoji teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų) statybos, ind. G/G1 (nustatomas žemės sklypams, kuriuose yra esami ar numatomi statyti 1 ar 2 butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai).

2.2.2 Leistinas pastatų aukštis.

Formuojamame žemės sklype proj. Nr. 1 leistinas maksimalus pastatų aukštis - 11,0 m - nustatomas pagal čia stovintį teisiškai įregistruotą dviejų aukštų mūrinį gyvenamąjį namą, Eglių g. 18.

Žemės sklype proj. Nr. 2 leistinas numatomo statyti naujo gyvenamojo namo aukštis - 8,5 m. Pastatų aukščiai skaičiuojami statinio statybos zonoje metrais nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

2.2.3 Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas.

Leistinas maksimalus sklypo Nr. 1 užstatymo tankumas – 0,25.

Leistinas maksimalus sklypo Nr. 2 užstatymo tankumas – 0,35.

2.3.4 Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas.

Leistinas maksimalus sklypo Nr. 1 užstatymo intensyvumas – 0,50.

Leistinas maksimalus sklypo Nr. 2 užstatymo intensyvumas – 0,70.

2.3.5 Statinių statybos zona.

Planuojamas teritorija yra urbanizuotoje vietovėje. Namai pagal Eglių gatvę išsidėstę nevienodais nuo jos atstumais, t. y. gatvės užstatymo linija nėra susiformavusi. Todėl formuojamame žemės sklype Nr. 1 prie esamo gyvenamojo namo Eglių g. 18 nustatyti statybos linija yra netikslinga. Numatoma statinių statybos zona, kurioje statinių statybos riba nuo Eglių g. pusės nustatoma 6,0 m atstumu. Žemės dalis prie gatvės skiriama tik žaliajai zonai – dekoratyviajai augmenijai. Statybos riba nuo kaimyninių sklypų ribų - 4,5 m, išskyrus pietvakarinę sklypo dalį, kur statybos riba nustatoma mažesniu 1,2 m atstumu pagal teisiškai įregistruoto gyvenamojo namo priklausinio (pagalbinio ūkio pastato) – vieno aukšto garažo – išorinių sienų ribas. Garažas pastatytas 1976 m. pagal tuo metu galiojusias statybos normas (RSN).

Žemės sklype proj. Nr. 2 statinių statybos zona numatoma nustatant statybos ribą 3,0 m atstumu nuo kaimyninių sklypų ir 5,0 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos.

Priklausomai nuo statinių paskirties ir kategorijos statybos riba kiekvienu atveju nustatoma vadovaujantis statinių išdėstymo žemės sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais, pateiktais STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“.

2.3.6. Užstatymo tipas

Formuojamų žemės sklypų užstatymo tipas – sodybinis užstatymas, būdingas Tauralaukio gyvenvietės daliai, kurioje yra planuojamas žemės plotas. Detaliuoju planu nustatoma galima pastatų išdėstymo zona ir erdvių struktūros ir parametrų visuma.

Formuojami žemės sklypai nėra saugomoje teritorijoje, todėl specialūs reikalavimai pastatų architektūrai nenustatomi. Tačiau pastatai savo tūriu ir forma, apdailos medžiagomis ir spalviniu sprendimu turi derėti prie šios Tauralaukio dalies mažaaukščiais gyvenamaisiais namais apstatytos teritorijos kraštovaizdžio (vadovautis Statybos įstatyme pateiktais „Esminiais statinio architektūros reikalavimais“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VII skyriaus III skirsniu „Architektūros reikalavimai“).

2.3.7. Susisiekimo organizavimas.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj. Nr. 1 paliekamas esamoje vietoje – iš Eglių gatvės.

Žemės sklypo Eglių g. 18, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0039:350) detalusis planas

Į žemės sklypą proj. Nr. 2 planuojamas 3,5 m pločio privažiavimas iš Tuopų gatvės laisvos valstybinės žemės teritorijoje. Joje esanti medinė pasiūra – menkavertis, teisiškai neįregistruotas, savavališkas statinys – griauamas.

Automobilių stovėjimo vietos planuojamos formuojamų gyvenamųjų sklypų ribose.

2.3.8. Inžineriniai tinklai.

Esamas gyvenamasis namas Eglių g. 18 yra pajungtas prie centralizuotų vandens tiekimo, buitinių nuotekų nuvedimo ir dujotiekio tinklų, esančių Eglių gatvėje, taip pat prie ryšių tinklų, nutiestų sklypo teritorijoje. Elektra tiekama oro linija nuo atramos, stovinčios ant sklypo ribos iš Eglių gatvės pusės.

Žemės sklype proj. Nr. 2 planuojama statyti vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą taip pat numatoma pajungti prie centralizuotų vandens tiekimo, buitinių nuotekų nuvedimo, lietaus kanalizacijos, dujotiekio ir ryšių tinklų, kurie yra nutiesti Tuopų gatvėje.

Elektros tiekimui tiesiamas 0,4 kV elektros kabelis nuo esamos LESTO priklausančios artimiausios atramos (0,4 kV oro linijos K6L-100 „Eglių g. OL“ iš 10/0,4kV transformatorinės TR-316), esančios žemės sklype Tuopų g. 20 / 7 į įrengiamą LAS ant žemės sklypo proj. Nr. 2 pietinės sklypo ribos.

Visos inžinerinės komunikacijos į žemės sklypą proj. Nr. 2, kaip ir privažiavimas, tiesiamos laisvos valstybinės žemės teritorijoje iš Tuopų gatvės.

Žemės sklype proj. Nr. 2 planuojamą gyvenamą namą numatoma šildyti kietu kuru ar elektra, įrengiant autonominę šildymo sistemą.

2.3.8. Žemės servitutai:

Žemės sklype Eglių g. 20/7 nustatomas servitutas (tarnaujantis daiktas, kodai 206, 207, 208) – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines komunikacijas (0,4 kv elektros kabelinę liniją). Servituto gavėjas – LESTO.

2.3.9. Apželdinimas.

Planuojamuose žemės sklypuose priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas turi sudaryti ne mažiau kaip 25 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje formuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 tvarkymo ir naudojimo režimo pagrindiniai sprendiniai pateikiami Pagrindiniame brėžinyje DPS – 1 ir Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje DPS – 2.

2.4. Gaisrinė sauga.

Pastatai planuojamoje teritorijoje turi būti išdėstomi saugiais priešgaisriniais atstumais, atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp gyvenamųjų pastatų ir kitų statinių

Gyvenamojo bei kitos paskirties pastato ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki gyvenamųjų pastatų bei kitų statinių, kurių ugniai atsparumo laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisriniai atstumai tarp gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų (ūkinio pastato, garažo, pirties ir t. t.) vieno sklypo ribose nenormuojami.

Projektuojant pastatus bei planuojant jų išdėstymą teritorijoje būtina vadovautis priešgaisriniais reikalavimais, nustatytais statybos techniniuose reglamentuose STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Planuojamoje teritorijoje esamas ir planuojamas statyti vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas priskiriamas P.1.4 statinių grupei.

Žemės sklype proj. Nr. 1 esamas mūrinis 2-jų aukštų gyvenamas namas Eglių g. 18 yra I-o atsparumo ugniai laipsnio.

2.5. Higieniniai reikalavimai.

Planuojamas žemės sklypas yra individualiais gyvenamaisiais namais apstatytoje Tauralaukio dalyje, kurioje pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą numatomos gyvenamosios teritorijos. Registrų centro duomenimis žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklype yra mūrinis dviejų aukštų gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio pastatai (sublokuoti du ūkiniai pastatai ir garažas).

Vanduo tiekiamas ir nuotekos šalinamos centralizuotais miesto tinklais, nutiestais Eglių gatvės. Gyvenamas namas taip pat prijungtas prie dujotiekio, ryšių ir elektros tinklų.

Planuojamos teritorijos gretimybės – du žemės sklypai, kurių žemės pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Šiuose sklypuose yra individualūs gyvenamieji namai ir jų priklausiniai (ūkiniai pastatai, garažai).

Žemės sklypo Eglių g. 18, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0039:350) detalusis planas

Iš pietų pusės sklypas ribojasi su neužstatyta laisvos valstybinės žemės teritorija.

Vadovaujantis atlikta esamos padėties analize galima teigti, jog teritorija nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas (žiūr. „Esamos būklės analizę“).

Numatoma veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų) statybos. Padalinus planuojamą teritoriją, jos pietinėje dalyje suformuojamas atskiras žemės sklypas, kuriame numatoma statyti mažaaukštį (vienbutį ar dvibutį) gyvenamąjį namą. Vandens tiekimas ir buitinių bei paviršinių nuotekų šalinimas numatomas centralizuotais miesto tinklais, nutiestais Tuopų gatvėje. Pastatas prijungiamas prie dujotiekio, ryšių ir elektros tinklų. Namų šildymui įrengiama vietinė centrinė sistema, naudojamas kietas kuras, dujos arba elektra. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo klausimai sprendžiami atsižvelgiant į gamtosauginius ir higieninius reikalavimus.

Planuojant teritoriją, tarp pastatų ir inžinerinių statinių, priklausomai nuo jų paskirties, turi būti išlaikomi mažiausi leistini sanitariniai atstumai pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir normuojami atstumai pagal LRV 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“.

2.6. Atliekų tvarkymas.

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) kaupiamos sandariuose kontaineriuose ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus, sudarius sutartis su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

ADV _____

A. Leonavičiūtė

PV _____

L. Nemeikšytė

Planavimo organizatoriai: