

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (statinių statybos zonos, statybos ribos ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų) koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.

### 1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

LR Statybos įstatymas;

LR Aplinkos apsaugos įstatymas;

LR Žemės įstatymas;

LR Teritorijų planavimo įstatymas;

LR Atliekų tvarkymo įstatymas;

STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;

STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės;

LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

### 2. Bendrieji duomenys

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** Jūrininkų pr. 2, Klaipėdoje, detalusis planas (reg. Nr.T00027802 (000212000968)) patvirtintas 2010 m. gruodžio 09 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. AD1-2213.

**Projekto pavadinimas.** Jūrininkų pr. 2, Klaipėdoje, detaliojo plano (reg. Nr.T00027802 (000212000968)) statinių statybos zonos, statybos ribos ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų korektūra.

**Planuojamos teritorijos plėtra.** Planuojama autoserviso su sandėliavimo patalpomis ir autoserviso pastatų statyba.

**Planavimo organizatorius:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g.11, 92138, Klaipėda, tel. (+370 46)396066, el. p. info@klaipeda.lt, www.klaipeda.lt.

**Planavimo iniciatorius:** UAB „Ratų taškas“.

**Projektuotojas:** UAB „Studija PS“, PV P. Dedelė A1477, tel.: 8 618 11933, el.p.: [pauliusarch@yahoo.com](mailto:pauliusarch@yahoo.com).

### 3. Planuojama teritorija.

Planuojama teritorija yra Klaipėdoje, Jūrininkų pr.2, skl. Kad.Nr. 2101/0008:16. Sklypo bendras plotas- 1,0528 ha. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis-kita, sklypo naudojimo

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. Dedelė	Dokumento žymuo: 2024-05-15-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				1	7	0

Jūrininkų pr. 2, Klaipėdoje, detaliojo plano (reg. Nr.T00027802 (000212000968)) statinių statybos zonos, statybos ribos ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų korektūra

būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos respublikai, 2023-01-27 sudaryta Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 13SŽN-25-(14.13.55.) su UAB „Ratų taškas“. Žemės sklypas trapecijos formos. Sklypą iš pietvakarių pusės riboja Šilutės plentas, iš pietryčių- Jūrininkų pr.. Šiaurėje sklypas ribojasi su sklypu Šilutės pl.100, kurio savininkas Lietuvos respublika, naudotojas- Garažų statybos ir eksploatavimo bendrija "ŽVEJYS". Rytuose sklypas ribojasi su sklypu Jūrininkų pr.2A, kurio savininkai fiziniai asmenys.



Teritorija yra inžineriškai išvystyta, iki projektuojamo objekto. Sklype yra vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektroninių ryšių, elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra registruoti Transporto paslaugų (unik.Nr. 4400-4960-9754), Automobilių remonto dirbtuvių (unik.Nr. 2199-4001-1021) Administracinis (unik.Nr. 2199-4001-1019), Sandėliavimo (unik.Nr. 2199-4001-1030) pastatai ir kiemo statiniai (aikštelė, tvora unik.Nr. 2199-4001-1040). Visi sklype esantys pastatai ir statiniai priklauso UAB „Ratų taškas“. Gretimuose sklypuose gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties statinių nėra.

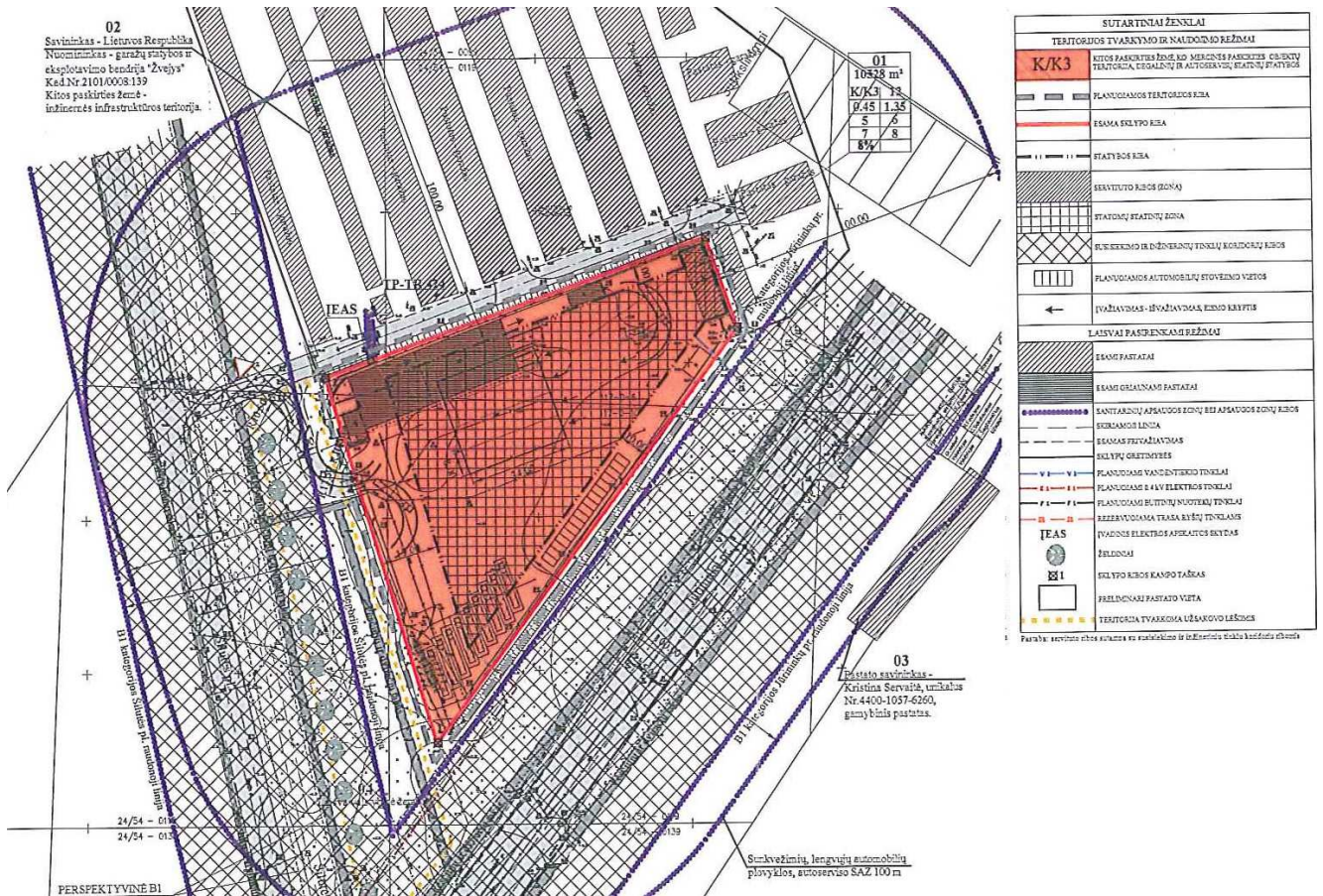
#### 4. Koreguojamas teritorijoje galiojantis detaliojo planavimo dokumentas.

Teritorijai, kurioje projektuojama galioja Jūrininkų pr. 2, Klaipėdoje, detalusis planas (reg. Nr.T00027802 (000212000968)) patvirtintas 2010 m. gruodžio 09 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. AD1-2213.

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. Dedelė	Dokumento žymuo: 2024-05-15-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				2	7	0

### TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	1
Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	10528 m <sup>2</sup>
Žemės naudojimo paskirtis	KT- kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdas	K3- Komerčinės paskirties objektų teritorijos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	12 m
Leistinas sklypo užstatymo tankis	0,45
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	1,35
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	8%
Pastatų aukštų skaičius	-



A1477	PV	Vardas Pavardė: P. Dedelė	Dokumento žymuo: 2024-05-15-DPK	Lapas 3	Lapų 7	Laida 0
-------	----	------------------------------	------------------------------------	------------	-----------	------------

**5. Sprendinių aprašymas:**

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktą: "Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) 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 pritariti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje, TPDRIS ir prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje (vietose) ir jo nurodytų matmenų įrengtame informaciniame stende (stenduose).

Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu "Autoserviso su sandėliavimo patalpomis ir autoserviso pastatų Klaipėdoje, Jūrininkų pr. 2, statybos projekto" rengimo metu keičiami Jūrininkų pr. 2, Klaipėdoje, detaliojo plano (reg. Nr.T00027802 (000212000968)) statinių statybos zona, statybos riba ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai:

1. Šiaurinėje sklypo pusėje praplečiama statomų statinių statybos zona ir statybos riba dalyje sklypo iki 1,2 m nuo sklypo ribos ir dalyje sklypo iki sklypo ribos. Yra gautas gretimo žemės sklypo naudotojo Garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos "ŽVEJYS" sutikimas.
2. Vakarinėje sklypo pusėje praplečiama statomų statinių statybos zona ir statybos riba iki 5,5/15,0 m nuo sklypo ribos.
3. Vakarinėje sklypo pusėje projektuojamas papildomas įvažiavimas į sklypą iš esamo pravažiavimo.
4. Priklausomųjų želdynų norma didinama iki 10% (pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, pakeisto Aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymu Nr. D1-146, priede nurodytai priklausomųjų želdynų normai, taikomai komercinės paskirties objektų teritorijoms).

Planuojami statomų statinių statybos zonos, statybos ribos ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo pakeitimai sudarys geresnes sąlygas būsimų pastatų išdėstymui sklype. Kiti detaliojo plano nustatyti reglamentai nekeičiami.

Pakoregavus detaliojo plano statinių statybos zoną, statybos ribą ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus "Autoserviso su sandėliavimo patalpomis ir autoserviso pastatų Klaipėdoje, Jūrininkų pr. 2, statybos projekto" rengimo metu, gretimoms teritorijoms neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei padaryta nebus, trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. Dedelė	Dokumento žymuo: 2024-05-15-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				4	7	0

Planiniai sprendiniai sudarys galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose [6.5] numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinių hidrantų.

## 6. Susisiekimo sistema:

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos pagal koreguojamo Jūrininkų pr. 2, Klaipėdoje, detaliojo plano (reg. Nr.T00027802 (000212000968)) patvirtinto 2010 m. gruodžio 09 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. AD1-2213 yra numatytas iš Šilutės pl. esančios nuvažos nauju lygiagrečiu privažiavimo keliu, kuris bus suprojektuotas techninio projekto rengimo metu. Papildomai numatomas antras įvažiavimas vakarinėje sklypo pusėje iš to paties privažiavimo.

## 7. Inžinerinė dalis:

Numatoma visus naujai projektuojamus inžinerinius tinklus prijungti prie sklype ar šalia sklypo esančių centralizuotų inžinerinių tinklų įvadų. Inžinerinių tinklų prisijungimui bus parengti projektai techninio projekto rengimo metu.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose be tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimo draudžiama: statyti bet kokius statinius, vykdyti žemė darbus, sodinti ir kirsti medžius, įrengti sporto aikšteles, viešojo transporto sustojimo vietas ir pan..

- **Vandentiekio tinklai:**

Visoje planuojamoje teritorijoje geriamos kokybės vanduo bus naudojamas verslo poreikiams tenkinti. Vandentiekio tinklai bus prijungti prie Jūrininkų pr. esančių centralizuotų vandentiekio tinklų. Vanduo gaisrų gesinimui numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų Jūrininkų pr.

- **Buitinių nuotekų tinklai:**

Planuojamų pastatų buitinių nuotekų tinklus numatoma prijungti prie Jūrininkų pr. esančių centralizuotų nuotekų tinklų.

- **Lietaus nuotekų tinklai:**

Planuojamos teritorijos lietaus nuotekų tinklus numatoma prijungti prie sklype esančių centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

- **Elektros tinklai:**

Planuojamų pastatų elektros tinklai bus prijungti prie sklype esančių elektros tinklų.

- **Ryšių tinklai:**

Planuojamų pastatų ryšių tinklus numatoma prijungti prie sklype esančių ryšių tinklų.

- **Šildymas:**

Planuojamų statinių šildymas numatomas elektra.

- **Buitinės atliekos:**

Ūkio ir buitinės atliekos bus rūšiuojamos, komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotom įmonėm. Buitinių atliekų rūšiavimo konteineriai numatomi planuojamo sklypo ribose išlaikant norminius atstumus nuo planuojamų ir esamų pastatų.

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. Dedelė	Dokumento žymuo: 2024-05-15-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				5	7	0

## 8. Gaisrinė sauga

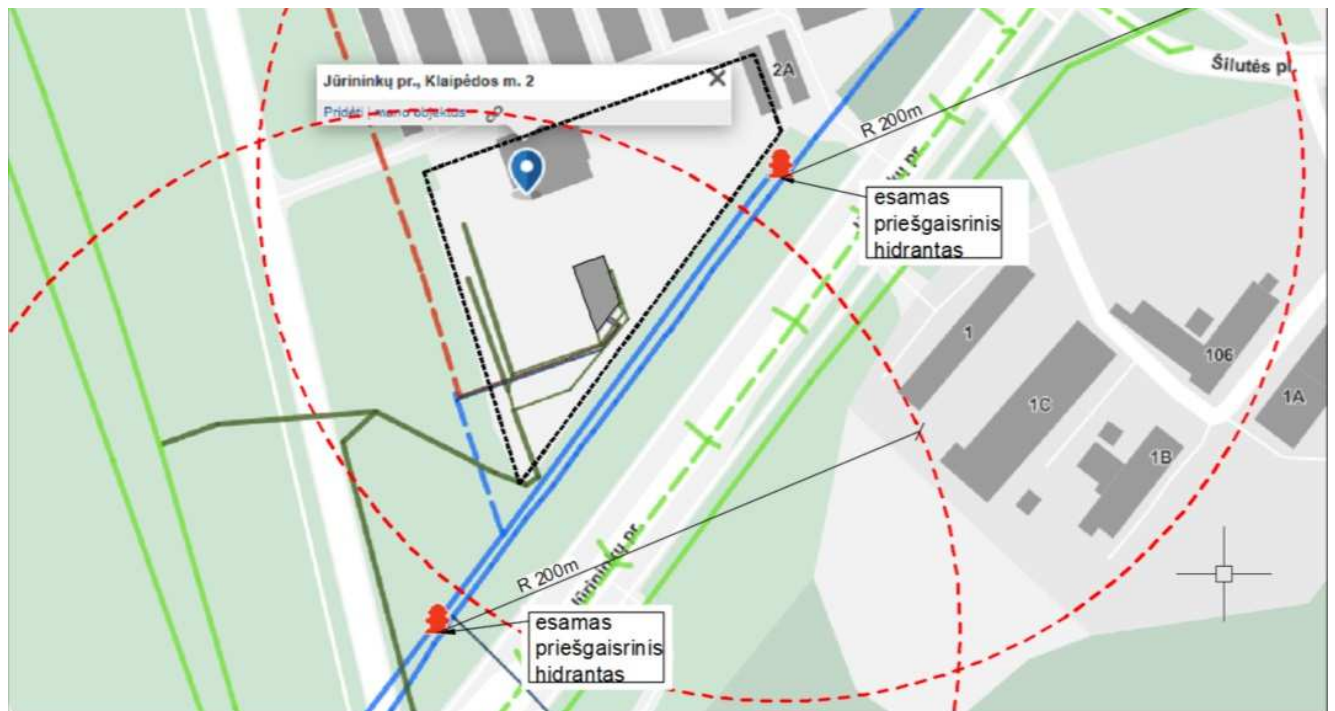
Konkretūs sprendiniai bus parenkami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis.

**Projektuojant būsimus pastatus vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymo Nr. 1-338 (galiojanti suvestinė redakcija 2024-11-01) XIII skyriaus „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ reikalavimais.** Išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Projektuojant statinius vadovautis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" , STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga".

**Vanduo gaisrų gesinimui bus naudojamas iš esamų gaisrinių hidrantų (ne didesniu nei 200 m atstumu nuo tolimiausio pastato taško) Jūrininkų prospekte.**



## 9. Poveikis aplinkai:

Pastačius naujus pastatus ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu darniai įsikomponuos į aplinką. Planuojamoje

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. Dedelė	Dokumento žymuo: 2024-05-15-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				6	7	0

teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, bet triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamoje teritorijoje formuojamų / esamų sklypų ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje. Kitos fizikinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sukraunamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojamas. Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje ir gretimose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

## 10. Higiena:

Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ ir STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai". Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“.

Higienos normose nurodytų parametrų prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas. Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir detaliojo plano sprendiniams nėra. Planuojama ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinkos kokybė - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Planuojant pastatus siūloma išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių, tarp statinių ir sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

PV A1477

P. Dedelė

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. Dedelė	Dokumento žymuo: 2024-05-15-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				7	7	0