

**2007-10-15 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD1-2323 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO
ŠERMUKŠNIŲ G. 20, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28
STR. 9 D. ŽEMĖS SKLYPUI MINIJOS G. 21, KLAIPĖDA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Užsakovas: Fiziniai asmenys.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda, tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Informacija apie planuojamą teritoriją: Planuojama teritorija yra Klaipėdos m., Minijos g. 21. Planuojamos teritorijos plotas – 2677 m².

Informacija apie planuojamus žemės sklypus:

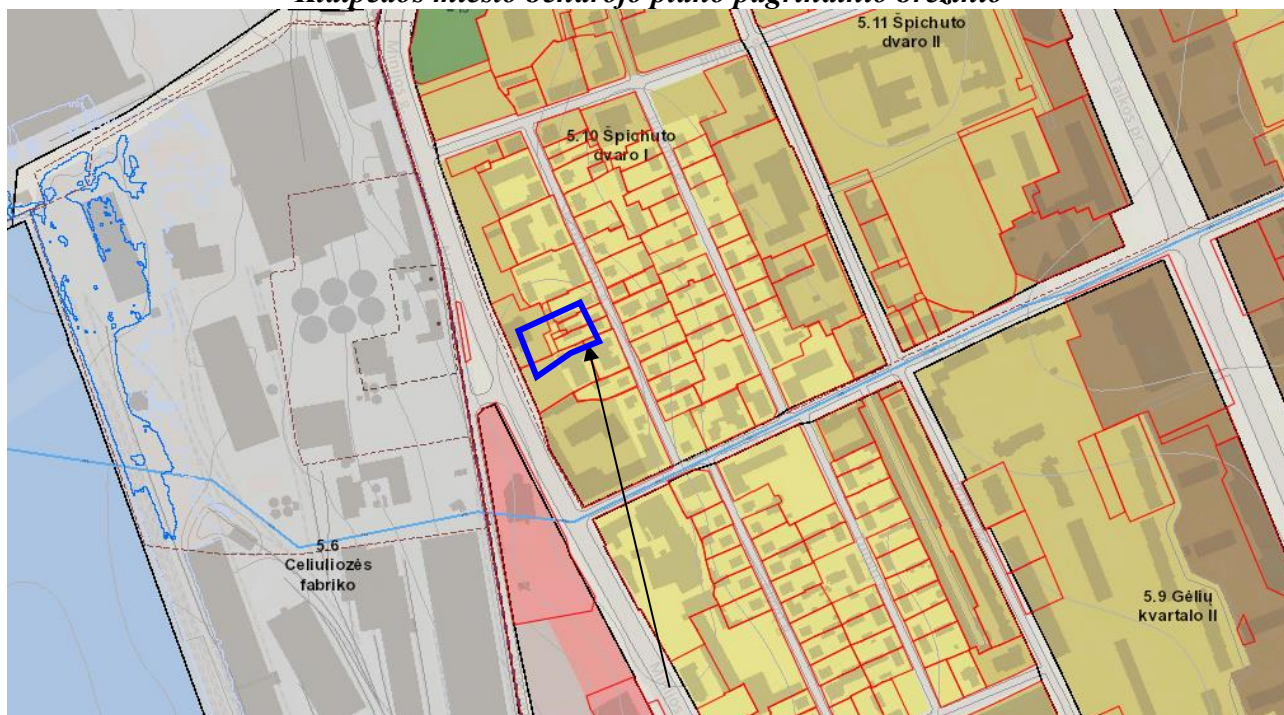
Žemės sklypas Klaipėda, Minijos g. 21		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Minijos g. 21
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0005:408 Klaipėdos m. k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	0.2677 ha
4.	Užstatyta teritorija	0.2677 ha
5.	Naudojimo paskirtis	Kita
6.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
7.	Žemės sklypo savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; Patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927; sudaryta nuomos sutartis su fiziniaisiais asmenimis
8.	Servitutai	Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)
9.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 6 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 5 kv. m; IV-5. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos - 1325 kv. m; IV-5. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos – 1280 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 3 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 4 kv. m; Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: III-12. šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 0.0484 ha; III-10. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 0.0876 ha.

10.	Pastabos	Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje); Pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2021-04-20 išvadą Nr. 13IŽ-26-(14.13.112. E.) žemės sklypo planas turi būti tikslinamas.
-----	----------	---

II. ŽEMĖS SKLYPŲ IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje. Planuojama teritorija vakaruose ribojasi su Minijos g., rytuose – su komercinės paskirties žemės sklypu, šiaurėje ir pietuose su komercinės paskirties objektų teritorijų sklypais bei gyvenamuoju sklypu.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio



Planuojama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
5.10 Špichuto Dvaro I		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	
		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	55	25	-	16	-	1,0	
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, dalis planuojamos teritorijos patenka į rajono 5.10 (Špichuto Dvaro I) vidutinio užstatymo intensyvumo ir intensyvaus užstatymo zonas.

Vakarinė planuojamos teritorijos dalis, patenka į intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, R, B, I2, E, didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 20 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,6. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

Likusi planuojamos teritorijos dalis, patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, G2,

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju rengiamas 2007-10-15 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2323 patvirtinto žemės sklypo Šermukšnių g. 20, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimas, kurio tikslas pakoreguoti detalioju planu nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą, servituto zoną, esant poreikiui koreguoti inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribas, konkretų pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymą nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, apželdinamą teritorijos dalį, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (įvažiavimo vietą).

Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

V. SPRENDINIAI:

statinių statybos zona, statybos riba: Rengiamu projektu statinių statybos zona ir statybos riba koreguojama, siekiant išsaugoti esamą priestatą, kuris patvirtintu detalioju planu buvo numatytas nugriauti, bei numatant pristatyti laiptinę šiaurinėje pusėje.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede. 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. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Planuojamoje teritorijoje yra esamas įregistruotas statinys (Patvirtintu detalioju planu žym. rekonstruojami statiniai), pastatytas palei šiaurinę sklypo ribą. Rengiamu projektu statinių statybos zona didinama siekiant išsaugoti esamą priestatą ir numatant laiptinę šiaurinėje dalyje esamam statiniui. Projekto sprendiniai suderinti su gretimo sklypo savininku (sutikimas pridedamas). Techninio projekto rengimo metu būtina gauti Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos, sutikimą, vadovaujantis Sutikimų statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypais ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, išdavimo taisyklėmis, patvirtintomis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. vasario 19 d. įsakymu Nr. 1P-31-(1.3 E). Negavus sutikimo, pastatai statomi atitraukiant juos nuo sklypų ribų, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. Esami statiniai lieka prie sklypų ribų, tol kol bus eksploatuojami.

Planuojamame sklype stovi esamas gamybinis pastatas, kurio paskirtis lieka galioti, kol pastatas bus eksploatuojamas.

2007-10-15 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2323 patvirtintu žemės sklypo Šermukšnių g. 20, Klaipėdoje, detalioju planu planuojamoje teritorijoje išskirtos atskiros reglamentinės zonos. Pasikeitus statinių statybos zonai, reglamentinėms zonoms

taikomi intensyvumo ir tankumo reglamentai atitinkamai gali būti tikslinami pagal koreguotos zonos plotą **neviršijant bendro sklypo užstatymo tankumo ir intensyvumo** (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į KJKK „BEGA“ sanitarinę apsaugos zoną, kuri yra sutapdinta su KVJUD teritorijos normatyvine 100 m sanitarine apsaugos zona. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 str., teritorijoje patenkančioje į sanitarinę apsaugos zoną draudžiama: 1) statyti sodo namus, gyvenamosios, viešbučių, kultūros paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo, sporto ir religinės paskirties pastatus, specialiosios paskirties pastatus, susijusius su apgyvendinimu (kareivinių pastatus, laisvės atėmimo vietų įstaigos pastatus); 2) įrengti šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; 3) keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į šios dalies 1 punkte nurodytą paskirtį; 4) planuoti teritorijas rekreacijai ir šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik ūkininko ar įmonės, vykdančios veiklą sanitarinės apsaugos zonoje leistinos paskirties pastatuose (patalpose), ūkinės veiklos ir (ar) darbuotojų saugos ir sveikatos reikmėms.

apželdinama teritorijos dalis: Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiniai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto Komercinės paskirties objektu teritorijose** - **10 %**.

Ant šiaurinės žemės sklypo ribos auga ąžuolas, kurio diametras 1,3 m aukštyje 42 cm (saugomas) ir tuja (nesaugoma), kurios diametras 1,3 m aukštyje - 8/3 cm.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54 teritorijoje turi būti numatytas daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas: 19.3.5. palei sklypo ribą, kuriame yra arba planuojami pramonės objektai, atliekų tvarkytojai, sandėliavimo arba prekybos ir paslaugų objektai, kurių bendrasis plotas yra didesnis kaip 300 m², jeigu 50 m spinduliu aplink įmonę ar objektą įrengta arba leidžiama gyvenamųjų namų statyba arba švietimo įstaiga. Želdynų juosta formuojama ties sklypo riba, gyvenamųjų pastatų ar švietimo įstaigos kryptimi. Želdynų juosta įrengiama sodinant tripakopių augalus ir formuojama ne mažiau kaip 4 m pločio; Šiuo atveju, žemės sklypo dalyje besiribojančioje su gyvenamosiomis teritorijomis yra esamas užstatymas, bei palei jį nutiesti tinklai ir pravažiavimas, nėra galimybės įrengti želdinių juostą.

Rengiamu projektu perkeliama apželdinama teritorijos dalis. Tiksli želdinių vieta ir rūšys sprendžiamos techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Rengiant techninį projektą vadovautis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54.

susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai bei įvažiavimai: Rengiamu projektu numatomas servitutas esamam įvažiavimui į sklypą Minijos g. 21 per sklypą Šermukšnių g. 20. Žemės sklypo Šermukšnių g. 20, Klaipėda, savininkų sutikimas pridedamas.

Kiti 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimųbių **detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Dėl neišlaikomų priešgaisrinių atstumų, sklypuose planuojamos ugniasienės. Visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių šalia planuojamos teritorijos, ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.

“Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) apie 4,45 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).



Planuojama teritorija

Hidrantai

Susisiekimas

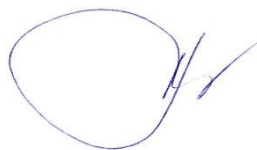
Planuojama teritorija yra adresu Minijos g. 21, Klaipėda. Susisiekimas esamas, suplanuotas 2007-10-15 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2323 patvirtintu žemės sklypo Šermukšnių g. 20, Klaipėdoje, detalioju planu. Į planuojamą teritoriją patenkama iš B kat. Minijos gatvės ir iš D kat. Šermukšnių gatvės, per esamas nuovažas. Rengiamu projektu numatomas servitutas esamam įvažiavimui į sklypą Minijos g. 21 per sklypą Šermukšnių g. 20.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Patvirtintu detalioju planu suplanuotos automobilių parkavimo vietos lieka galioti. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos

sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė