

**Žemės sklypo prie Jakų žiedo, tarp Tilžės g. ir Klaipėdos-Liepojos kelio, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 22 d. sprendimu Nr. 1-122, koregavimas supaprastinta tvarka žemės sklype Tilžės g. 145**

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** Lietuvos Respublika.

**Užsakovas:** UAB „Taurus“.

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

**Koregavimo tikslai:** koreguoti statybos ribą, statybos liniją, statybos zoną, įvažiavimų į sklypą vietas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, želdynų išdėstymą.

### **Informacija apie esamą žemės sklypą:**

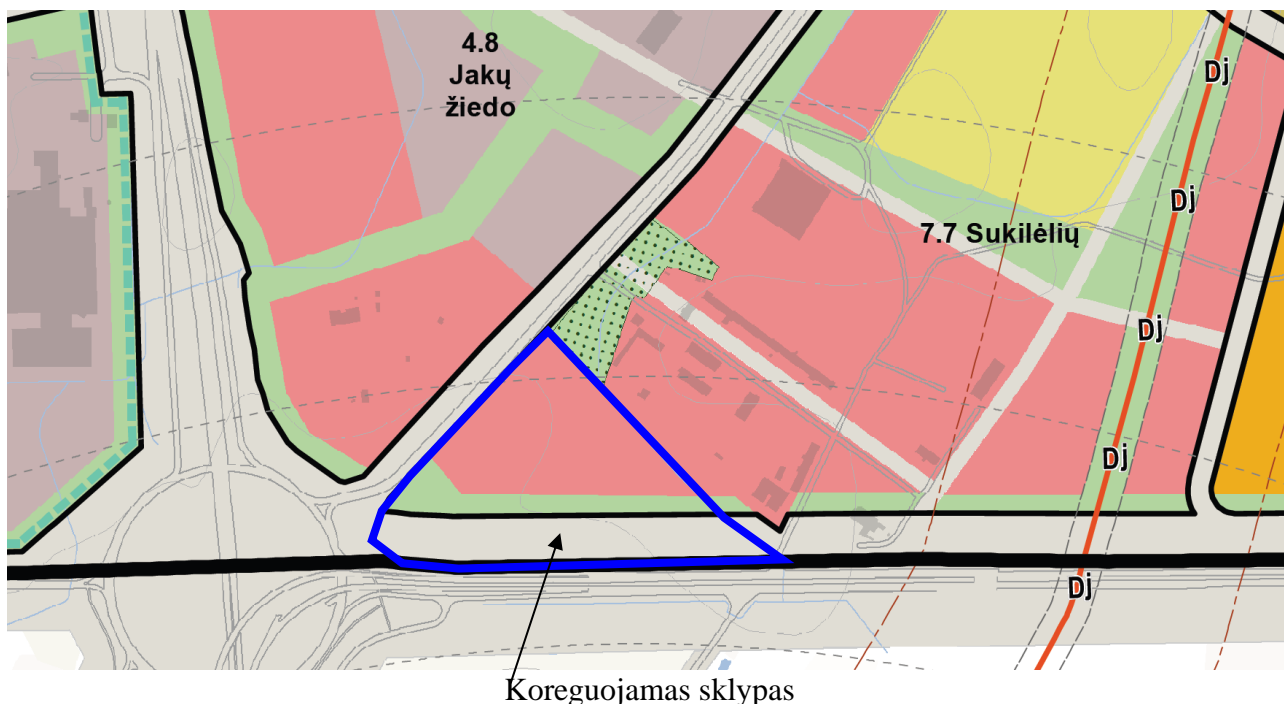
|     |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Žemės sklypo adresas                                                                            | Klaipėda, Tilžės g. 145                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.  | Žemės sklypo kadastrinis Nr.                                                                    | 2101/0035:18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.  | Žemės sklypo plotas                                                                             | 8.3000 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.  | Naudojimo paskirtis                                                                             | Kita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.  | Naudojimo būdas                                                                                 | Komercinės paskirties objektų teritorijos                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.  | Nuosavybės teisė                                                                                | Lietuvos Respublika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.  | VŽ patikėjimo teisė                                                                             | Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8.  | Sudaryta nuomos sutartis                                                                        | UAB „Taurus“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9.  | Servitutai                                                                                      | Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0282 ha;<br>Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0279 ha.                                                                                                             |
| 11. | Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos | III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 131 m <sup>2</sup> ; 73 m <sup>2</sup> ; 148 m <sup>2</sup> .<br>III-2. Kelių apsaugos zonos – 5230 m <sup>2</sup> ; 5000 m <sup>2</sup> ; 63 m <sup>2</sup> ; 27591 m <sup>2</sup> .<br>III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 4753 m <sup>2</sup> . |
| 12. | Pastatai                                                                                        | <b>1L1/b</b> Paslaugų paskirties pastatas su prekybos ir administracinėmis patalpomis (un. Nr. 4400-5807-8052, paskirtis – paslaugų) – nebaigtas statyti.                                                                                                                                                                                    |

### **II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:**

Esamas žemės sklypas kad. Nr. 2101/0035:18 (Tilžės g. 145) rytuose ribojasi su magistraliniu keliu Nr. A13 Klaipėda-Liepoja (Palangos pl.), pietuose – su rajoniniu keliu Nr. 2215 (Tilžės g.), vakaruose – su laisva valstybine žeme.

### III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTU:

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



| 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 (U) |
|-------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                               |           |                                                 |                             |                              |                                      | Gyvenamoji                            | Želdynai | Socialinė |                                                                     |                                                                    |                                                         |
| 1                             | 2         | 3                                               | 4                           | 5                            | 6                                    | 7                                     | 8        | 9         | 10                                                                  | 11                                                                 | 12                                                      |
| 7.7                           | Sukilėlių | Paslaugų zona                                   | PA                          | K, V, R, B, I2, E            | KT                                   | -                                     | 10       | -         | 25                                                                  | -                                                                  | 2,3                                                     |
|                               |           | Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona | GG, GM, PA, SI              | G1, G2, K, V, R, B, I2, E    | KT                                   | 65                                    | 25       | -         | 20                                                                  | -                                                                  | 1,4                                                     |
|                               |           | Ekstensyviai naudojamų želdynų zona             | BZ, AI                      | B, E, I2                     | KT                                   | -                                     | -        | -         | -                                                                   | -                                                                  | -                                                       |
|                               |           | Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona      | TK                          | I2                           | KT                                   | -                                     | -        | -         | -                                                                   | -                                                                  | -                                                       |

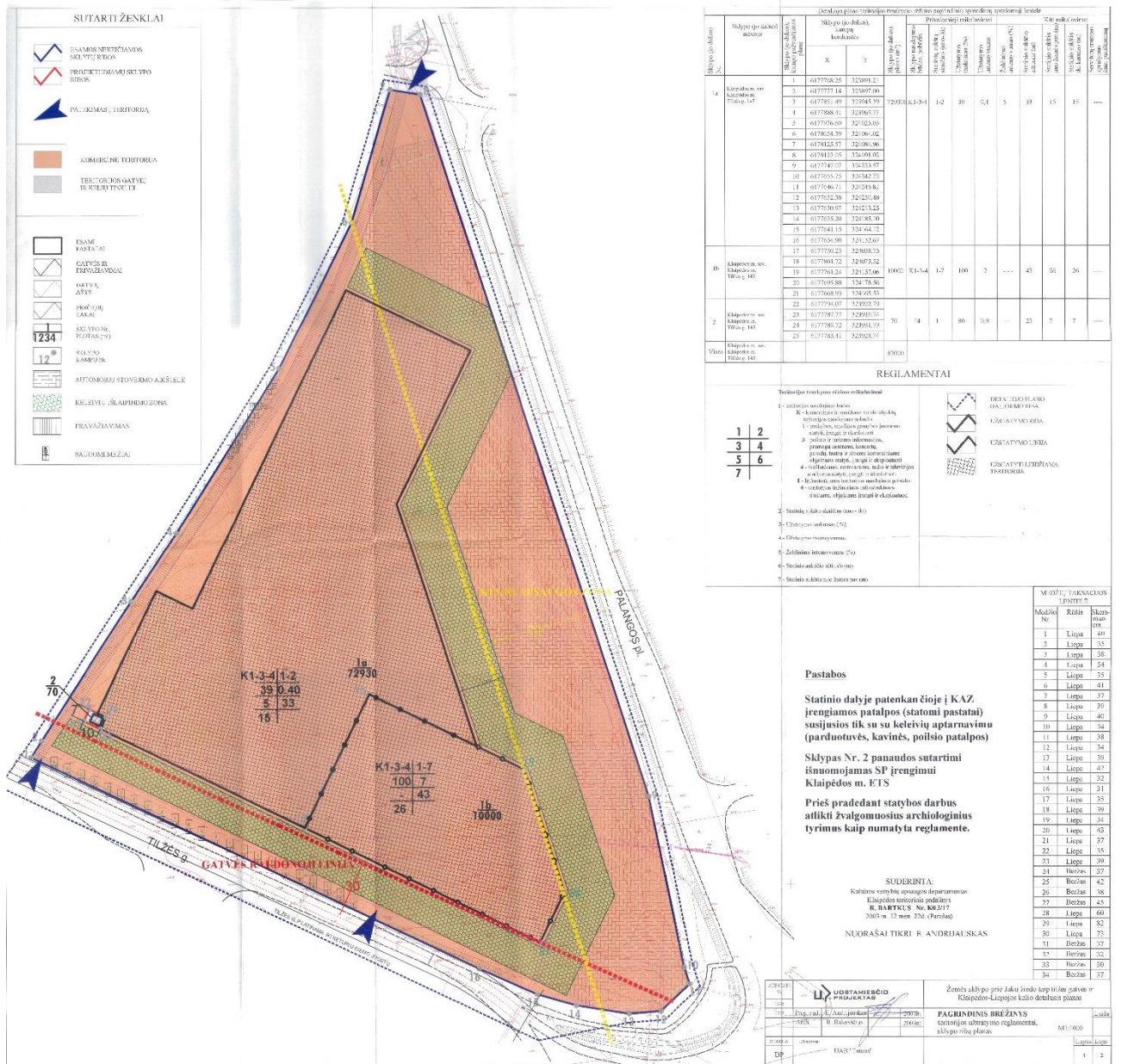
Koreguojamas sklypas priskiriamas rajonui **Sukilėlių rajonui (7.7)**. Sklypas susideda iš **paslaugų, ekstensyviai naudojamų želdynų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zonų**, kuriose galimi teritorijos naudojimo tipai: PA, BZ, AI, TK; galimi žemės naudojimo būdai: K, V, R, B, I2, E, B. Didžiausias leistinas pastatų aukštis paslaugų zonoje – **25 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **2,3**.

Esamo žemės sklypo naudojimo būdas – **komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**. Tai didžiają dalimi atitinka Bendrojo plano sprendinius.

Šiuo metu galiojančiame detalijame plane nustatytas maksimalus pastatų aukštis sklypo Nr. 1 a dalyje – **26 m**, sklypo Nr. 1 b dalyje – **15 m**. Nors sklypo dalyje nustatytas maksimalus pastatų aukštis neatitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių, rengiamu projektu užstatymo rodikliai negali būti koreguojami.

Sklypo Nr. 1 a dalyje nustatytas užstatymo intensyvumas – 0,4, sklypo Nr. 1 b dalyje nustatytas intensyvumas – 7. Bendras viso sklypo užstatymo intensyvumas – **1,2**, kuris atitinka Bendrajame plane nustatytą didžiausią leistiną sklypo užstatymo intensyvumą.

Ištrauka iš Žemės sklypo prie Jakų žiedo, tarp Tilžės g. ir Klaipėdos-Liepojos kelio, detaliuoju planu, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 22 d. sprendimu Nr. 1-122



#### **IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:**

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2023-04-01) 28 str. 9 punkto reikalavimais, detaliuosiuose planuose 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, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju koregavimas vykdomas Žemės sklypo prie Jakų žiedo, tarp Tilžės g. ir Klaipėdos-Liepojos kelio, detaliajam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 22 d. sprendimu Nr. 1-122, sklype Tilžės g. 145, koreguojant statybos ribą, statybos liniją, statybos zoną, įvažiavimų į sklypą vietas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, želdynų išdėstymą.

#### **V. SPRENDINIAI:**

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba ir zona, išskaidant ją į 5 atskirus segmentus, tarpuose numatant automobilių stovėjimo vietas. Statybos zona apie 14,5 m padidinama šiaurės rytų kryptimi, ir apie 7 m pietrytiniame kampe, kitur ji sumažinama. Bendras statybos zonų užimamas plotas sumažinamas. Taip pat koreguojama statybos linija, kuri šiek tiek pastumiamą 1,3-4,4 m šiaurės rytų kryptimi.

Koreguojamos įvažiavimų į sklypą vietas, suplanuotos ankstesniu Detalioju planu. Įvažiavimai iš Tilžės gatvės pakoreguoti atsižvelgiant į esamas nuovažas, kurios buvo įrengtos vykdamas Tilžės gatvės rekonstrukciją. Įvažiavimas šiaurinėje dalyje tikslinamas, kadangi nėra galimybės įsukti į sklypą tiesiai iš vietinio kelio Nr. LM1374. Įvažiavimas numatomas per laisvoje valstybinėje žemėje įrengtą nuovažą iš vietinio kelio.

Taip pat koreguojamos automobilių stovėjimo vietas, kadangi ankstesniame Detaliajame plane automobilių stovėjimo aikštelės buvo suplanuotos tik palei magistralinį kelią Nr. A13. Rengiamu projektu suplanuojamos 1034 parkavimo vietos, išdėstant jas visame sklype – palei magistralinį kelią, palei Tilžės gatvę ir tarp planuojamų statybos zonų. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos rengiant techninius projektus.

Rengiamu projektu suplanuojamos priklausomųjų želdynų teritorijos, kuriose Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54, 19.3.4 punktu ir Klaipėdos miesto savivaldybės 2021–2023 metų aplinkos oro kokybės valdymo programos, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T2-44, 7.2.1. lentelės d priemone, numatomi želdynai, kurie sudarys ne mažiau nei vieną medį 5 automobilių statymo vietoms. Rengiamu projektu sklype suplanuotos 1034 automobilių stovėjimo vietos, todėl sodinamų medžių kiekis – ne mažiau nei 207 vnt. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos rengiant techninius projektus, atitinkamai kistų ir sodinamų medžių kiekis.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti 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). Visuomeninės paskirties statiniai 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. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš planuojamų įrengti priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (toliau – Taisyklės) 74 punktu, turi būti įrengiami kas 150–200 m (atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m). Vadovaujantis Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Jei planuojami hidrantai neatitiks STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ 374 p. nuostatų, sklypo ribose bus įrengiami rezervuarai su privažiavimais prie jų ir vandens paėmimo vietomis. Tikslios rezervuarų vietos bus numatomos rengiant techninį (-ius) projektą (-us).

Gaisro atveju patekimas prie pastatų numatomas dviem įvažiavimais iš Tilžės gatvės bei šiaurės vakarinėje sklypo dalyje planuojamu įvažiavimu iš Palangos plento per vietinį kelią Nr. LM1374 (Įvažiuojamasis kelias į Tilžės g. 121). Artimiausias gaisrinė stotis – 2,8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Kretainio g. 2, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano koregavimo 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.

### ***Želdiniai:***

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose – 10 %. Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinyje grafiškai nurodytos priklausomųjų želdynų teritorijos, kuriose vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54, 19.3.4 punktu ir Klaipėdos miesto savivaldybės 2021–2023 metų aplinkos oro kokybės valdymo programos, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 25 d. sprendimu Nr. T2-44, 7.2.1. lentelės d priemone, taip pat numatoma įrengti želdynus, kurie sudarys ne mažiau nei vieną medį 5 automobilių statymo vietoms. Rengiamu projektu sklype suplanuotos 1034 automobilių stovėjimo vietos, todėl sodinamų medžių kiekis – ne mažiau nei 207 vnt. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos rengiant techninius projektus, atitinkamai kistų ir sodinamų medžių kiekis. Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Palei Tilžės gatvę auga medžių, kurie ankstesniame Detaliajame plane pažymėti kaip saugomi, eilė. Medis Nr. 16 iki šių dienų nėra išlikęs. Medį Nr. 1 (taip pat 3 kitus, augančius šalia, bet nepažymėtus Detaliajame plane) suplanuota šalinti Aikštelės Tilžės g. 145 Klaipėdoje statybos projektu. Visi paminėti medžiai auga/augo ties esamomis nuovažomis, įrengtomis vykdant Tilžės gatvės rekonstrukciją. Daugiau medžių šalinti rengiamu projektu neplanuojama.

### ***Susisiekimas:***

Į planuojamą sklypą Tilžės g. 145 patenkama 2 esamomis nuovažomis iš Tilžės gatvės (rajoninis kelias Nr. 2215) bei planuojamu įvažiavimu iš magistralinio kelio Nr. A13 (Palangos pl.) per vietinį kelią Nr. LM1374 (Įvažiuojamasis kelias į Tilžės g. 121) ir laisvą valstybinę žemę (šiaurinė sklypo dalis). Esamos nuovažos iš Tilžės gatvės buvo įrengtos vykdant Tilžės gatvės rekonstrukciją. Rengiamu projektu koreguojamos įvažiavimų į sklypą vietos, kurios buvo suplanuotos ankstesniame Detaliajame plane. Įvažiavimai iš Tilžės gatvės pakoreguoti atsižvelgiant į esamas nuovažas. Įvažiavimas šiaurinėje dalyje tikslinamas, kadangi nėra galimybės įsukti į sklypą tiesiai iš vietinio

kelio Nr. LM1374. Įvažiavimas numatomas per laisvoje valstybinėje žemėje įrengtą nuovažą iš vietinio kelio.

Rytinė sklypo dalis patenka į magistralinio kelio Nr. A13 Klaipėda-Liepoja apsaugos zoną (70 m), pietinė dalis patenka į rajoninio kelio Nr. 2215 apsaugos zoną (20 m). Šiose zonose pastatų statyba nenumatoma.

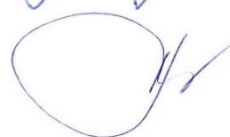
Ankstesniame Detaliajame plane palei magistralinį kelią buvo suplanuotos automobilių stovėjimo aikštelės, palei užstatymo zoną pietuose, rytuose ir šiaurėje numatytos keleivių išlaipinimo zonos. Rengiamu projektu visame sklype suplanuojamos automobilių stovėjimo vietos, didžiausią jų dalį numatant palei magistralinį kelią. Iš viso rengiamu projektu sklype suplanuojamos 1034 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) XIII skyriaus 30 lentele. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos rengiant techninius projektus.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė