

**RYTINIO PRAMONĖS RAJONO DALIES PRIE VILNIAUS PL. DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2002-09-26 SPRENDIMU NR. 198, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VILNIAUS PL. 17, KLAIPĖDOJE PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. ESAMA PADĖTIS**

**Informacija apie koreguojamą žemės sklypą:**

Žemės sklypo adresas: Klaipėda, Vilniaus pl. 17

Žemės sklypo kadastrinis numeris: 2101/0035:132

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos

Plotas: 0.8800 ha

Nuosavybės teisė: UAB STOKKER

Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus pl. detalusis planas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. 198.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalies nuostatų reikalavimais, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, 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, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimų statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti 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.

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

RYTINIO PRAMONĖS RAJONO DALIES PRIE VILNIAUS PL. DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2002-09-26 SPRENDIMU NR. 198, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VILNIAUS PL. 17, KLAIPĖDOJE PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Nagrinėjama teritorija yra parengtas Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus pl. detalusis planas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. 198.

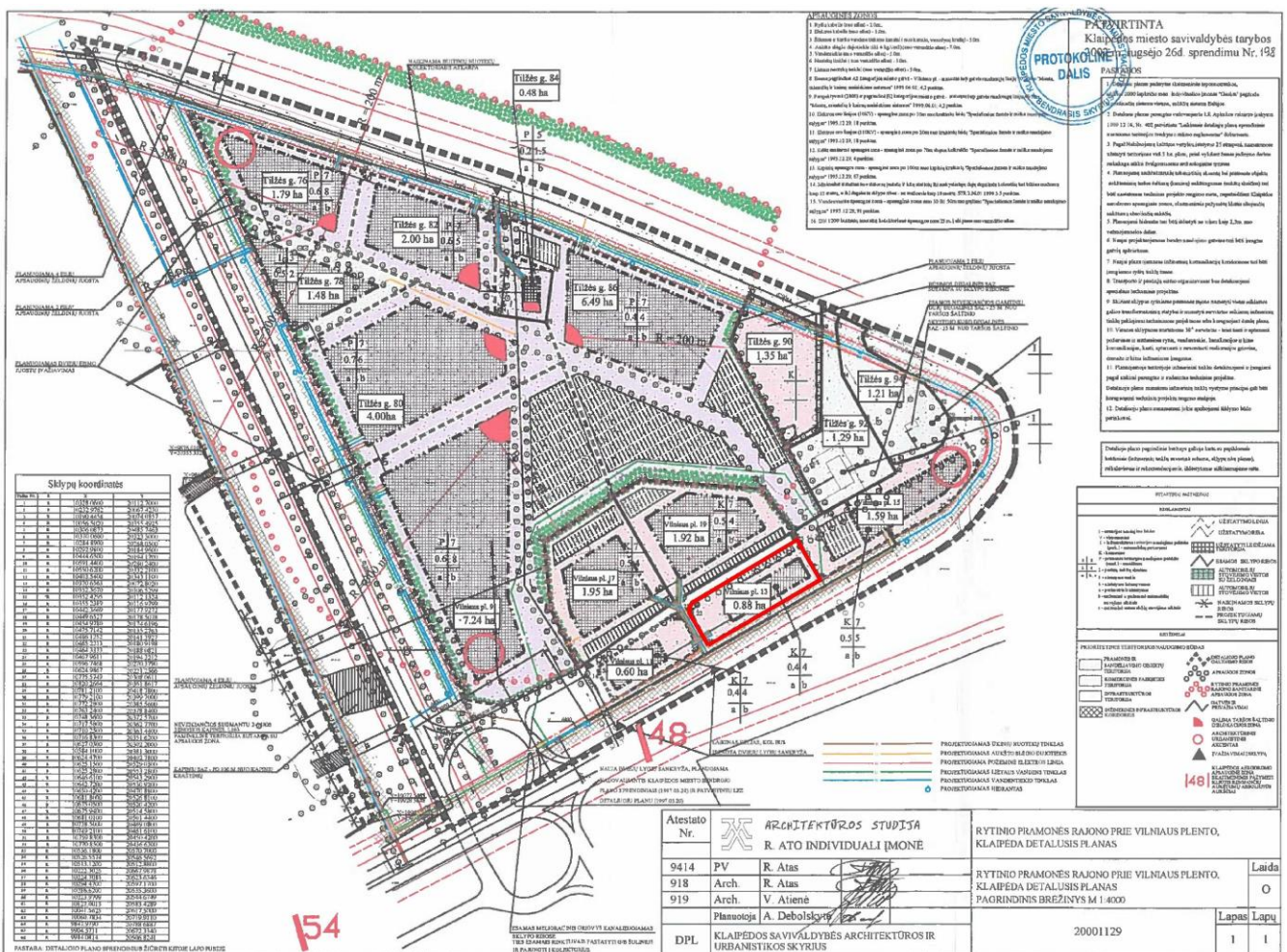
Sklypai Vilniaus pl. 17 Klaipėda yra nustatyti rodikliai (nekeičiami):

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: K

Leistinas pastatų aukštis: 30m (7 aukštai);

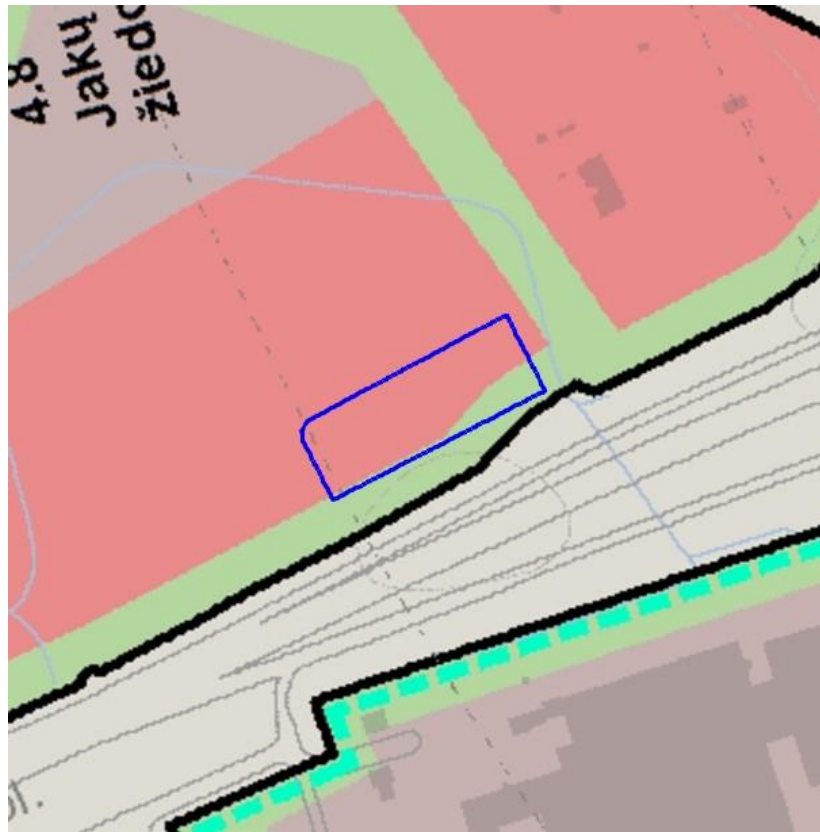
Užstatymo tankis: 0.40

Užstatymo intensyvumas: 4.00



Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus pl. detalusis planas (pagrindinis brėžinys)

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, patvirtintais Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191, planuojama teritorija patenka į paslaugų zoną (PA) ir į Ekstensyviai naudojamų želdynų zoną (BZ, AI) (žr. ištrauką Nr. 1):



| 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) | Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m. |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|---|--|--|--|
|                               |                                     |                                     |                              |                              |                                      | Gyvenamoji                            | Želdynai                         | Socialinė   |   |  |  |  |
| 4.8                           | Jakų Žiedo                          | Paslaugų zona                       | PA                           | K, V, R, B, I2, E            | KT                                   | -                                     | 10                               | -   | 25  |  | 2,3  | 50000  |
|                               |                                     | Ekstensyviai naudojamų želdynų zona | BZ, AI                       | B, E, I2                     | KT                                   | -                                     | -                                | -   | -   |  | -  | -  |
| Spalva                        | Funkcinė zona                       | Teritorijos naudojimo tipas         | Galimi žemės naudojimo būdai | Automobilių statymo būdas    | Teritorijos plėtojimo būdas          | Igyvendinimo prioritetas              | Specialiųjų reikalavimų numeriai | Aprašymas   |   |  |  |  |
|                               | Paslaugų zona                       | PA                                  | K, V, R, B, I2, E            | Antž./pož.                   | Nauja plėtra                         | 2                                     | 5,13                             | - Aukštybinių pastatų kompleksų zona iki 80 m Vilniaus pl. išsklotinėje pagal oro uosto AZ reikalavimus;<br>- Numatytas 3 KKP (kompleksinis kelionių punktas) |   |  |  |  |
|                               | Ekstensyviai naudojamų želdynų zona | BZ, AI                              | B, E, I2                     | -                            | -                                    | 2                                     | -                                |   |   |  |  |  |

Ištrauka Nr. 1

Specialieji reikalavimai:

5) Įvertinti Klaipėdos oro uosto AZ reikalavimus pastatų aukščiui.

13) Atlikti aukštybinių pastatų galimybės urbanistinę, erdvinę bei morfologinę analizę. Pateikti kontekstualius kompozicinius erdvinius pasiūlymus.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, patvirtintais Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191, planuojamai teritorijai taikomi reglamentai (žr. ištrauką Nr. 1):

Funkcinė zona – paslaugų zona:

- Teritorijos naudojimo tipas – PA (paslaugų teritorija).
- Galimi žemės naudojimo būdai – K (komercinės paskirties objektų teritorijos), V (visuomeninės paskirties teritorijos), R (rekreacinės teritorijos), B (bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos), I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (atskirų želdynų teritorijos).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT (kita).
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 25.
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 1,3.
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m. – 50 000.

Funkcinė zona – Ekstensyviai naudojamų želdynų zona:

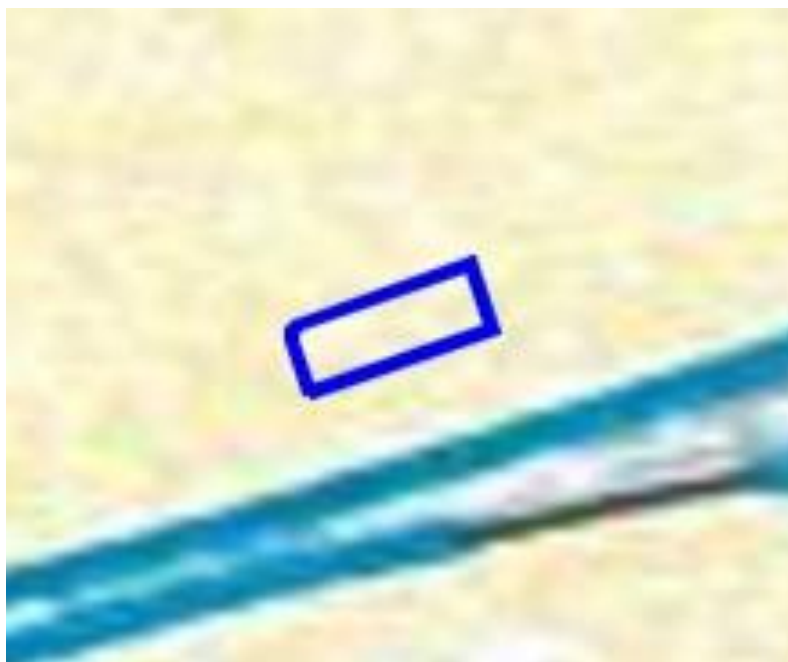
- Teritorijos naudojimo tipas – BZ (Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija); AI (aikštė).
- Galimi žemės naudojimo būdai –B (bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos), I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (atskirų želdynų teritorijos).
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT (kita).
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus –.
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) –.
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m. –.

Vadovaujantis 2015-10-20 Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos Vilniaus plente yra planuojama rajoninė dviračių trasa (žr. ištrauką Nr. 2).



Ištrauka Nr. 2

Vadovaujantis 2001-11-08 energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiojo plano ir reglamentų sprendiniais, planuojama teritorija patenka į necentralizuoto šilumos tiekimo zoną, kurioje prioritetas dujinis kuras (žr. ištrauką Nr. 3).



Ištrauka Nr. 3

Vadovaujantis 2009-01-29 Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų specialiojo plano sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos yra atvestos lietaus nuotekų linijos (žr. ištrauką Nr. 4).



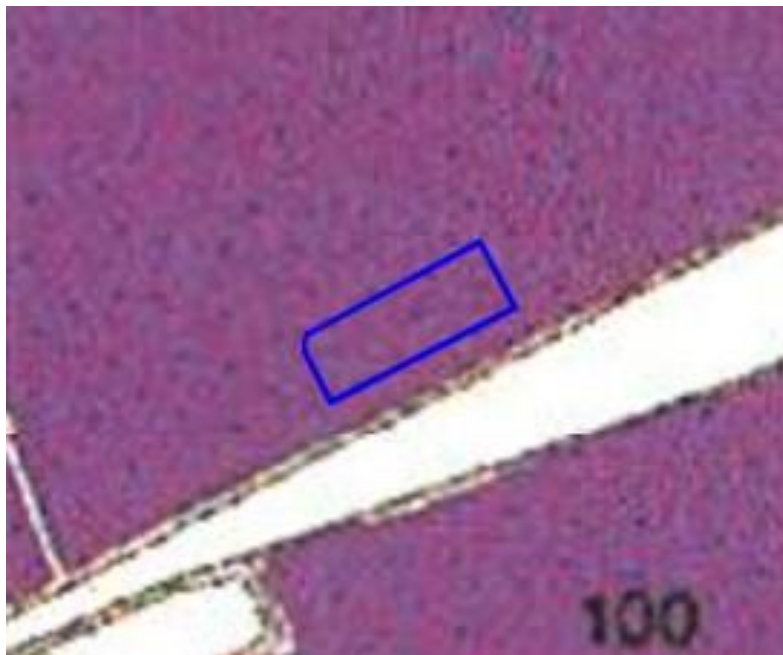
Ištrauka Nr. 4

Vadovaujantis 2016-01-07 Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo, planuojama teritorija patenka į specializuotai urbanizuojamą zoną (žr. ištrauką Nr. 5).



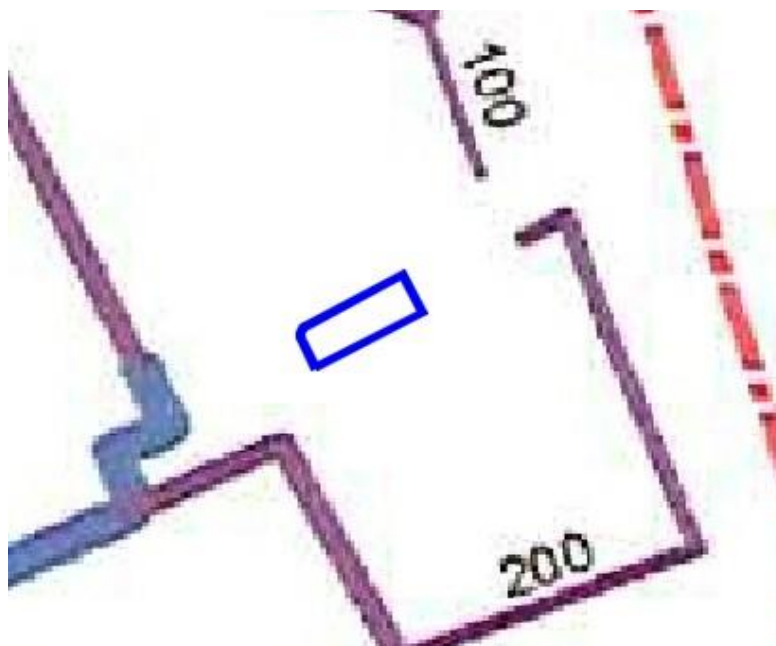
Ištrauka Nr. 5

Vadovaujantis 2007-06-28 Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema-specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į pagrindinę aukštybinių pastatų koncentracijos zoną (žr. ištrauką Nr. 6).



Ištrauka Nr. 6

Pagal 2005-03-31 Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiojo plano sprendinius, šalia planuojamos teritorijos yra atvesti vandentiekio ir nuotekų tinklai (žr. ištrauką Nr. 7 ir Nr. 8).

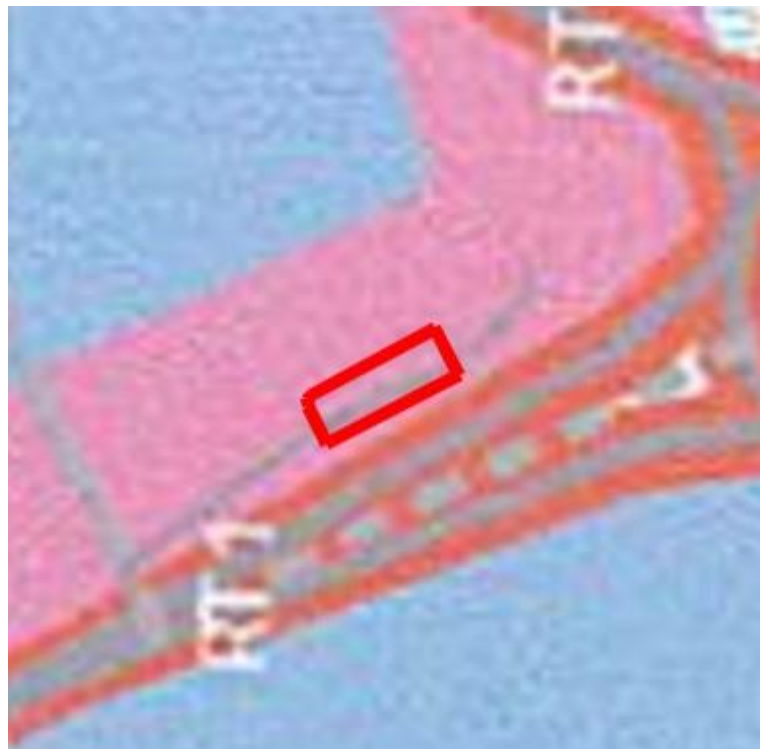


Ištrauka Nr. 7



Ištrauka Nr. 8

Vadovaujantis Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į verslo-komercinę zoną (žr. ištrauką Nr. 9).



Ištrauka Nr. 9

## 2. SPRENDINIAI

Detaliojo plano korektūros projektu atliekami patvirtinto Detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai – keičiama žemės sklypo statybos zona ir statybos riba.

### TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI (NEKEIČIAMI):

| Nr. | Reglamentas                       | Prieš koregavimą   | Po koregavimo      |
|-----|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1.  | Plotas                            | 8800m <sup>2</sup> | 8800m <sup>2</sup> |
| 2.  | Sklypo užstatymo tankumas         | 40%                | 40%                |
| 3.  | Sklypo užstatymo intensyvumas     | 400%               | 400%               |
| 4.  | Maksimalus leistinas aukštingumas | 30m (7 aukštai)    | 30m (7 aukštais)   |

Įmonė UAB STOKKER inicijavo Prekybos ir paslaugų paskirties pastato sklype Vilniaus pl. 17, Klaipėdos m., projekto rengimą. Pradėjus rengti rekonstravimo projekto projektinius pasiūlymus ir įvertinus statytojo poreikius paaiškėjo, kad Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto detaliojo plano užstatymo zona ir riba yra netinkamos.

Planuojami statinio Nr. 1 (prekybos ir paslaugų paskirties pastatas) rodikliai:

- Pastato aukštų skaičius: 1a. su antresole.
- Pastato aukštis: 9,5 m.
- Pastato bendras plotas: 1890,26 m<sup>2</sup>.
- Pastato naudingas plotas: 1890,26 m<sup>2</sup>
- Pastato tūris: 13660 m<sup>3</sup>.
- Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė [5.38];[5.43] – C;.
- Energetinio naudingumo klasė [5.41] šildomos pastato dalies – A++.
- Pastato atsparumo ugniai laipsnis I

Planuojami statinio Nr. 2 (sandėliavimo paskirties pastatas) rodikliai:

- Pastato aukštų skaičius: 1a.
- Pastato aukštis: 6,3 m.
- Pastato naudingas plotas: 0 m<sup>2</sup>
- Pastato tūris: 1630 m<sup>3</sup>.
- Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė [5.38];[5.43] - .
- Energetinio naudingumo klasė [5.41] šildomos pastato dalies –

- Pastato atsparumo ugniai laipsnis II

#### **Techniniai ekonominiai rodikliai:**

Užstatymo plotas - 1941 m<sup>2</sup> (DP - 3520 m<sup>2</sup>)

Bendras plotas ~ 2099 m<sup>2</sup>

Apželdintas plotas ~ 2146 m<sup>2</sup> (24%)

Trinkelį dangos plotas transportui ~ 4383 m<sup>2</sup>

Asfaltuoto įvažiavimo plotas (už sklypo ribų) ~ ?? m<sup>2</sup>

Trinkelį dangos plotas ~ 317 m<sup>2</sup>

Auto stov. vt. - 30

Dviračių stov. vt. - 4

#### **Sklypo dalies**

Užstatymo tankis - 22 % (pagal DP-40%)

Užstatymo intensyvumas - 0,24 (pagal DP-4)

#### **Ivažiavimo/ išvažiavimo vieta detaliojo plano koregavimu nekeičiama.**

#### **Poveikis gyvenamajai aplinkai:**

PŪV neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai neturės, kadangi PŪV taršos (cheminės, fizikinės ir kt.) rodikliai bus nežymūs ir nesiels teisės aktais nustatytų ribinių verčių, reglamentuojančių galimą poveikį aplinkai ir visuomenės sveikatai. PŪV metu fizikinė, cheminė ir biologinė tarša bus įtakojama nereikšmingai.

Fizikinė tarša, kuri bus sukeliama PŪV metu, yra triukšmas. PŪV metu teritorijoje triukšmą gali kelti atvykstantis autotransportas (mobilūs triukšmo šaltiniai) ir stacionarūs triukšmo šaltiniai (šildymo-vėdinimo įrenginiai).

PŪV metu susidarantis triukšmas, triukšmo lygis nei PŪV teritorijoje, neviršys didžiausių leidžiamų akustinio triukšmo ribinių verčių, taikomų gyvenamajai ir visuomeninės paskirties aplinkai, pagal HN 33:2011.

#### **Neįgalųjų specifinių poreikių tenkinimo sprendiniai:**

ŽN pritaikytų projektuojamų takų/ šaligatvių plotis ne siauresnis nei 1,2m. Pėsčiųjų takų/ šaligatvių išilginis nuolydis ne didesnis kaip 1:20 (5%), skersinis pėsčiųjų tako nuolydis ne didesnis kaip 1:30 (3,3%). Pėsčiųjų takų, esančių ŽN pritaikytoje judėjimo trasoje, lygių skirtumai ir nelygumai

ne didesni kaip 20mm. Pagrindinės ŽN trasos (nuo patekimo į sklypą iki projektuojamų pastatų) pažymėtos vedimo ir išpėjamaisiais paviršiais, kliūčių ir kitų išsikišančių objektų nenumatoma, tačiau jei statybos metu taip atsitiktų, turi būti numatyti STR 2.03.01:2019 nurodyti išpėjamieji paviršiai bei vertikalus ryškių juostų ženklavimas. Pėsčiųjų takuose prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi bei kitomis kliūtėmis vietose numatomi įrengti STR 2.03.01:2019 nurodytų savybių išpėjamieji paviršiai. Visi pėsčiųjų takai projektuojami iš betoninių trinkelio dangos. Pėsčiųjų takuose sumontuoti objektai (šviestuvai, ženklai, durų uždarymo mechanizmai ir pan.) turi būti ne žemiau kaip 2100mm virš tako paviršiaus. Ant pėsčiųjų takų ar šaligatvių nenumatoma dangčių, grotų, trapų ir kitų kliūčių, kyšančių aukščiau ar įleistų giliau kaip 10mm nuo tako paviršiaus.

Pakoreguoti detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimų sklypų eksploatavimui ir nesukels neigiamų padarinių.

#### **Priešgaisriniai reikalavimai:**

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis.

Gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams yra užtikrinta galimybė iš visu pusių privažiuoti prie pastatų. Išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį.

Artimiausias gaisrinė stotis yra Kretainio g. 2, Klaipėda nutolusi nuo esamo pastato maždaug 4,2 km atstumu. Laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje – apie 10 min. Gaisrinių automobilių kelių privažiavimų plotis – ne mažesnis kaip 3,5 m.

Projektų vadovė



Zita Normantienė

Architektas



Mindaugas Bielskus