

**2006-08-18 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. AD1-1862 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO LIEPŲ G.  
47, KLAIPĖDOJE, KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR  
TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPUI TRILAPIO G.  
4, KLAIPĖDA**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** A. Jankevičiaus individuali įmonė, a.k. 241249950

**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:** pakoreguoti statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją, apželdinamą teritorijos dalį, esant poreikiui gali būti koreguojamos 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, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

**Informacija apie esamą žemės sklypą:**

1.	<b>Žemės sklypo adresas</b>	Klaipėda, Trilapio g. 4
2.	<b>Žemės sklypo kadastrinis Nr.</b>	2101/0003:788 Klaipėdos m. k.v.
3.	<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.1238 ha
4.	<b>Naudojimo paskirtis</b>	Kita
5.	<b>Naudojimo būdas</b>	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
6.	<b>Nuosavybės teisė</b>	A. Jankevičiaus individuali įmonė, a.k. 241249950
7.	<b>Servitutai</b>	Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis) - 0.0268 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.0268 ha; Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0268 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0268 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0268 ha
8.	<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre</b>	III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 279 m <sup>2</sup> . III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 551 m <sup>2</sup> ; V-1. kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 1238 m <sup>2</sup> . III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 10 m <sup>2</sup> ;
9.	<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 373 m <sup>2</sup> ; III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 155 m <sup>2</sup>

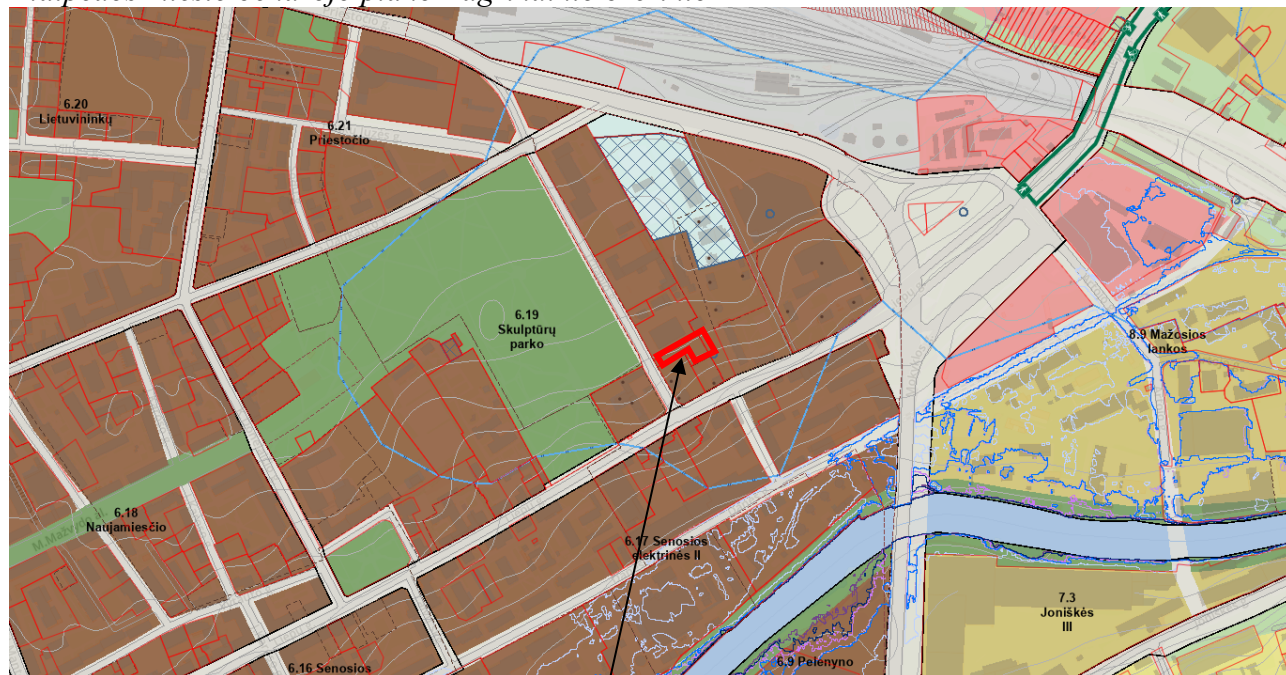
**II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:**

Esamas žemės sklypas kad. Nr. 2101/0003:788 (Klaipėda, Trilapio g. 4) šiaurės vakaruose ribojasi su komercinės paskirties objektų sklypu, šiaurėje ir rytuose – su Susisiekimo ir inžinerinių

komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų sklypu, pietuose-pietvakariuose – su gyvenamųjų teritorijų ir komercinės paskirties objektų sklypais, vakaruose – su Trilapio g.

### **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*

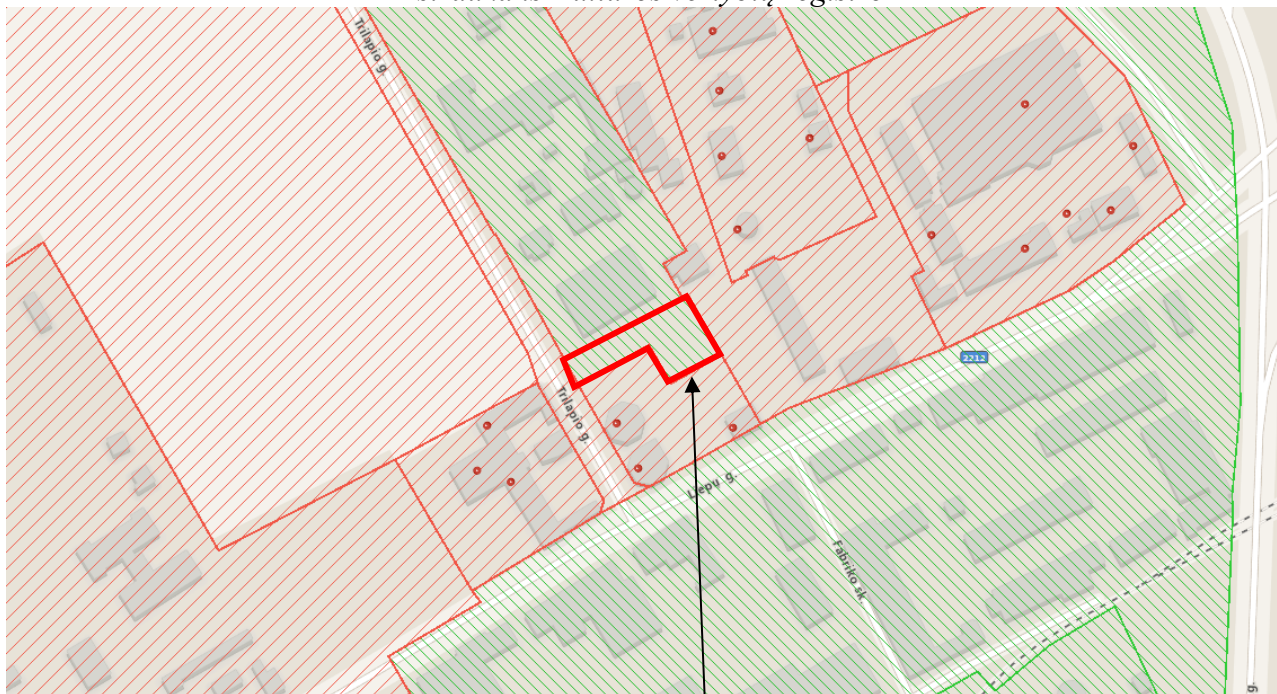


**Koreguojamas sklypas**

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
6.19	Skulptūrų Parko	Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, N, C2	KT	40	-	-	25	-	3,5
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
		Vandenviečių zona	VV	I2, N, C2	KT	-	-	-	25	-	0,4
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-

Planuojamas sklypas priskiriamas rajonui **6.19 Skulptūrų Parko** Sklypas patenka į **Pagrindinio centro zoną**, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, B, I2, E, N, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis kvartale – 25 m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 3.5. Teritorijos plėtojimo būdas – saugojimas/modernizavimas.

Neženkli dalis planuojamos teritorijos patenka į Klaipėdos I vandenvietės 1-ąją – griežto režimo apsaugos zoną, likusi planuojamos teritorijos dalis patenka į 2 – ąją juostą – mikrobinės taršos apribojimo. Rengiamu projektu nenumatomas veikla draudžiama vandenvietės apsaugos zonoje.



#### Koreguojamas sklypas

Planuojama teritorija patenka į Klaipėdos dujų fabriko pastatų komplekso (kodas 4694) vizualinės apsaugos pozonį.

1861 m. Klaipėdoje pastatyta dujų stotis pagal Karaliaučiaus dujų įmonės direktoriaus J. Hartmann planus. Tais pačiais metais dujų stotis pradėjo savo veiklą. 1865 m. atsirado poreikis statyti antrą dujų saugyklos pastatą. 1867 m. pagal architekto Mejerio projektą vietinis meistras Loehrkes jaunesnysis išmūrijo saugyklos sienas. Tada pastatas buvo vieno aukšto. Nuo 1861 iki 1892 m. dujų stotis (neskaitant 2-ojo dujų saugyklos pastato) nebuvo plečiama ir atnaujinama. Įrenginiai paseno. Buvo svarstoma statyti elektros stotį, tačiau šis pasiūlymas buvo atmestas dėl reikalingų didelių investicijų. 1894 m. pradėta dujų stoties rekonstrukcija pagal inžinieriaus Schar planus, darbams vadovavo tuometinis dujų stoties direktorius E. Kurth. Antrajam dujų saugyklos pastatui pristatytas papildomas aukštas, teritorijoje pastatyti papildomi gamybiniai pastatai, atnaujinti kai kurie dujų tiekimo vamzdžiai. 1900 - 1908 m. įkurta Klaipėdos miesto komunalinių įmonių bendrovė. 1923 m. senasis dujų saugyklos pastatas buvo perstatytas į administracijos namus, kuriuose sutilpo įvairių įmonių, dujų, vandentiekio, kanalizacijos ir elektros stoties administracijos. Dujų fabriko veikla nutrūko po Antrojo pasaulinio karo. 1946 m. į išlikusius pastatus įkeliami gyventojai. 1961 m. ruošiantis statyti Klaipėdos miesto viešąją pirtį, buvusios dujų įmonės pastatai buvo griaujami iki pamatų. Pirmajame dujų saugyklos pastate buvo įrengti butai, žmonės ten gyveno iki 1981 metų. Kompleksas patenka į Klaipėdos miesto istorinės dalies teritoriją, unikalus kodas 22012.

Kultūros vertybės vertingosios savybės:

**Plano struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija sudaryta iš V teritorijos dalyje išlikusių dviejų dujų saugyklos pastatų ir gyvenamo namo R teritorijos dalyje (dujų fabriko teritorijoje ankstesniais metais stovėję gamybinės bei ūkinės paskirties pastatai nugriauti, dujų saugyklos pastatai neišlaikę savo pirminės funkcijos; dujų saugyklos pastatų būklė šiuo metu yra rekonstruota; tvoros liekanos P teritorijos pusėje (didžioji dalis tvoros išgriuvo 2011 m., likęs mažas tvoros fragmentas.**

Koreguojamo žemės sklypo aukštingumas ir naudojimo reglamentai nustatyti 2006-08-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1862 patvirtintu žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliuoju planu nėra koreguojami. Atsižvelgiant į tai, kad greta esantys dujų fabriko pastatai yra rekonstruoti ir pritaikyti šių dienų veiklai, todėl atsirado poreikis pertvarkyti sklype Nr. 3 statybos zoną, kitaip išdėstant inžinerinius statinius. Rengiamu supaprastintos tvarkos detaliuoju planu esama statybos zona sumažinama, pakoreguojami želdinių sprendiniai, kiti patvirtintu detaliuoju planu nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentai nekeičiami, todėl projekto sprendiniai neigiamai neįtakos kultūros vertybei.



#### **IV. SUPAPRASTINTOS TVARKOS 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 koreguojamas 2006-08-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1862 patvirtintas žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detalusis planas. Vadovaujantis šiuo metu galiojančiais Detaliojo plano sprendiniais, koregavimas atliekamas sklype Nr. 03 (Trilapio g. 4). Koreguojama statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, apželdinama teritorijos dalis, esant poreikiui gali būti koreguojamos 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, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

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

Koreguojamo žemės sklypo aukštingumas ir naudojimo reglamentai nustatyti 2006-08-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1862 patvirtintu žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliuoju planu nėra koreguojami. Atsižvelgiant į tai, kad greta esantys buvusio dujų fabriko pastatai (gazholderiai) yra rekonstruoti ir pritaikyti šių dienų veiklai, todėl atsirado poreikis pertvarkyti sklype Nr.3 statybos zoną, kitaip išdėstant inžinerinius statinius. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų nustatomi pagal 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. 2006-08-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1862 patvirtintu žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliuoju planu statinių statybos zona buvo suplanuota ant sklypo ribų, besiribojančių su žemės sklypais Liepų g. 47 ir Liepų g.47A. Buvo gauti gretimų sklypų savininkų rašytiniai sutikimai. Rengiamu projektu atstumai iki sklypo ribų nemažinami, statinių statybos zona ir statybos riba atitraukiama nuo pietinės sklypo ribos, išskiriant aukštingumo zonas, tam kad būtų išlaikomi reglamentuojami atstumai. Pietvakarinė sklypo dalis ribojasi su tam pačiam savininkui priklausančiu žemės sklypu, todėl sutikimai nereikalingi.

**Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus ar panaikinus nebenaudojamus ir nebeplanuojamus atnaujinti inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną, todėl numatomas šilumos perdavimo tinklų iškėlimas ar naikinimas (sprendžiama techninio projekto metu).**

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54 (toliau – Taisyklės), 19.3.3 punktu, pietinėje sklypo dalyje, palei automobilių aikštelę numatytas

daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas, kadangi šioje vietoje koreguojamas sklypas ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis.

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 Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose - 20 %.**

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Rengiamu projektu perkeliama 2022-06-22 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-853 patvirtinto žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimo sprendiniai: pakeista servituto zona, suplanuotos automobilių vietos, želdinių sprendiniai.

Kiti 2006-08-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1862 patvirtinto žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliojo plano ir 2022-06-22 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-853 patvirtinto žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimo sprendiniai nekeičiami.

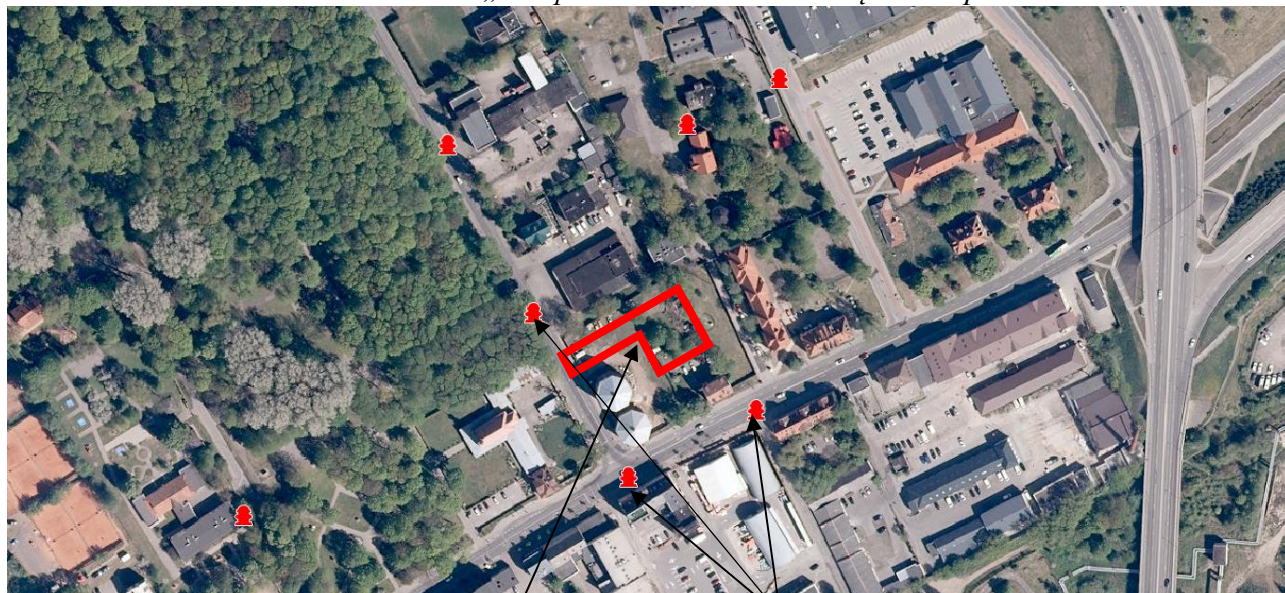
### ***Gaisrinė sauga:***

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). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Liepų ir Trilapio gatvėse. Atstumas nuo hidranto iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 90 m. Į Planuojamą teritoriją patenkama iš Trilapio g. Artimiausias gaisrinė stotis – apie 240 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

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.

*Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu*



Koreguojamas sklypas

Artimiausias hidrantas

### ***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.

2006-08-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1862 patvirtinto žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliuoju planu numatyta dalies medžių šalinimas bei pažymėti saugomi medžiai.

2022-06-22 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-853 patvirtinto žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimu vienas iš patvirtintinu detaliuoju planu numatytų saugoti medžių pažymėtas kaip neišlikęs medis.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-54 (toliau – Taisyklės), 19.3.3 punktu, pietinėje sklypo dalyje, palei automobilių aikštelę numatomas daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas, kadangi šioje vietoje koreguojamas sklypas ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis.

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 Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose - 20 %.**

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.

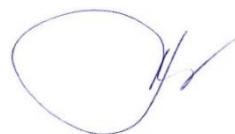
### ***Susisiekimas:***

Susisiekimo sistema esama, suplanuota 2006-08-18 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1862 patvirtinto žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliuoju planu. Į koreguojamą sklypą Trilapio g. 4, Klaipėda, patenkama iš D kat. Trilapio gatvės.

2022-06-22 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-853 patvirtinto žemės sklypo Liepų g. 47, Klaipėdoje, detaliojo plano koregavimu pakoreguotos automobilių stovėjimo vietos bei servituto zona.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Patvirtintu detaliuoju planu ir jo korektūra 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