

Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. 198, koregavimas supaprastinta tvarka žemės sklype Tilžės g. 82 (apimant laisvos valstybinės žemės plotą)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: UAB „Medžio sandėlis“.

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.

Koreguojama teritorija: žemės sklypas Tilžės g. 82 (kad. Nr. 2101/0035:86) ir laisvos valstybinės žemės plotas tarp planuojamo sklypo ir rajoninio kelio Nr. 2215 (Tilžės gatvė).

Koregavimo tikslai: koreguoti statybos ribą, zoną ir įvažiavimo į sklypą vietą.

Informacija apie esamą žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Tilžės g. 82
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0035:86
3.	Žemės sklypo plotas	2.0000 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
6.	Nuosavybės teisė	UAB „Medžio sandėlis“
7.	Servitutai	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).
8.	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 1366 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 272 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 3641 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 237 m ² ; VI-2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 20000 m ² .
9.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS	III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 7 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 120 m ² .
10.	Pastatai	1F1g Sandėlis (un. Nr. 4400-3009-8936, paskirtis – sandėliavimo); 2B1g Administracinis pastatas (un. Nr. 4400-4947-4284, paskirtis – administracinių); Pastatas (un. Nr. 4400-6363-6277, paskirtis – sandėliavimo) – leidimas vykdyti statybos darbus.

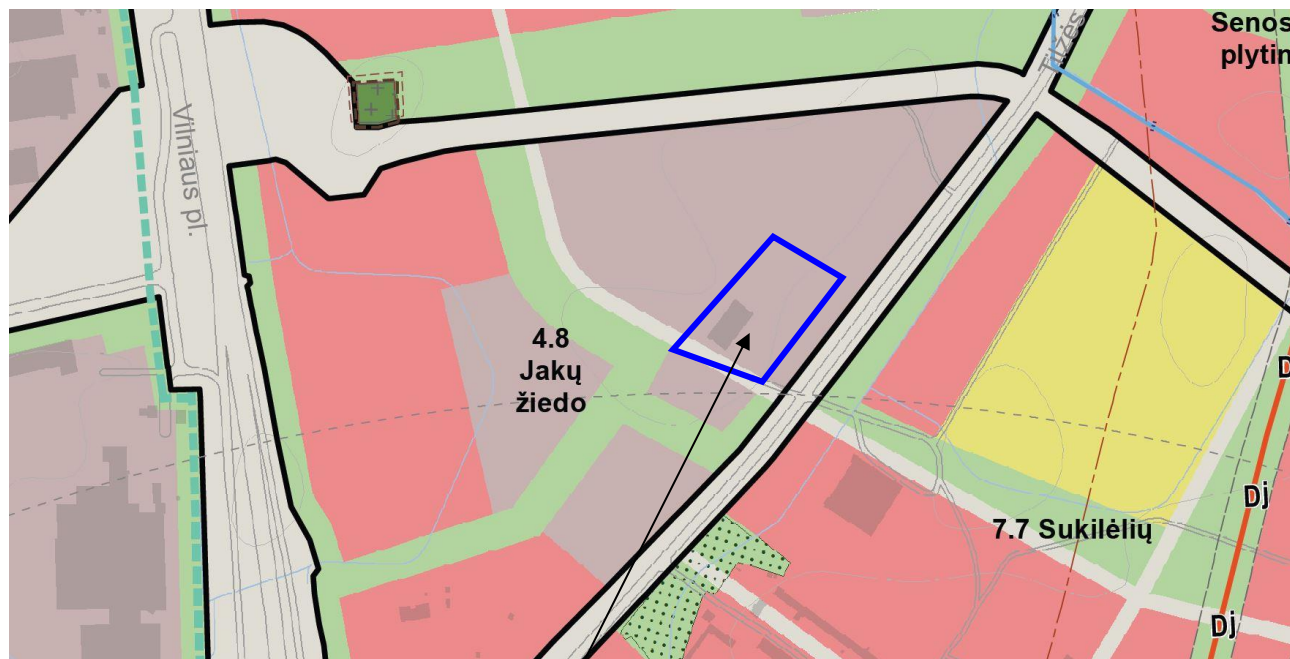
II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2215 (Tilžės g.), vakaruose – su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypu Tilžės g. 76 (kad. Nr. 2101/0035:134), pietuose – su laisva valstybine žeme, rytuose – su komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypu Tilžės g.

84 (kad Nr. 2101/0035:71) ir pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypu Tilžės g. 86 (kad. Nr. 2101/0035:111).

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



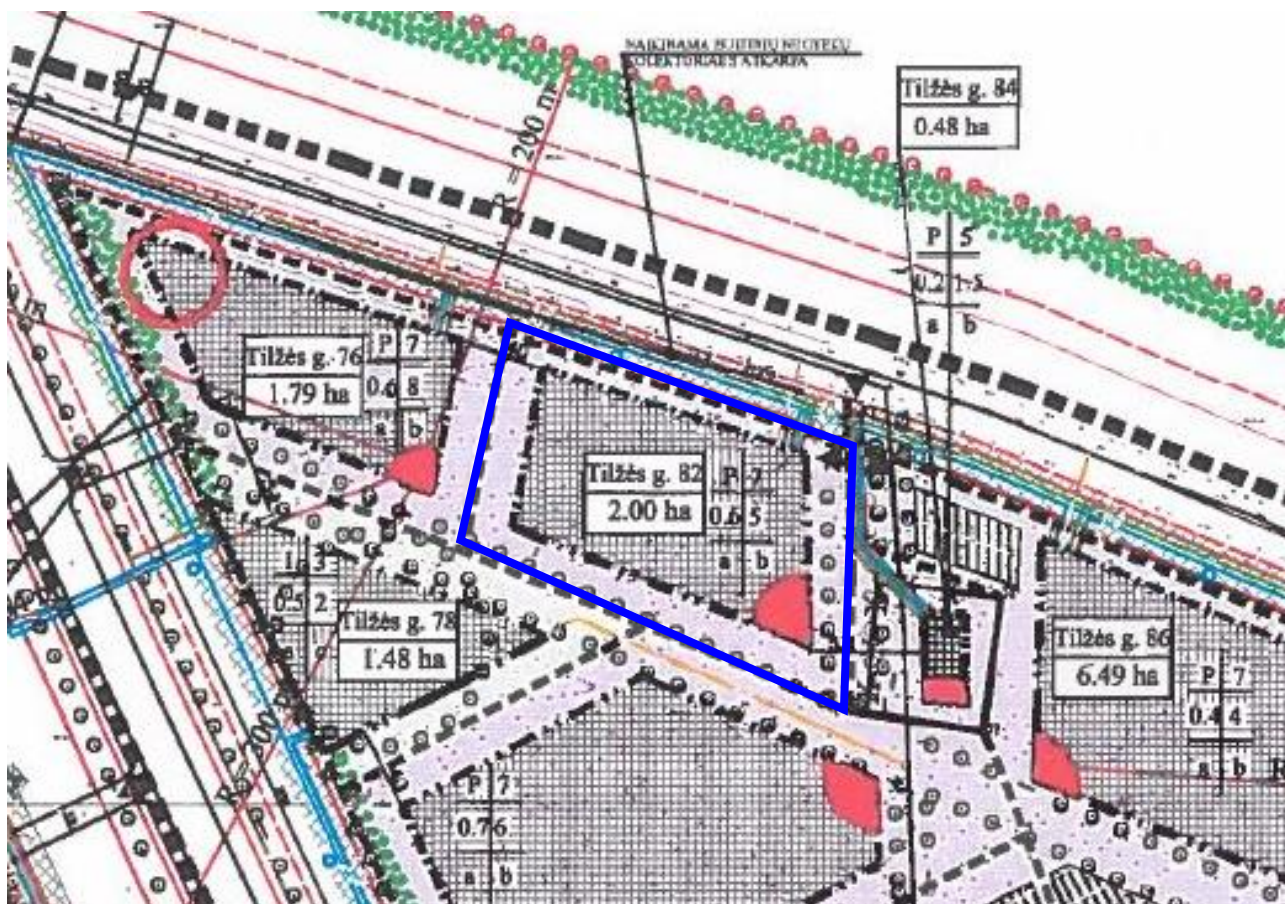
Koreguojamas sklypas

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)			
1	2						3	4	5				6	Gyvenamoji	Želdynai
4.8	Jakų Žiedo		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	10	-	25					2,3
			Pramonės ir sandėliavimo zona	PR, TI, PA	P, I1, S, I2, K, B, E, V	KT	-	10	-	20					2,3
			Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-					-
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-					-

Koreguojamas sklypas priskiriamas **Jakų žiedo (4.8)** rajonui. Didžioji dalis sklypo yra pramonės ir sandėliavimo zonoje, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **PR, TI, PA**; galimi žemės naudojimo būdai: **P, I1, S, I2, K, B, E, V**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **20 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **2,3**. Pietrytinė sklypo dalis patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną, kuri išskirta naujai planuojamai gatvei. Teritorijos plėtojimo būdas paslaugų bei pramonės ir sandėliavimo zonose – nauja plėtra.

Šiuo metu galiojančiame Detaliajame plane sklype Tilžės g. 82 nustatytas maksimalus pastatų aukštis – **30 m**. Nors sklypui nustatytas maksimalus pastatų aukštis neatitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių, rengiamu projektu užstatymo rodikliai negali būti koreguojami. Esamų pastatų aukštis neviršija Bendrajame plane nustatyto aukštingumo rodiklio, naujai planuojamas pastatas taip pat neviršys leistino aukštingumo – 20 m.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002-09-26 sprendimu Nr. 198 patvirtinto Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento detaliojo plano



— Koreguojamas sklypas

Koreguojamam žemės sklypui, adresu Tilžės g. 86, nustatyti reglamentai: sklypo plotas – 20000 m², žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, statinių aukštų skaičius – 7 (aukštis iki 30 m), užstatymo tankis – 0,6 (60 %), užstatymo intensyvumas – 5. Sklype suplanuota statybos zona, statybos ribos – po 20 m nuo sklypo ribų, statybos linija – 10 m nuo sklypo ribos Tilžės gatvės pusėje. Įvažiavimas į sklypą suplanuotas šiaurės rytinėje pusėje.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2024-11-01) 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 Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento detaliam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002-09-26 sprendimu Nr. 198, sklype Tilžės g. 82, koreguojant statybos ribą, zoną ir įvažiavimo į sklypą vietą.

V. SPRENDINIAI:

Statybos riba, linija, zona:

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba ir zona, padidinant ją pietvakarinėje sklypo dalyje. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, leistinas pastatų aukštis planuojamame sklype – 20 m. Vadovaujantis 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 priedu, 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 statinio dalies. Esant 20 m aukščio pastatui, minimalus atstumas nuo jo iki sklypo ribos – 8,75 m. Šiuo atveju mažiausias atstumas išlieka šiaurinėje sklypo dalyje palei Tilžės gatvę, kur Detaliuoju planu suplanuota statybos linija – 10 m nuo sklypo ribos. Pietvakarinėje sklypo dalyje padidinus statybos zonos ribas, šis atstumas sumažėjo nuo prieš tai buvusių 20 m iki 10,29 m ir 15,16 m. Rytinėje dalyje atstumas iki sklypo ribos išlieka 20 m. **Statybos linija rengiamu projektu nekoreguojama.**

Susisiekimas:

Į koreguojamą sklypą Tilžės g. 82 patenkama esama nuovaža iš rajoninio kelio Nr. 2215 (Tilžės g.) per vietinės reikšmės kelią Nr. LM2070 (Privažiavimas prie Tilžės g. 84). Rengiamu projektu numatomi 2 papildomi įvažiavimai šiaurinėje dalyje per laisvoje valstybinėje žemėje planuojamą privažiavimo kelią, kurio parametrai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu. Šis kelias pratęstų esamą privažiavimo kelią palei sklypą Tilžės g. 86. Dėl leidimo įrengti privažiavimo kelią laisvoje valstybinėje žemėje bus kreipiamasi į valstybinės žemės patikėtinį teisės aktuose numatyta tvarka.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelę. Planuojant automobilių stovėjimo vietas, vadovautis 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 punkto reikalavimais.

Želdiniai:

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypuose – 10 %.

Gaisrinė sauga:

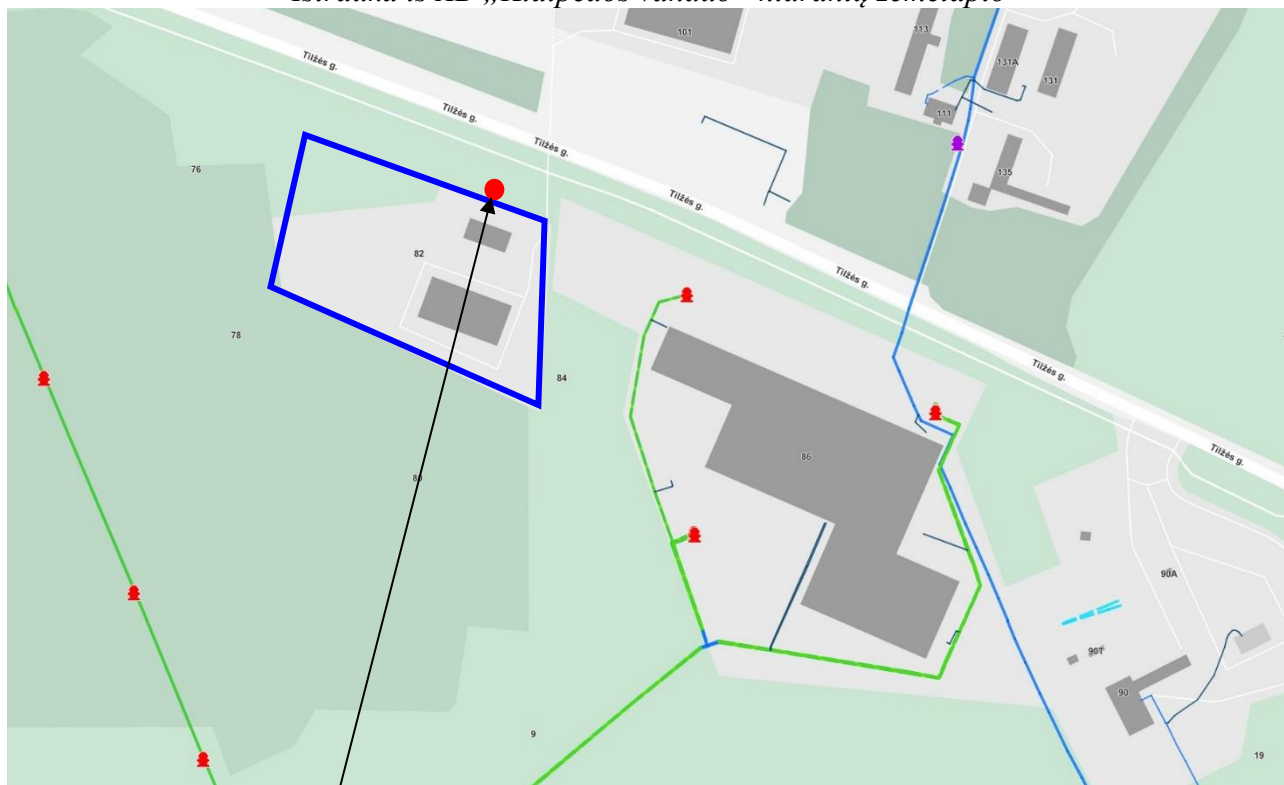
Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš hidranto, įrengto prie sklypo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (toliau – Taisyklės) 74 punktu: hidrantai 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.

Gaisro atveju patekimas prie pastatų numatomas iš rajoninio kelio Nr. 2215 (Tilžės g.) per vietinės reikšmės kelią Nr. LM2070 (Privažiavimas prie Tilžės g. 84). Artimiausias gaisrinė stotis – 3,8 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.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



Prie planuojamos teritorijos įrengto hidranto vieta

Kiti apribojimai:

Servitutai

Planuojamame sklype 2011-10-05 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 13VI-(14.13.2.)-414 yra įregistruoti servitutai: teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Šie servitutai rengiamu projektu nekoreguojami ir lieka galioti.

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

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė