

**2008-07-31 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-302
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO KLAIPĖDOS G. 3, KLAIPĖDOJE, IR JO
GRETIMYBIŲ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA
PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D. ŽEMĖS SKLYPO
DALIAI ADRESU AUSTĖJOS G. 3, KLAIPĖDA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika. 2002-05-07 Valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. N21/2022-0125 bei jos pakeitimais žemės sklypo Klaipėdos g. 3 valdytojas – UAB „UNO“ į. k. 163194441.

Užsakovas: Fizinis asmuo.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda, tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos m., Austėjos g. 3 (sklype Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje kad. Nr.: 2101/0039:397).

Žemės sklypas. Klaipėdos g. 3, Klaipėda (kad. Nr. 2101/0039:397 Klaipėdos m. k. v.);

Žemės sklypo plotas. 266938 m².

Planuojamos žemės sklypo dalies adresas. Austėjos g. 3, Klaipėda.

Planuojamos žemės sklypo dalies Nr. (pažymėjimas detalajame plane). 106.

Planuojamos žemės sklypo dalies plotas. 769 m².

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis. Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Namų valdos žemės sklypas patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas.

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Servituto teisės taikomos žemės sklype.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0009 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0373 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0305 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0192 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0121 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.045 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0049 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.006 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0006 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0006 ha.

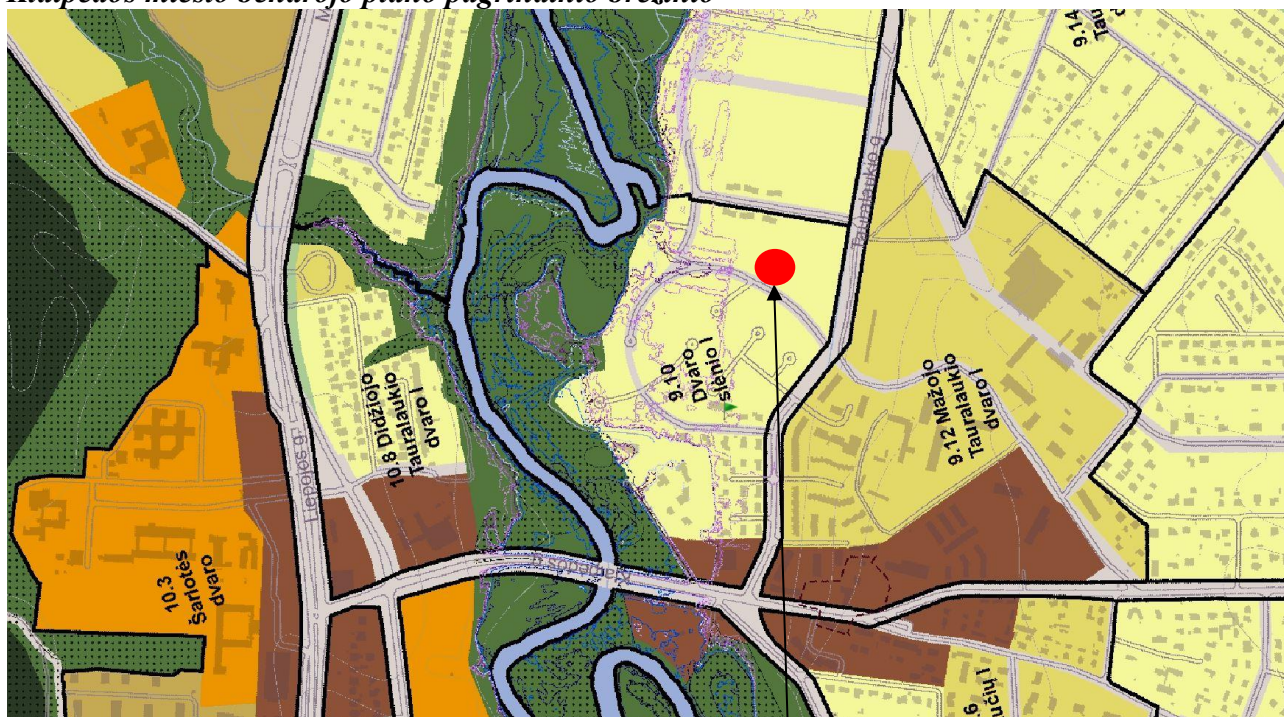
Žemės sklypas užstatytas, planuojamoje sklypo dalyje yra gyvenamasis namas.

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Žemės sklypas yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, Tauralaukio mikrorajone.

Planuojama teritorija (žemės sklypo dalis) pietuose ribojasi su D kat. Austėjos gatve, vakaruose ir šiaurėje – su patvirtintu detaliuoju planu suplanuotomis sklypo dalimis mažaukščių gyvenamųjų namų statyboms, o rytuose – sklypo dalimi suplanuota rekreacinės paskirties bendro naudojimo teritorijoms.

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

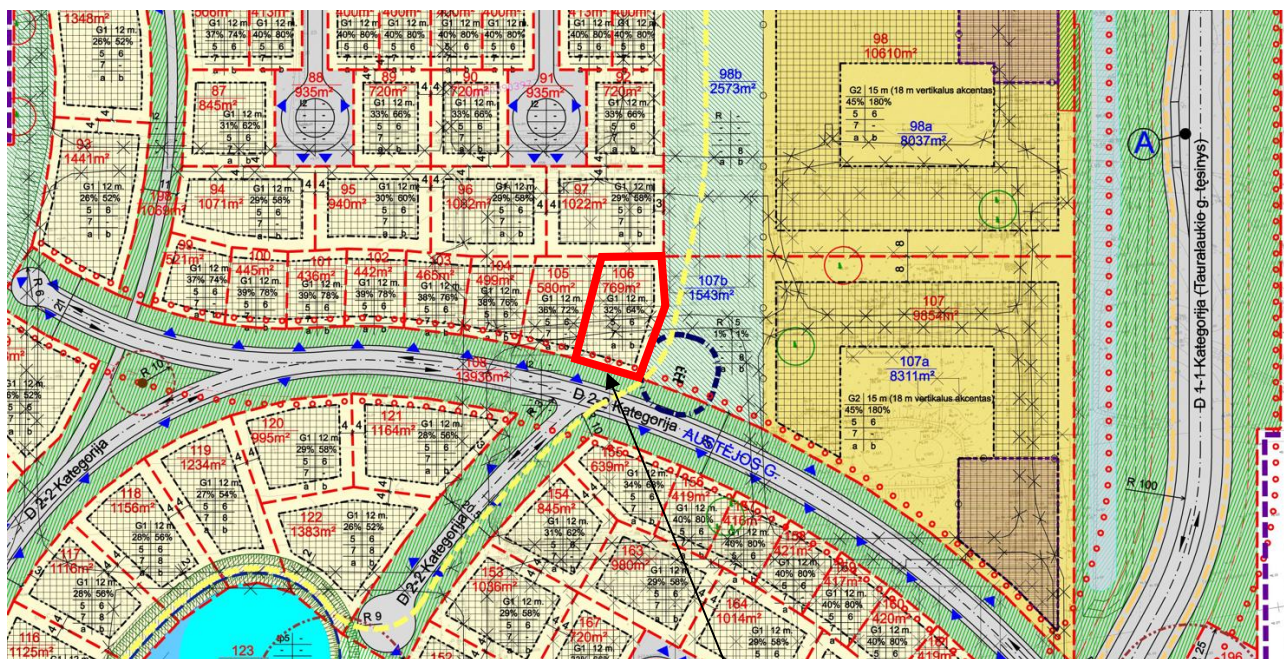


Planuojama teritorija

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 (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9.10	Dvaro slėnio I	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	15	-	20	-	1,2
		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	12	-	0,6
		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	5	-	0,1
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 9.10 (Dvaro slėnio I) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: GV, PA,SI, galimi žemės naudojimo būdai: G1, K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,6. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

Ištrauka iš 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliojo plano patvirtinimo ir pavadinimų gatvėms suteikimo



Planuojama teritorija

Detalioju planu suplanuota sklypo dalis Nr. 106, kuriai nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentai: naudojimo būdas ar pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba (G1), leistinas pastatų aukštis metrais – 12 m, leistinas užstatymo tankumas – 32%, leistinas užstatymo intensyvumas – 64 %.

IV. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto 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 vykdoma 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių detaliojo plano korekcija žemės sklypo daliai adresu Austėjos g. 3, kuria, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, pakoreguojama statinių statybos zona, statybos riba bei susisiekimo išdėstymo principai (įvažiavimo į sklypą vieta), apželdinama teritorijos dalis, esant poreikiui gali būti koreguojama 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, servitutų poreikis.

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

V. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu koreguojama statinių statybos zona ir statybos riba, numatant statyti pagalbinio ūkio statinį.

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 ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktuose. 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. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Rengiamu projektu numatoma pagalbinio ūkio statinio statyba 0.5 m atstumu nuo rytinės sklypo dalies ribos ir 2.5 m atstumu nuo šiaurinės sklypo dalies ribos, todėl pridedami besiribojančių sklypo dalių savininkų sutikimai. Kitur statinių statybos zona nedidinama.

Vadovaujantis priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), įvertinus mažiausią želdynams priskiriamą plotą nuo viso žemės sklypo ploto, statinių statybos zona sumažinta rytuose tarp esamo gyvenamojo namo ir planuojamo pagalbinio ūkio statinio.

Rengiamu projektu pagal faktinę situaciją numatoma papildoma įvažiavimo į sklypą vieta. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelė, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse nereglamentuojamas.

Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Kiti detalioju planu patvirtinti sprendiniai nekeičiami ir nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiama trečiųjų asmenų interesai.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. **Kiti** 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-302 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdos g. 3, Klaipėdoje, ir jo gretimybių **detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju 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 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų bei Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

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

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių Austėjos g. ir Medeinos g., 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 turi būti įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.



Planuojama teritorija

Artimiausi hidrantai

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.

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių nėra. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose – 25 %. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 10 p., į priklausomųjų želdynų plotą neįskaičiuojami plotai, numatyti statiniams statyti, privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams, sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms, sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti.

Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Tiksliai želdinių vieta sprendžiama techninio projekto metu.

Susisiekimas


Planuojama teritorija yra adresu Austėjos g. 3, Klaipėda, žemės sklype Klaipėdos g. 3, Klaipėda. Pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius patekimas į sklypą numatyti iš D kat. Austėjos gatvės. Rengiamu detaliojo plano koregavimu numatoma įvažiavimo į sklypą vieta. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentele, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais D kat. gatvėse nereglamentuojamas. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ projektinis greitis D kat. gatvėse – 30 km/h, Pėsčiųjų eismas organizuojamas šaligatviu, dviračių eismas – bendru pėsčiųjų – dviračių taku, dviračių eismo juosta važiuojamojoje dalyje arba bendrame sraute. Planuojama nuovaža bus integruota į Austėjos gatvės kelio ir šaligatvio dangas, neapribojant ir nepabloginant pėsčiųjų ir nemotorizuoto transporto priemonių eismo. Pakoreguota įvažiavimo vieta nepažeidžia teisės aktų reikalavimų ir trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Rengiamu projektu pakoreguota įvažiavimo į sklypą vieta neturės įtakos patvirtinto detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendinių įgyvendinimui.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. 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