

**2006-09-28 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-285  
PATVIRTINTO PRAMONĖS PARKO TERITORIJOS TARP VILNIAUS PLENTO,  
KELIO PALANGA – ŠILUTĖ, LYPKIŲ GATVĖS IR GELEŽINKELIO DETALIOJO  
PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ  
PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPE PRAMONĖS G. 31**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, Patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927, Subuomos sutartis - UAB "Flex Start Three", a.k. 305795783, Nuomos sutartis - UAB KLAIPĖDOS LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO BENDROVĖ, a.k. 110707092.

**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

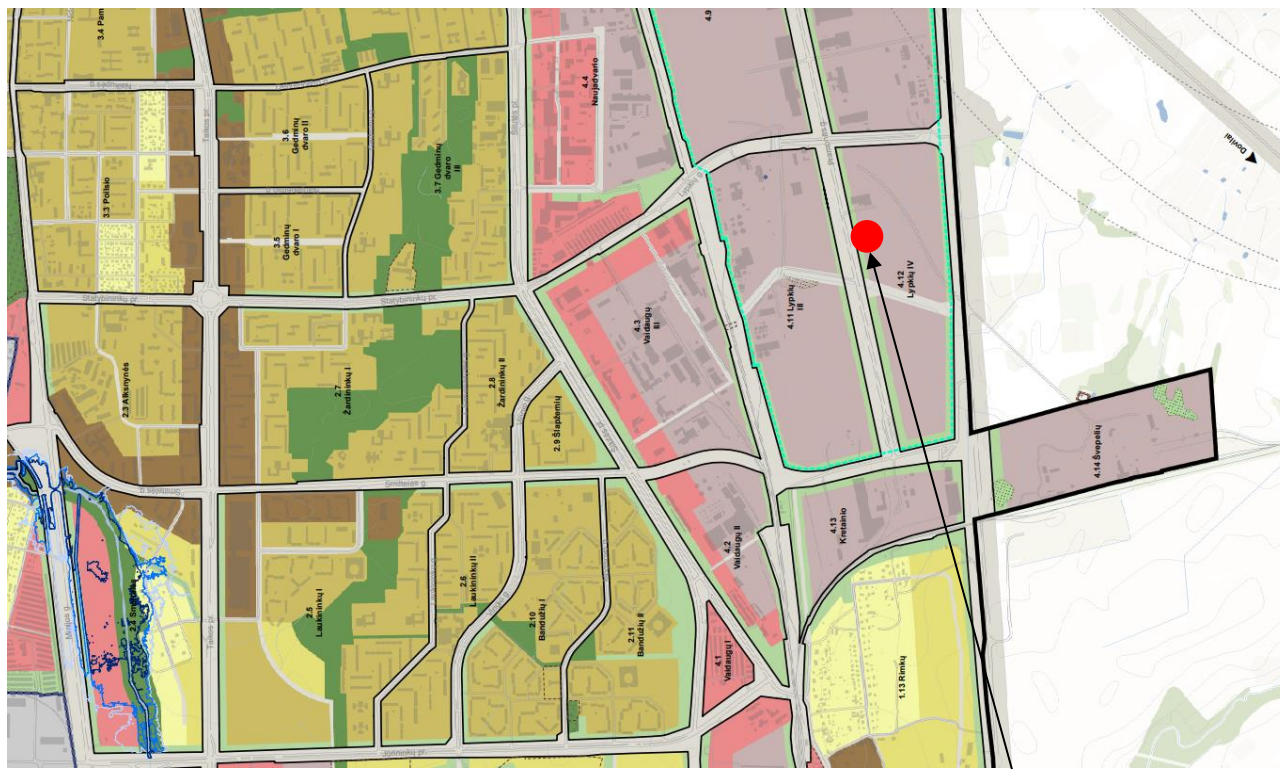
**Informacija apie žemės sklypo planą:**

1.	<b>Žemės sklypo adresas</b>	Klaipėda, Pramonės g. 31
2.	<b>Žemės sklypo kadastrinis Nr.</b>	2101/0034:142 Klaipėdos m. k.v.
3.	<b>Žemės sklypo plotas</b>	1.7496 ha
4.	<b>Vandens telkinių plotas</b>	0.0742 ha
5.	<b>Žemės ūkio naudmenų plotas viso</b>	1.5864 ha
6.	<b>Paskirtis</b>	Kita
7.	<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
8.	<b>Žemės sklypo savininkai, valdytojai</b>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, Patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927, Subuomos sutartis - UAB "Flex Start Three", a.k. 305795783, Nuomos sutartis - UAB KLAIPĖDOS LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO BENDROVĖ, a.k. 110707092.
9.	<b>Servitutai</b>	-
10.	<b>Specialiosios naudojimo sąlygos</b>	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: IV-1. gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos - 17496.00 kv. m.

**II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:**

Vakariniėje dalyje sklypas ribojasi su Pramonės g. pėsčiųjų ir dviračių taku, rytiniėje su inžinerinės infrastruktūros sklypu, šiaurėje ir pietuose sklypas ribojasi su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijomis.

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



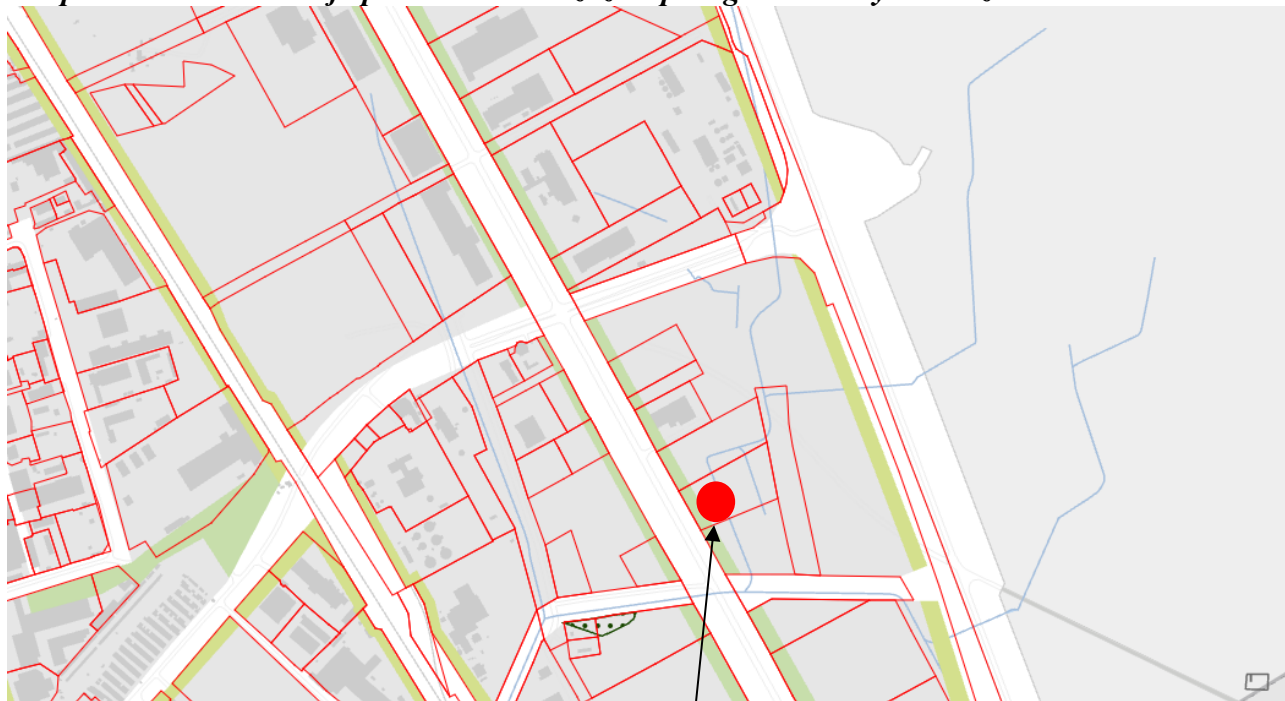
Planuojama teritorija

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 (U)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4.12	Lypkių IV	Pramonės ir sandėliavimo zona	PR, TI, PA	P, I1, S, I2, K, B, E, V	KT	-	10	-	20		2,3

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 4.12 (Lypkių IV) Pramonės ir sandėliavimo zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: PR, TI, PA galimi žemės naudojimo būdai: P, I1, S, I2, K, B, E, V. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 20 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,3. Teritorijos plėtojimo būdas – Nauja plėtra.

Rengiamu projektu patvirtintu Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

***Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio***



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, vakarinėje sklypo dalyje Planuojami atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai.

***Ištrauka iš 2006-09-28 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-285 patvirtinto Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga – Šilutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detaliojo plano***



Planuojama teritorija

#### **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 **2006-09-28 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-285 patvirtinto Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga – Šilutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detaliojo plano** koregavimas, kuriuo, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, koreguojama detalioju planu nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (įvažiavimo vieta, servituto zona) bei apželdinama teritorijos dalis.

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

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

Rengiamu projektu statinių statybos zona ir riba numatoma vientisa, su skirtingais reglamentais. Patvirtintu detalioju planu nustatyta statinių statybos zona, kurioje galimas statinių aukštingumas 20 m nedidina, o mažinama šiaurėje, numatant automobilių stovėjimo vietas, bei pietryčiuose, numatant priklausomuosius želdinius. Rengiamu projektu planuojamoje statinių statybos zonoje galima statinių, kurių aukštingumas iki 12 m statyba. ***Detalioju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.***

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, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede bei STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ 8 punkto nuostatas. 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Rengiamu projektu pagal esamą (faktinę) situaciją patikslinama įvažiavimo į sklypą vieta šiaurės vakaruose bei numatomas servitutas įvažiavimui per žemės sklypą Pramonės g. 33, Klaipėda, kad. Nr. 2101/0034:161 (detalioju planu žym. sklypas Nr. 66). Naujos nuovažos neplanuojamos, tik patikslinamos jų vietos. Rengiamu projektu numatoma preliminari įvažiavimų ir servituto vieta, tikslinama techninio projekto rengimo metu.

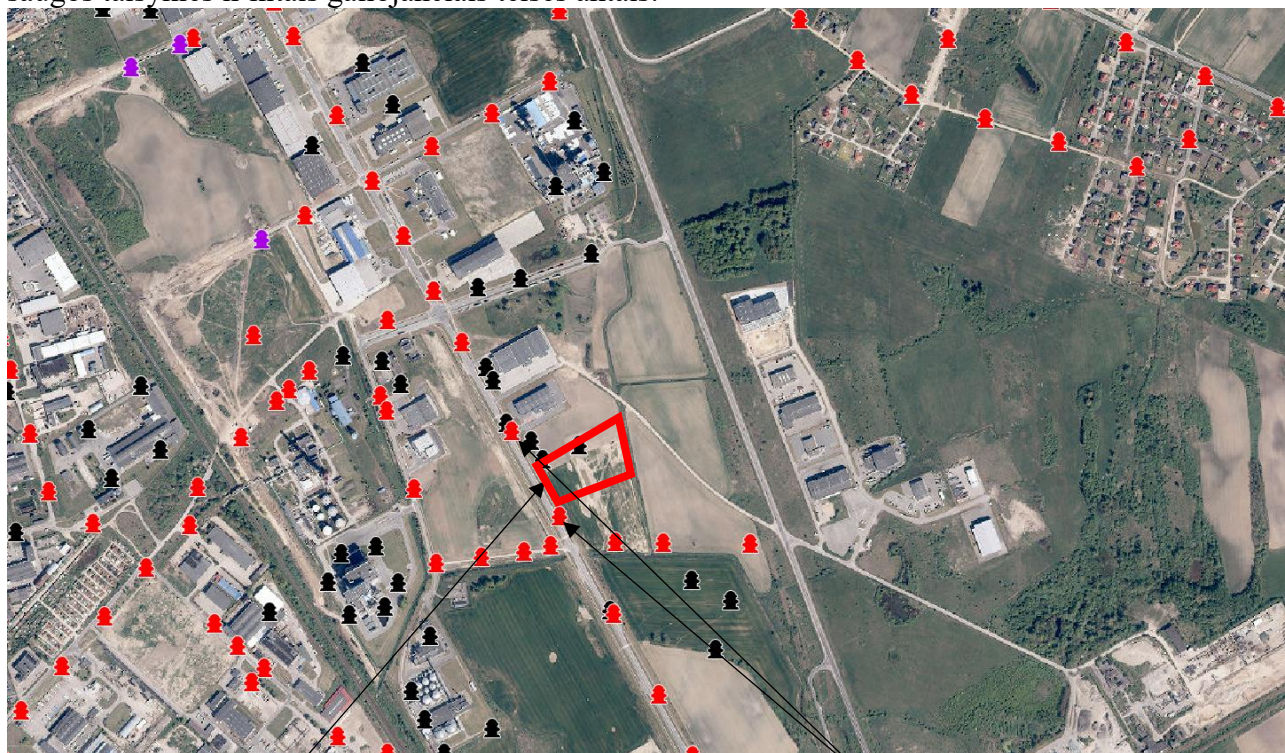
Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose priklausomųjų želdinių bendras plotas sudaro ne mažiau nei 10 % viso žemės sklypo ploto. Vadovaujantis Bendroju planu, išskiriama sklypo dalis atskiriesiems apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams, kurioje galima susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektų ir įrenginių statyba, taip pat, išskiriama priklausomųjų želdynų dalis (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

**Kiti 2006-09-28 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-285 patvirtinto Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga – Šilutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Rengiamo projekto sprendiniai nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

**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 sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 bei STR 2.03.02:2005). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės ir kitais galiojančiais teisės aktais.



Planuojama teritorija / Priešgaisrinis vandens hidrantas

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 7,75 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

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

## ***Želdiniai***

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiškai, 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 Pramonės ir sandėliavimo objektu teritorijose - 10 %.**

Vadovaujantis Bendruoju planu, išskiriama sklypo dalis atskiriesiems apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams, kurioje galima susisiekti ir inžinerinės infrastruktūros objektų ir įrenginių statyba, taip pat, išskiriama priklausomųjų želdynų dalis (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Planuojamoje teritorijoje esamų želdinių nėra.

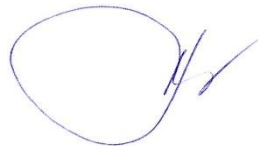
## ***Susisiekimas***

Planuojama teritorija yra adresu Pramonės g. 31, Klaipėda. Susisiekimas esamas. Į planuojamą sklypą patenkama iš esamos C kat. Pramonės gatvės. Rengiamu projektu pagal esamą (faktinę) situaciją patikslinama įvažiavimo į sklypą vieta šiaurės vakaruose bei numatomas servitutas įvažiavimui per žemės sklypą Pramonės g. 33, Klaipėda, kad. Nr. 2101/0034:161 (detaliuoju planu žym. sklypas Nr. 66). Naujos nuovažos iš C kat. gatvės neplanuojamos, tik patikslinamos jų vietos. Rengiamu projektu numatoma preliminarinė įvažiavimo ir servituto vieta, tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Detaliuoju planu numatomos parkavimo vietos. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus 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