



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi, atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2021 m. kovo 24 d. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG172855:

1. T v i r t i n u kvartalo tarp Sausio 15-osios g., Birutės g., Bijūnų g., ir Taikos pr. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. kovo 30 d. sprendimu Nr. 52, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Birutės g. 5 (pridedamas koregavimo brėžinys ir aiškinamasis raštas).

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

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamos detaliojo plano korektūros sprendiniai keičia Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. kovo 30 d. sprendimu Nr. 52 „Dėl kvartalo tarp Sausio 15-osios g., Birutės g., Bijūnų g. ir Taikos pr. 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 ir architektūros 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 (H. Manto g. 37, 92236 Klaipėda) arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Gintaras Neniškis

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. PLANAVIMO ORGANIZATORIUS

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Liepų g. 11, 91502 Klaipėda.

1.2. PLANAVIMO INICIATORIUS

MB „Mes Architektai“.

1.3. PLANAVIMO DOKUMENTO RENGĖJAS

MB „Mes Architektai“, kodas 304931013, adresas: Pylimo g. 32-1, 01135 Vilnius.

1.4. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 17 d. įsakymas Nr. AD2-310 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ ir 2020 m. kovo 10 d. įsakymas Nr. AD2-475 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.

1.5. RENGIMO TIKSLAI

Detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui.

1.6. PLANAVIMO UŽDAVINIAI

Detalizuoti Klaipėdos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; pakeisti ar patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus.

Spręsti susisiekiimo organizavimo klausimus; numatyti funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

1.7. PLANUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO ESAMOS BŪKLĖS DUOMENYS

Žemės sklypo adresas: Birutės g. 5, Klaipėda.

Žemės sklypo kad. Nr.: 2101/0005:528.

Naudojimo paskirtis: Kita.

Naudojimo būdai: Visuomeninės paskirties teritorijos;
Komerčinės paskirties objektų teritorijos;
Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0,5046 ha.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas: 13.00 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 1.00 m².
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); plotas: 5046.00 m².
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); plotas: 431.00 m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); plotas: 1477.00 m².
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas 5046.00 m².

Servitutai: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); plotas: 5046.00 m².

Nuosavybės teisė: Lietuvos Respublika, Valstybinės žemės patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

Juridiniai faktai: Sudaryta panaudos sutartis – Klaipėdos miesto savivaldybė

1.8. IŠDUOTOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2020-05-05 patvirtintomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG139944, o taip pat institucijų išduotomis sąlygomis:

- AB "Energijos skirstymo operatorius", 2020-04-20, Nr. REG138564;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2020-04-22, Nr. REG138804;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, 2020-04-22 Nr. REG138856;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2020-04-23, Nr. REG139040;
- AB „Telia Lietuva“, 2020-04-30, Nr. REG139757;
- AB „Klaipėdos vanduo“, 2020-05-04, Nr. REG139842;
- AB „Klaipėdos energija“, 2020-05-04, Nr. REG139845.

1.9. PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

BENDRIEJI PLANAI:

Planuojamai teritorijai taikomi Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai, patvirtinti Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007m. balandžio 5d. sprendimu Nr. T2-110.

SPECIALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08;
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, T00028216 (000212000575), 2005-03-31;
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema-specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28;
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29;
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011-09-22 sprendimas Nr. T2-283 „Dėl šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo“;
- Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16075, buvęs kodas U17) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, T00053710 (100002000411), 2012-04-19;
- Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20;
- Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710, 2016-01-07.

2. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2.1. ESAMA PADĖTIS

2.1.1. Žemėvalda

Planuojama teritorija yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, prie Birutės gatvės. Planuojamoje teritorijoje yra suformuotas ir registruotas vienas žemės sklypas - Birutės g. 5 (kad. Nr. 2101/0005:528). Žemės sklypas suformuotas sujungus du žemės sklypus Birutės g. 5 (kad. Nr. 2101/0005:332) ir Birutės g. 5A (kad. Nr. 2101/0005:473) į vieną žemės sklypą.

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita; Žemės sklypo naudojimo būdai: Visuomeninės paskirties teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

2.1.2. Žemėnauda

Šiuo metu sklypas nenaudojamas pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė nurodytus naudojimo būdus - sklypas neurbanizuotas. Klaipėdos miesto bendrojo plano (Klaipėdos m. sav. 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110) miestų teritorijų funkcinių prioritetų brėžinyje planuojamas žemės sklypas patenka į komercinės paskirties objektų teritorijas - K.

Teritorija inžineriškai gerai aprūpinta: vakarų pusėje yra infrastruktūros ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - Birutės gatvė, kur praeina ryšių, elektros, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, šilumos tinklai. Vadovaujantis galiojančiu detaliuoju planu, į planuojamą teritoriją įvažiavimas-išvažiavimas yra iš Birutės gatvės. Teritorijos reljefas yra praktiškai lygus, aukščių skirtumas yra ~0,2m. Teritorija neužstatyta, sklype nėra esamų medžių ar krūmų.

2.1.3. Gretimybės

Žemės sklypas šiaurės pusėje ribojasi su Gyvenamosios paskirties teritorija G2, rytų pusėje su Gyvenamosios paskirties teritorija G2 ir Visuomeninės paskirties teritorija V, pietų pusėje su Komercinės paskirties objektų teritorija K, vakarų pusėje su Birutės gatve (D kategorijos gatvė) infrastruktūros ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija.

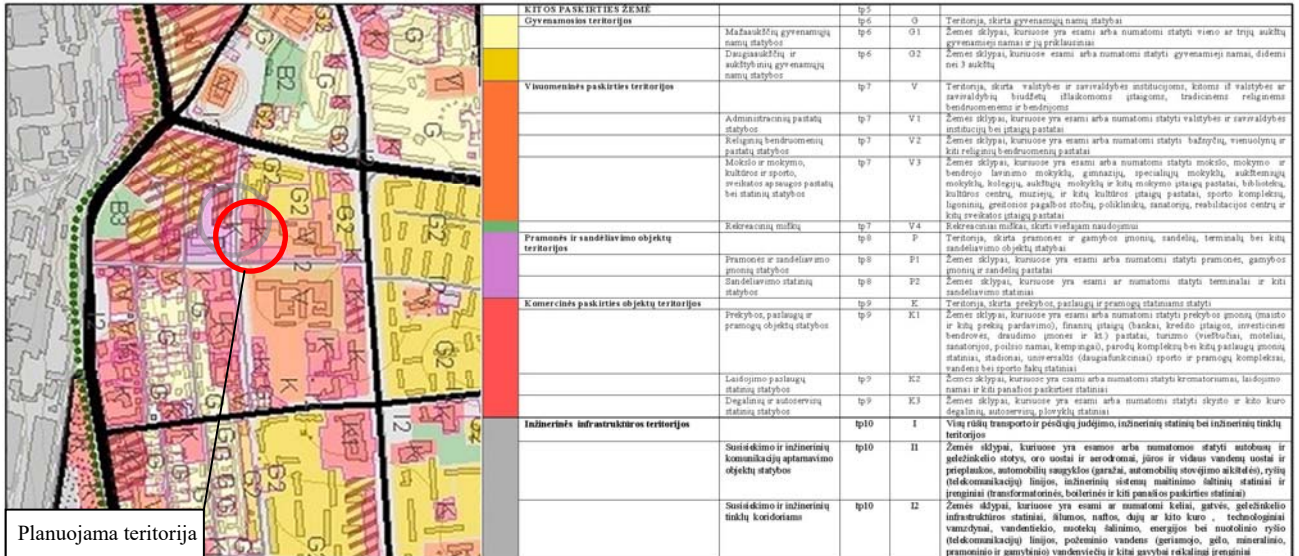
Kadangi Birutės gatvė yra D kategorijos, už jos esantys žemės sklypai taip pat laikomi kaimyniniais, jų paskirtis - Komercinės paskirties objektų teritorija K.

Žemės sklypas ribojasi su šiais žemės sklypais, tarp taškų:	Žemės sklypo kad. Nr.	Adresas
1-2-3-4-5	2101/0005:523	Klaipėda, Birutės g. 3
5-6-7-8-9	Valstybinės žemės fondas	Klaipėda, Birutės g. 1B
9-10	2101/0005:263	Klaipėda, Sausio 15-osios 6A
10-11	2101/0005:300	Klaipėda, Bijūnų g. 17
11-12	2101/0005:264	Klaipėda, Bijūnų g. 15A
12-13-14	2101/0005:265	Klaipėda, Bijūnų g. 15
14-15-1	Laisva valstybinė žemė	Birutės gatvė
už Birutės gatvės	2101/0005:307	Klaipėda, Birutės g. 6
už Birutės gatvės	2101/0005:306	Klaipėda, Birutės g. 8

2.1.4. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

BENDRASIS PLANAS

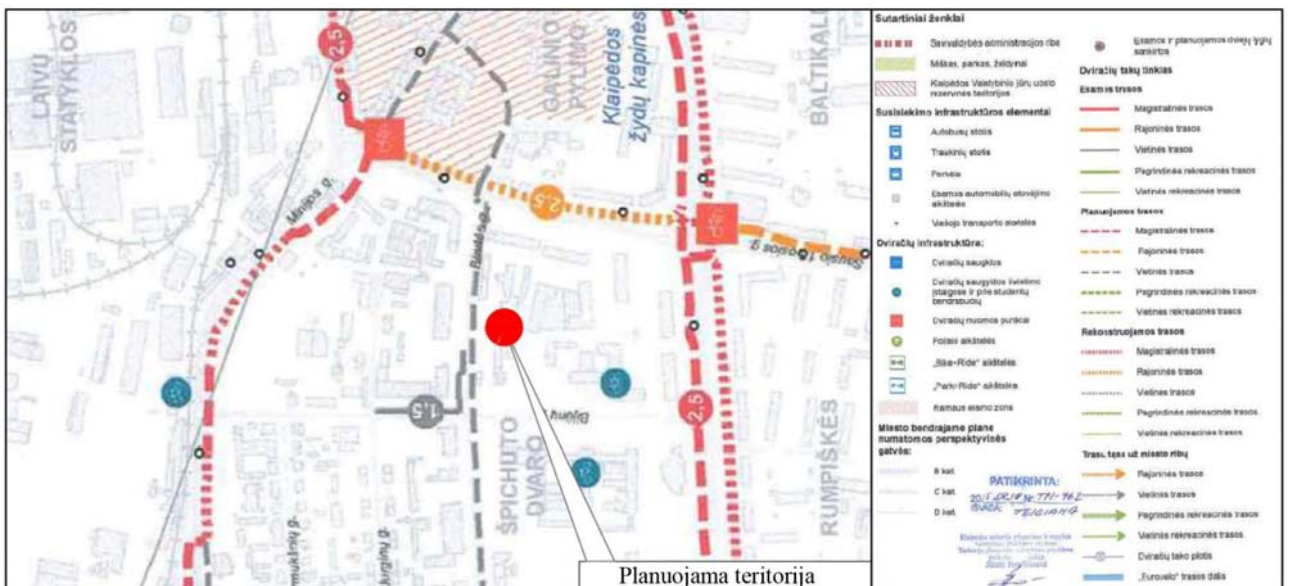
Klaipėdos miesto bendrojo plano (Klaipėdos m. sav. 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110) miestų teritorijų funkcinių prioritetų brėžinyje planuojamas žemės sklypas patenka į komercinės paskirties objektų teritorijas K. (žr. 1 pav.)



1 pav. Klaipėdos miesto bendrojo plano ištrauka

SPECIALIEJI PLANAI

Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtos specialiuoju planu (patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247) prie planuojamos teritorijos ties Birutės gatve yra planuojamos vietinės dviračių trasos (1,5m. pl.), už 330 metrų ties Minijos gatve yra planuojamos magistralinės dviračių trasos (2m. pl.) t. y. ilgų distancijų trasos, jungiančios miesto centrą su gyvenamaisiais rajonais, tarptautinėmis ir regioninėmis dviračių trasomis. Ties Sausio 15-osios gatve planuojama rajoninė dviračių trasa (1,5 m. pl.) kuri jungia miesto rajonus su magistralinėmis trasomis arba su kitais gretimais rajonais. (žr. 2 pav.).



2 pav. Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtos specialiojo plano ištrauka

Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu (patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-12-03 įsakymu Nr. AD1-3561) planuojama teritorija patenka į T5 kraštovaizdžio tvarkymo zoną (labai intensyviai urbanizuojama - intensyvaus miesto centų ir pcentrių užstatymo zona). Urbanizuoto kraštovaizdžio zonose stiprinamas ir palaikomas miestietiškas kraštovaizdis, kuriame plėtojamos dirbtinės, žmogaus kuriamos, formaliai apibrėžtame teritoriniame vienete (rajone, mikrorajone) kompoziciškai išbaigtos urbanistinės struktūros. Formuojamas miesto urbanizuoto kraštovaizdžio bendros erdvinės struktūros vieningumas - Birutės ir Bijūnų gatvėse numatytos svarbiausios želdynų jungtys – „Žalioji tinklas“ (žr. 3 pav.).



3 pav. Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano ištrauka

Klaipėdos miesto vandens teikimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas (patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74) ir Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas (patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9) planuojamai teritorijai įtakos neturi, nes prie planuojamos teritorijos jau nutiesti pakankamo diametro centralizuoti miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai.



4 pav. Klaipėdos miesto vandens teikimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiojo plano ištraukos

Vadovaujantis Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema-specialiuoju planu (patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201) planuojama teritorija patenka miesto istorinį centrą ir yra prie vizualinio identiteto ribos urbanizuotoje dalyje.

GALIOJANTIS DETALUSIS PLANAS

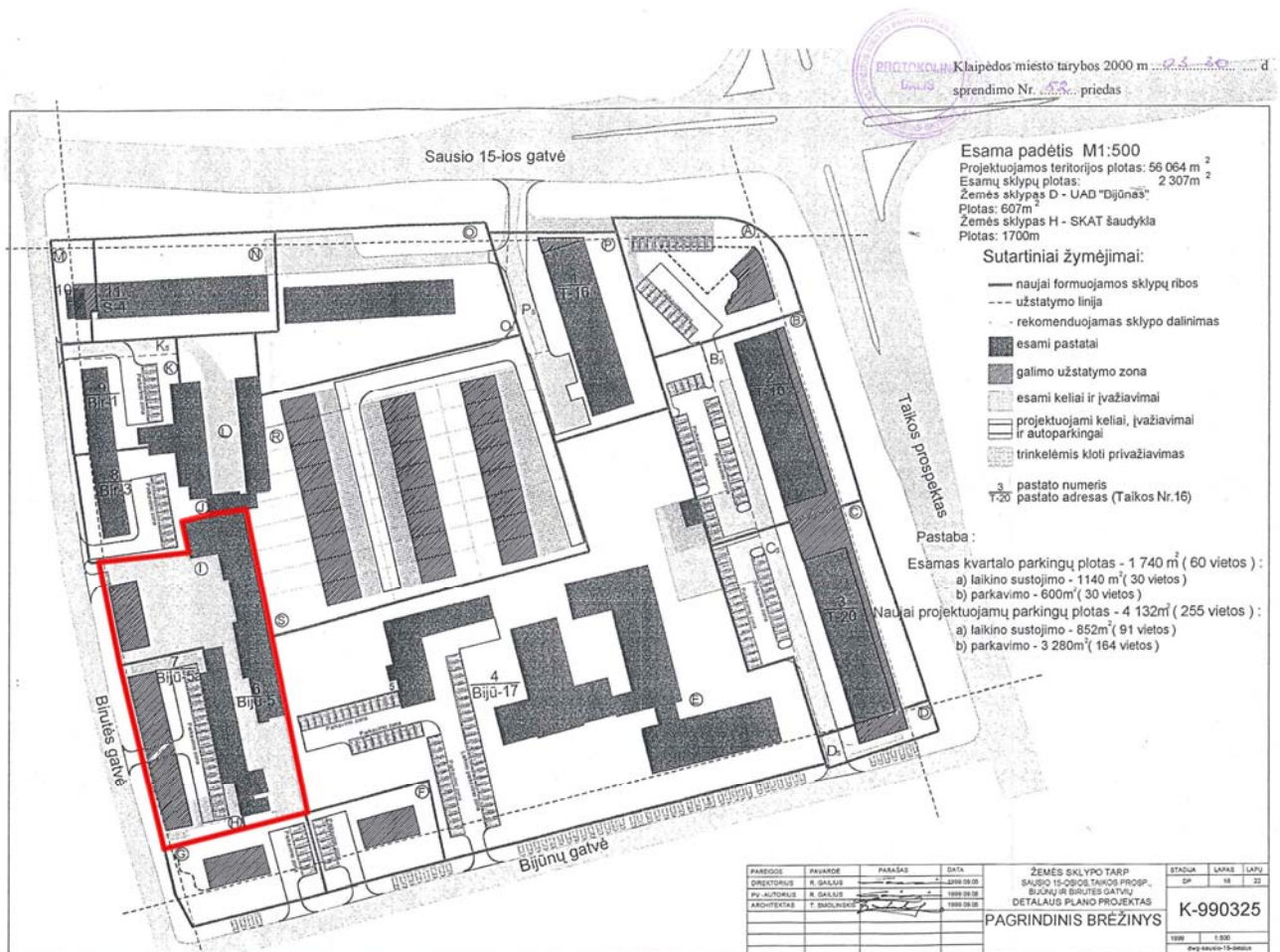
Detalioju planu (Kvartalo tarp Sausio 15-osios g., Birutės g., Bijūnų g. ir Taikos pr. detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 52) nustatyti planuojamos teritorijos dalių H ir I reglamentai:

Dalis - H

- sklypo plotas 1685 m²;
- esamo užstatymo plotas 43%;
- esami, menkaverčiai pastatai, griaujami;
- užstatymo plotas 30 %;
- aukštingumas 3 aukštai;
- parkingo plotas 488 m² (13 vietų);
- atsparumas ugniai klasė – III.

Dalis - I

- sklypo plotas 3611 m²;
- esamo užstatymo plotas 38 %;
- aukštingumas 1-2 aukštai (esamas);
- naujo užstatymo plotas 12 %;
- aukštingumas 3 aukštai;
- parkingo plotas 1864 m²;
- atsparumas ugniai klasė – III.



5 pav. Galiojančio detaliojo plano pagrindinis brėžinys

2.1.5. Esamas užstatymas ir įtaka gretimoms teritorijoms

Planuojamoje teritorijoje neišlikęs buvęs užstatymas, o naujai suplanuotoje užstatymo zonoje, prie Birutės gatvės, nesuprojektuoti nauji pastatai, todėl tai neturės jokios įtakos visuomenės sveikatos rizikos veiksnių ir (ar) nesukurs probleminių situacijų.

Projekto vadovas

M. Raišutis

Natūralus apšvietimas. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę. Nuo antžeminių parkavimo vietų ar nuo požeminių ir pusiau požeminių garažų įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės neviršija higienos normos HN 80:2011 nurodytų leidžiamųjų verčių. Gretimoje aplinkoje yra infrastruktūros, gyvenamosios, visuomeninės ir komercinės teritorijos, o šalimais nėra išdėstytų radiotechninių objektų, turinčių neigiamą poveikį planuojamai teritorijai.

Transporto poveikis ir oro tarša. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti HN 33:2011 reikalavimų įgyvendinimą. Įrengus naują asfaltbetonio dangą, triukšmas mažės, todėl triukšmo mažinimo priemonės detaliojo planavimo stadijoje nenumatomos. Oro teršalų koncentracija planuojamos ir gretimos aplinkos ore neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų. Numatoma, kad aplinkos taršalai bus išmetami tik iš lengvųjų automobilių.

2.2.3. Inžinerinės komunikacijos

LAUKO ELEKTROS TINKLAI.

Lauko elektros tinklai planuojami pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas 2020-04-20, Nr. REG138564. Esamų tinklų žemės sklypo ribose nėra. Techninio projekto metu objektas bus prijungiamas atskiru projektu prie Birutės gatvėje esančių elektros tinklų (brėžinyje pažymėta E, PVC 2xd110).

TELEKOMUNIKACIJŲ LAUKO TINKLAI.

Vadovaujantis AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygomis 2020-04-30, Nr. REG139757, nauji ryšių tinklai neprojektuojami, išsaugomas esamas įvadas pietvakariniame sklypo kampe.

VANDENTIEKIO, BUITINIŲ IR LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAI.

Pagal AB „Klaipėdos vanduo“, išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG139842, 2020-05-04, vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai bus pajungiami prie artimiausių centralizuotų tinklų techninio projekto metu, gavus AB „Klaipėdos vanduo“ projektavimo sąlygas. Kadangi planuojamos teritorijos riba prie Birutės gatvės sutampa su požeminio parkingo (požeminio aukšto) riba, komunikacijų koridoriai neplanuojami.

Planuojamoje teritorijoje esami buitinių nuotekų tinklai, aptarnaujantys pastatus, esančius žemės sklype Bijūnų g. 17, Klaipėdoje, bendru sutarimu su Klaipėdos miesto savivaldybės administracija ir VšĮ „Klaipėdos universitetas“ bus iškeliami atskira Jungtinės veiklos sutartimi, pagal Klaipėdos miesto savivaldybės ruošiamą ir įgyvendinamą „Buitinių nuotekų Bijūnų g. 17, Klaipėdoje statybos projektą“.

CENTRALIZUOTI ŠILUMOS TINKLAI.

Vadovaujantis AB „Klaipėdos energija“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG139845, 2020-05-04, įvažiavimas į sklypą iš pietų pusės neplanuojamas ir išsaugomas esamas veikiantis magistralinis DN300 šilumos tinklas. Tikslus objekto pajungimas bus sprendžiamas techninio projekto metu gavus AB „Klaipėdos energija“ projektavimo sąlygas.

Projekto vadovas

M. Raišutis 

2.2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

2.2.1. Architektūrinis - planinis sprendimas

SKLYPAS NR.1 (Birutės g. 5):

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis „Kita“.

Žemės sklypo naudojimo būdas. Esami sklypo užstatymo naudojimo būdai „visuomeninės paskirties teritorijos (V)“ ir „komercinės paskirties objektų teritorijos (K)“ nekeičiami, tik naikinamas naudojimo būdas „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“.

Ribos. Esamo sklypo plotas ir sklypo ribos nesikeičia.

Sklypas. Esamo sklypo plotas LKS-94 koordinatų sistemoje yra 0,5046 ha. Sklypo koordinatės pateikiamos esamos būklės brėžinyje.

Užstatymas. Sklype nustatoma statinių statybos zona, kurioje galima pastatų statyba, išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribos arba gavus sutikimą: šiaurėje 5,0m, rytuose 4,5m, pietuose 14,0m, vakaruose (nuo Birutės gatvės) 7,0m.

Taip pat sklype nustatoma užstatymo teritorija, kurioje statomi statiniai, taip pat kiti inžineriniai statiniai (pvz. projektuojamos kiemo aikštelės, pandusai ir kt.) atitraukiant į sklypo vidų per 1 metrą nuo šiaurinės, rytinės ir pietinės sklypo ribos, o vakarų pusėje - 7,0m.

Požeminio užstatymo riba projektuojama atitraukiant į sklypo vidų 1 metrą nuo šiaurinės, rytinės ir pietinės sklypo ribos. Prie vakarinės sklypo ribos, nuo gatvės pusės, požeminio užstatymo riba sutampa su sklypo riba (gautas gretimo sklypo sutikimas).

Sklype numatomi pastatai iki 3 aukštų ir 11,5m aukščio; maksimali statinių aukščio altitudė - 19.50.

Sklypo užstatymo tankumas - 60%,

Sklypo užstatymo intensyvumas - 1,0.

Statinių paskirtys: Vadovaujantis STR 1.01.03-2017 "Statinių paskirtys" numatoma paslaugų paskirties pastatai (7.4) ir gydymo paskirties pastatai (7.12).

Servitutas. Sklype projektuojamas servitutas 1s (plotas 699m²; kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Esami registruoti servitutai naikinami: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Įvažiavimas. Vadovaujantis galiojančio detaliojo plano ir žemės sklypo formavimo pertvarkymo projekto sprendiniais paliekamas esamas įvažiavimas į sklypą iš Birutės gatvės. Techninio projekto rengimo metu, įvažiavimas-išvažiavimas gali būti tikslinamas priklausomai nuo techniniame projekte numatytų sprendinių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Želdiniai sklype. Priklausomųjų želdynų norma nuo žemės sklypo ploto, priklausomai pagal žemės sklypo naudojimo paskirtį, numatoma - 10% arba 15-50%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. Tikslūs apsaugos zonų plotai bus nustatyti atlikus kadastrinius matavimus.

2.2.2. Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Rengiamas detalus planas nustato tikslų pastatų aukštingumą, reglamentuoja plėtimosi galimybes ir užstatymo plotą, automobilių parkavimą, susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą, nustato kitus ūkinės veiklos apribojimus.

Statinių išdėstymas. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3m 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 8,5m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Kultūros paveldas. Žemės sklypas patenka į registruotos kultūros vertybės Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas kultūros vertybių registre 16075), pripažintą saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, vizualinės apsaugos pozonio teritoriją. Žemės sklypui taikoma Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus nuostatos dėl kultūros paveldo vietovių ir jų apsaugos zonų. Bet kokia veikla kultūros vertybės teritorijoje ir apsaugos zonoje reglamentuojama Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymu ir jo poįstatyminiais teisės aktais.

Planuojamas perimetrinis dviejų aukštų užstatymas nepažeis Klaipėdos senamiesčio vertingųjų savybių, neužgoš vizualinių ryšių šalimais esantiems aukštesniems pastatams, užbaigs gatvės išklotinę ir praturtins bendrą urbanistinį kvartalo audinį. Atitinkamai detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos Klaipėdos Senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio teritorijai ir V. Žemkalnio-Landsbergio suprojektuotam kvartalui.

Apibendrinant ir vadovaujantis NKPAĮ 9 str. 3 d. nuostatomis numatoma „jei atliekant statybos bei kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniiui, o šis informuoti Departamentą“.

Buitinių atliekų tvarkymas. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype. Buitinių atliekų konteinerių vieta numatyta planuojamo sklypo šiaurės pusėje (pažymėta pagrindiniame brėžinyje). Aikštelės vieta yra siūloma, rengiant techninį projektą jos vieta gali būti koreguojama. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Numatoma, kad techninio projekto rengimo metu bus užtikrinama galimybė prie planuojamų statinių privažiuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinius atstumus) - konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto metu, įvertinus planuojamą užstatymą, numatyti gaisrinius hidrantus sklypo viduje arba gatvės raudonosiose linijose, neviršijant maksimalaus 200m atstumo nuo planuojamo užstatymo tolimiausio taško iki gaisrinio hidranto.

Susisiekimas. Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą numatytas iš Birutės gatvės, išlaikant ankstesnio detaliojo plano sprendinius. Techninio projekto rengimo metu, įvažiavimas-išvažiavimas gali būti tikslinamas priklausomai nuo techniniame projekte numatytų sprendinių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Birutės gatvė priskiriama D kategorijai, kurios važiuojamosios dalies plotis 7,0 m, atstumas tarp raudonųjų linijų ~20 m.

Dviračių takai: Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247) prie planuojamo žemės sklypo ties Birutės gatve yra planuojama vietinė dviračių trasa (1,5 m. plotis), už 330 metrų ties Minijos gatve yra planuojamos magistralinės dviračių trasos (2 m. plotis) t. y. ilgų distancijų trasos, jungiančios miesto centrą su gyvenamaisiais rajonais, tarptautinėmis ir regioninėmis dviračių trasomis. Ties Sausio 15-osios gatve planuojama rajoninė dviračių trasa (1,5 m. plotis) kuri jungia miesto rajonus su magistralinėmis trasomis arba su kitais gretimais rajonais. Parengto projekto sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams - dviračių trasa numatyta įrengti Birutės gatvės raudonųjų linijų ribose.

Automobilių parkavimas. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose ir požeminėje automobilių aikštelėje. Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas bus sprendžiamas techninio projekto metu sklypo ribose, įvertinus konkretų planuojamą užstatymą ir vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, XIII skyriaus reikalavimų 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius. Nuo antžeminių parkavimo vietų ar nuo požeminių ir pusiau požeminių garažų įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

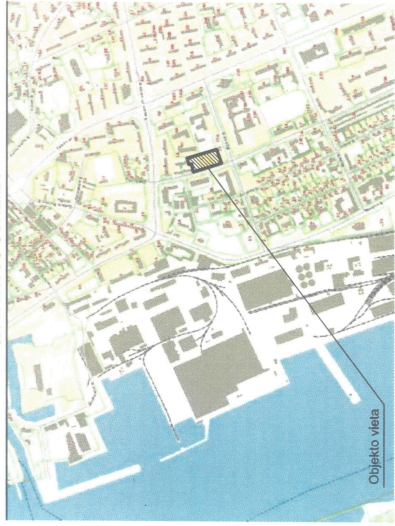
Priklausomųjų želdynų norma nuo žemės sklypo ploto: Komerčinės paskirties objektų teritorijai - ne mažiau 10%, Visuomeninės paskirties teritorijai 15-50% sklypo ploto. Visuomeninės paskirties teritorijai mažiausias želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį. Projektuojant komercinės paskirties objektus būtina numatyti apsaugines želdinių juostas prie rytinės ir šiaurinės sklypo ribos.

Inventorizuoti želdiniai, želdynai: tarp planuojamo žemės sklypo ir Birutės gatvės yra esami želdiniai – mažalapių liepų eilė. Praplečiant pėsčiųjų ir įrengiant dviračių takus medžiai išsaugomi ir įreminami bortais, atskiriant juos nuo projektuojamų kietų dangų. Įrengiant įvažiavimą iš Birutės gatvės pietvakarių kampe vienas medis kertamas - mažalapė liepa (brėžinyje pažymėta Nr.2). Pagal turimus topografinius duomenis ant projektuojamo įvažiavimo dar patenka – šermukšnis ir paprastasis klevas (brėžinyje pažymėti Nr.1 ir Nr.3), tačiau esamos būklės nuotraukose matyti, kad šie du medžiai nėra išlikę.



6 pav. Esamų želdiniai prie Birutės gatvės (mažalapių liepų eilė)

SITUACIJOS SCHEMA



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

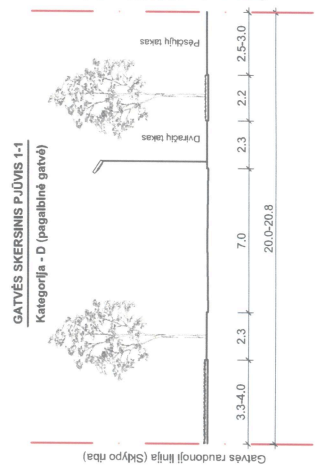
- K; V - žemės naudojimo būdai
- 11,5m - leistinas pastatų aukštis (metrais)
- 60 - užstatymo tankumas (%)
- 1,0 - užstatymo intensyvumas
- 3a. - statinių aukštų skaičius

- Sklypo numeris
- Sklypo plotas (m²)
- Sklypo dalies numeris, joje leistinas pastatų aukštų skaičius ir jų aukštis metrais
- K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos
- V - Visuomeninės paskirties objektų teritorijos
- Užstatymo zona (teritorija, kurioje galima pastatyti statinius, išskyrus normuojamą atstumą iki sklypo ribos arba gausi sūžinti)
- Papildoma užstatymo zona (teritorija, kurioje statomi individualūs statiniai - atskaitėms, (vadinamieji P. pan.)
- Užstatymo zona greičiamame sklype
- Servituto zona
- Esami greitimi pastatai
- Esamos gatvės (D kategorija)

- Planuojamos kietos dangos už sklypo ribos
- Planuojamos teritorijos riba
- Esama įteisinio sklypo riba
- Gatvių raudonosios linijos
- Statybos riba (teritorija, kurioje galima pastatyti statinius, išskyrus normuojamą atstumą iki sklypo ribos arba gausi sūžinti)
- Papildoma statybos riba (teritorija, kurioje statomi individualūs statiniai - atskaitėms, (vadinamieji P. pan.)
- Požeminio užstatymo riba
- Pėsčiųjų tako jungtis
- Dviraidžių tako jungtis
- Įvažiavimas į sklypą
- Esami medžiai (ne sklypo ribose)
- Kertami medžiai (ne sklypo ribose)
- Bulinių atliekų konteinerių vieta

KERTAMI MEDŽIAI

- 1. Šermukšnis d=15cm; h=6m (pažalstas kamienas).
- 2. Liepa mazalapė d=40cm; h=14m.
- 3. Klevas d=40cm; h=12m (jau nukirstas).



Teritorijos (jos dalies) Nr.		Sklypo (jo dalies) Nr.		Teritorijos naudojimo pfas		Zemės naudojimo pfas		Zemės naudojimo būdai		Zemės naudojimo pfas		Teritorijos naudojimo pfas		Teritorijos (jos dalies) Nr.		Sklypo (jo dalies) Nr.		Teritorijos (jos dalies) Nr.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				
	1	5046	GC	Kla	K; V	11,5	19,50	60%	1,0	1,0			10;	3a	7,4	1s - 699m²; Kello servitutas, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).				

SUTRUMPINIMAI

- Statinių klasifikavimas (pagal STR 1.01.03-2017.)
- 7.4 - Paslaugų paskirties pastatai
- 7.12 - Gydyimo paskirties pastatai

PATVIRTINIA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
20.....m.....d. įsakymu N°



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Privatinei teritorijai naudojimo reglamentas		Pagal komercijai naudojimo reglamentas		Kiti reglamentai												
teritorijos pfas	intensyvumas	užstatymo tankumas	užstatymo intensyvumas	užstatymo pfas	sklypo pfas											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	1	5046	GC	Kla	K; V	11,5	19,50	60%	1,0	1,0			10;	3a	7,4	1s - 699m²; Kello servitutas, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS:

- AB „Energijs skirstymo operatorius“, 2020-04-20, Nr. REG138564;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2020-04-22, Nr. REG138804;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, 2020-04-22 Nr. REG138856;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2020-04-23, Nr. REG139040;
- AB „Telia Lietuva“, 2020-04-30, Nr. REG139757;
- AB „Klaipėdos vanduo“, 2020-05-04, Nr. REG139842;
- AB „Klaipėdos energija“, 2020-05-04, Nr. REG139845;
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, 2020-05-05, Nr. REG139944.

PASTABOS:

- Techinio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti greitųjų sklypų savininkų ar naudojų teisės interesai. Reikalaujama statinių statyti nuo sklypo ribos nustatytą STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantis dokumentai“ 3m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogo turindo inžinerinio statinio) bet kuriu konstrukciju aukštis, skaidruojant j nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus atliudės negali būti didesnis kaip 8,5m; didesniais atstumais statinių konstrukciju aukštis gali būti didinamas išskaitant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besibojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.
- Žemės sklypas patenka į registruotos kultūros vertybės Klaipėdos senamiesčio (unikalus kodas kultūros vertybių registre 16075), pripažintą saugoti viešajam paveldui ir naudojimui, vizualinės apsaugos zonoje. Todėl žemės sklypui laikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Kultūros paveldo objektų ir vievųjų teritorijos, jų apsaugos zonos. Be to kokia veikla kultūros vertybės teritorijoje ir apsaugos zonoje reglamentuojama Nekiūniamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymu ir jo poįstatyminiiais teisės aktais. Atsivėgiant į tai ir vadovaujantis NKPAJ 9 str. 3 d. nuostatomis numatoma „jei atliekant statybas bei kitokius darbus apimkams archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vėringųjų sąvųjų, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padalinii, o šis informuoti Departamentą“.
- Bulinių atliekų konteinerių aikštelės vieta yra siūloma, rengiant techninį projektą jos vieta gali būti koreguojama.
- Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų ir esamų greitimos teritorijos statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę. Nuo anizerninių parkavimo vietų ar nuo požeminių ir pusiau požeminių garažų įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachų išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.
- Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privaziavimus, atstumus tarp pastatų, atsparumą ugniai numatyti pagal galiojančius gaisrinės saugos normatyvinius dokumentus.
- Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose ir požeminėje automobilių aikštelėje. Stovėjimo vietų išdėstymas bus sprendžiamas techninio projekto metu sklypo ribose.
- Požeminio užstatymo riba projektuojama atitraukiant į sklypo vidų 1 metra nuo šiaurinės, rytinės ir pietinės sklypo ribos. Prie vakarinės sklypo ribos, nuo gatvės pusės, požeminio užstatymo riba sutampa su sklypo riba (gautas greimo sklypo sutikimas).
- Priklausomųjų želdinių norma nuo žemės sklypo ploto: K teritorijai - ne mažiau 10%, V teritorijai 15-50% sklypo ploto. Visuomeninės paskirties teritorijai mažiausias želdinams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį. Projektuojant komercinės paskirties objektus būtina numatyti apsaugines želdinių juostas prie rytinės ir šiaurinės sklypo ribos.

ATTESTATO MB „Mes architektai“		Kvartalo tarp Sasuio 15-osios g. Birutės g. Bijuū g. ir Takos pr. detaliojo plano, patvirtino Klaipėdos miesto tarybos 200m. kovo 30d. sprendimu Nr. 52. Daik. kvartalo tarp Sasuio 15-osios g. Birutės g. Bijuū g. ir Takos pr. detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypu Brutės g. 5.	
NR	BRUTIS, KODAS	BRĄŽINYS	LAIDA
A 1868	PV	Mindaugas Raščius	202101
A 2111	arch	Dovydas Čipulis	202101
ETAPAS	Organizatorius	Klaipėdos miesto savivaldybės administracija	
TPD	Brėkėtorius	MB „Mes architektai“	
		Objekto Nr. MES/20201220	LAPAS LAPU
		PAGRINDINIS BRĄŽINYS M 1:500	1 1

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-04-15 Nr. AD1-478
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintaras Neniškis, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Sertifikatas išduotas	GINTARAS NENIŠKIS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-04-15 16:47:31 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-04-15 16:47:40 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-24 11:19:56 – 2022-05-23 11:19:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k.188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2018-12-27 13:29:47 iki 2021-12-26 13:29:47
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.34.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2021-04-15 16:53:46)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2021-04-15 16:53:46 Dokumentų valdymo sistema Avilys