

Žemės sklypo Danės g. 15, 17 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. lapkričio 15 d. sprendimu Nr. 556, koregavimas supaprastinta tvarka suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Jūros g. 1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: UAB „Jūros 1“.

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 Jūros g. 1 (kad. Nr. 2101/0003:670).

Koregavimo tikslai: koreguoti įvažiavimo į sklypą vietas, automobilių vietų išdėstymą, želdynų teritorijas, esant poreikiui – suplanuotą servitutą.

Informacija apie esamą žemės sklypą:

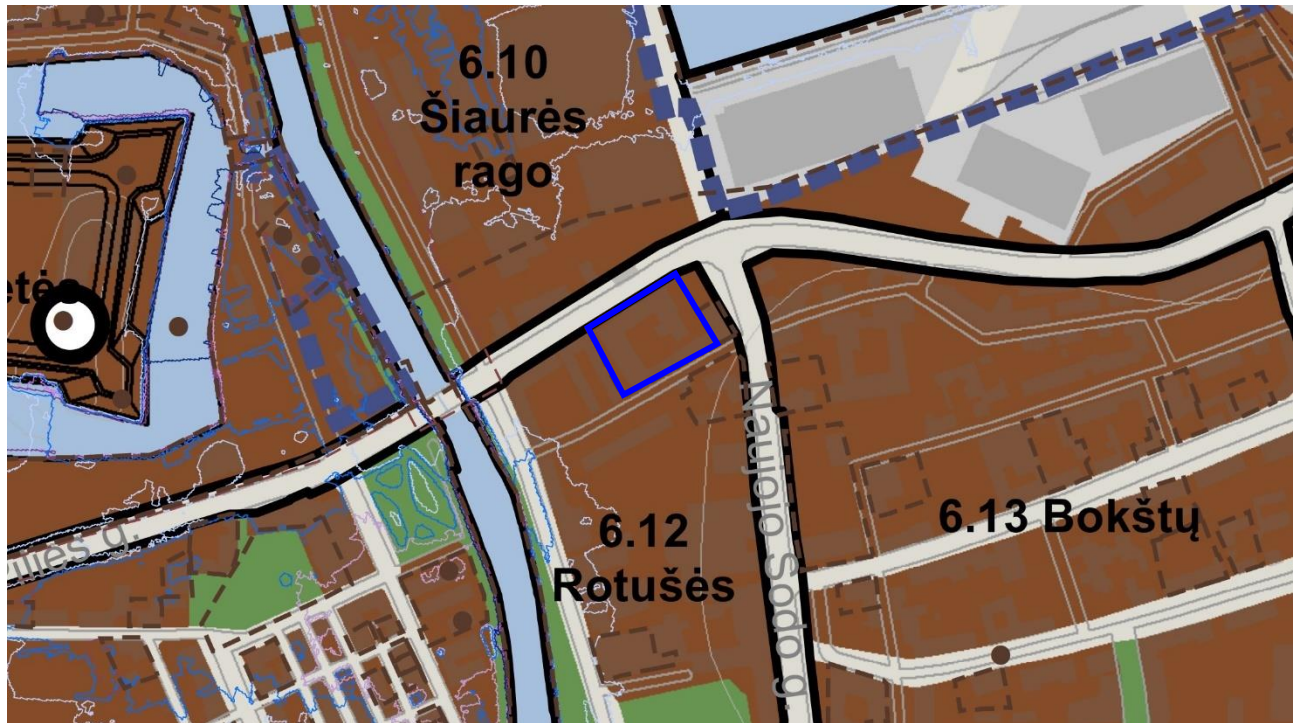
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Jūros g. 1
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0003:670
3.	Žemės sklypo plotas	0.4728 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas	Visuomeninės paskirties teritorijos
6.	Nuosavybės teisė	UAB „Jūros 1“
7.	Servitutai	-
8.	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.1418 ha; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0118 ha; III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 0.0379 ha; V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.4728 ha.
9.	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 2, 2, 2, 2, 2, 2 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 69 m ² ; III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 70, 499 m ² ; V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 4728, 4728, 4728 m ² .
10.	Pastatai	3B3/p Įstaiginis pastatas (un. Nr. 2190-0008-3035, paskirtis – administracinių); 4U2/p Sporto salė (un. Nr. 4400-0645-2013, paskirtis – sporto); 5B3/p Administracinis pastatas (un. Nr. 4400-6440-6066, paskirtis – administracinių); 6B3/p Administracinis pastatas (un. Nr. 4400-6440-6066, paskirtis – administracinių).

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojamas sklypas šiaurės vakaruose ribojasi su komercinės paskirties objektų žemės sklypais, šiaurės rytuose – su esama D kat. Jūros gatve, už kurios – visuomeninės paskirties teritorijų sklypai ir laisva valstybinė žemė. Pietryčiuose sklypas ribojasi su visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypu, pietvakariuose – su esama C kat. Naująja Uosto gatve.

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



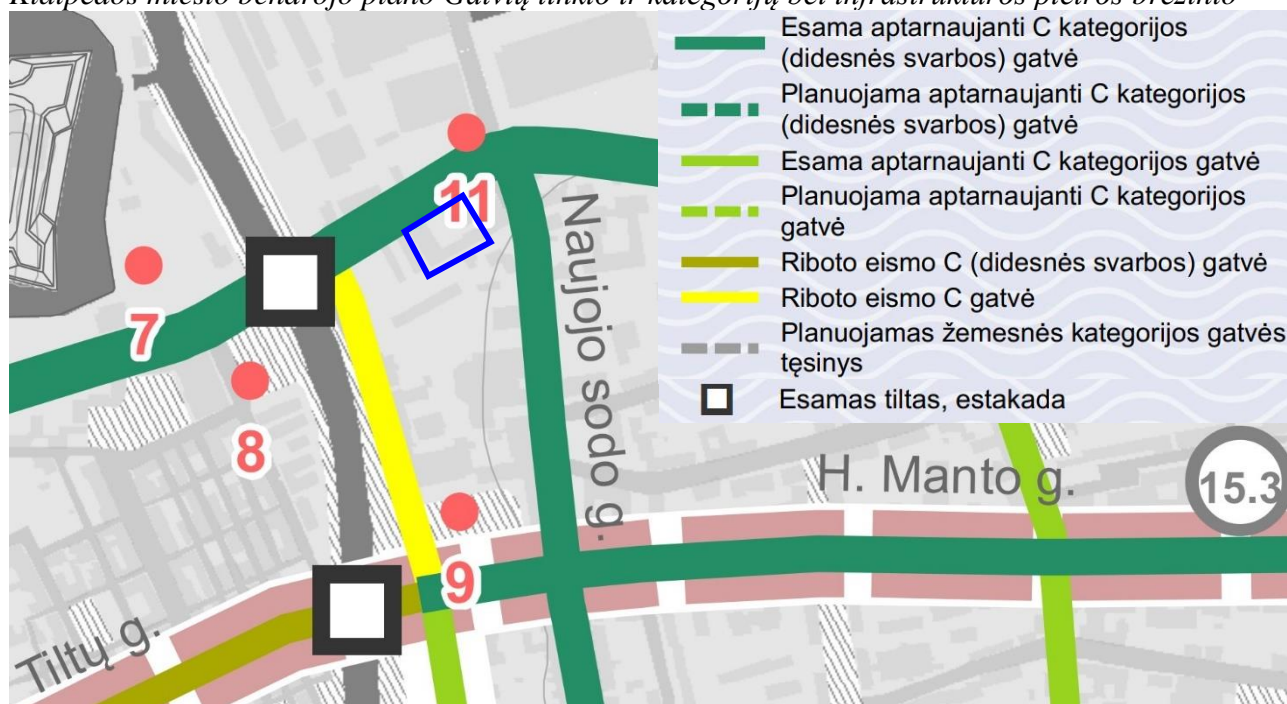
Koreguojamas sklypas

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						7	8	9			
6.12	Rotušės		Pagrindinio centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	-	-	25	-	4,0
			Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2, C2	KT	-	-	-	-	-	-

Koreguojamas sklypas priskiriamas **Rotušės (6.12)** rajonui. 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, C2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **25 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **4,0**. Teritorijos plėtojimo būdas – saugojimas/ modernizavimas.

Nustatyti didžiausi leistini aukščio ir intensyvumo reglamentai gali būti taikomi tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo objektų ir/ar vietovių vertingosioms savybėms. Jų įgyvendinimas turi būti pagrindžiamas pagal galiojančius teisės aktus, išsaugant istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą bei paryškinant paveldo objektų savitumą.

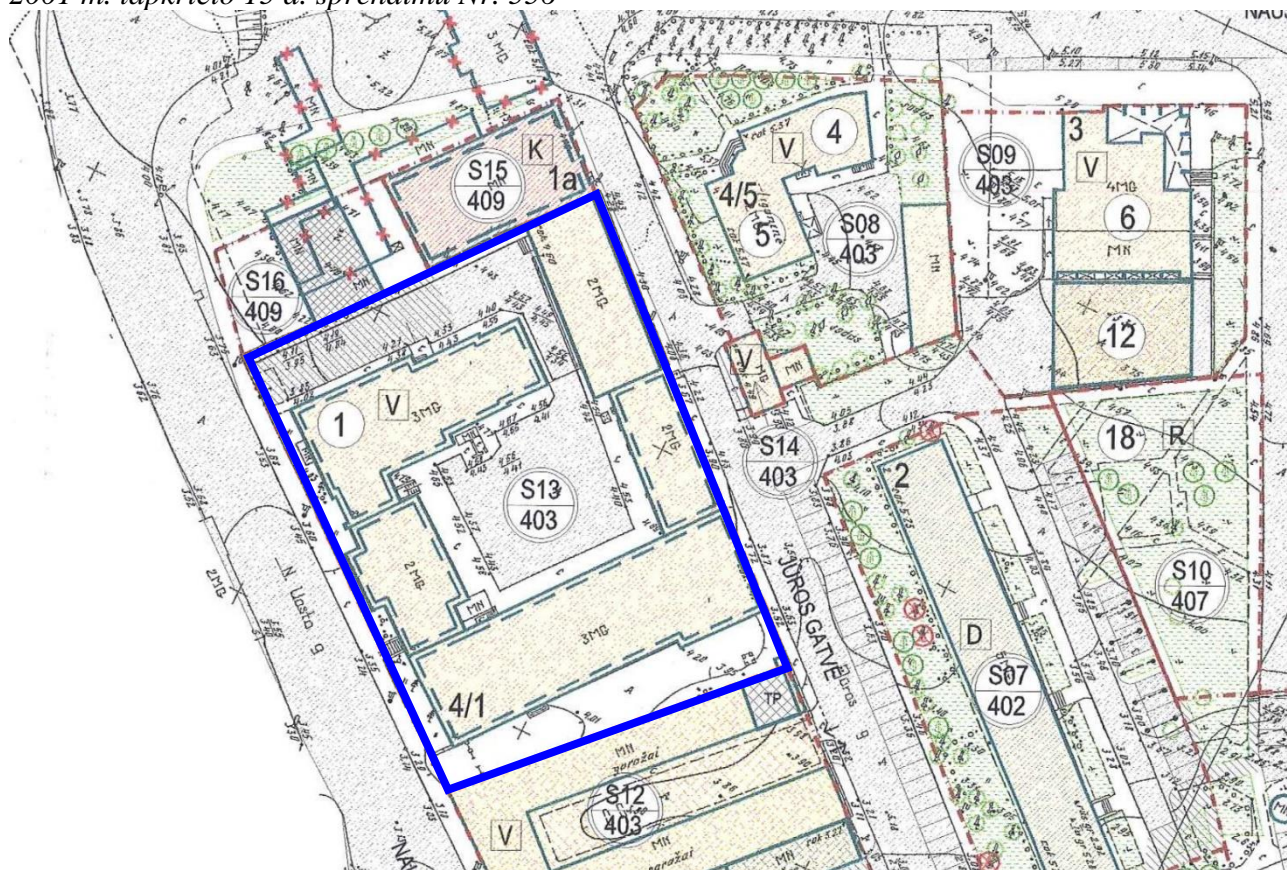
Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio



Koreguojamas sklypas

Pietvakariuose sklypas ribojasi su esama C kat. Naująja Uosto gatve. Į šiaurės vakarus nuo planuojamo sklypo yra esama C kat. Naujojo Sodo gatvė.

Žemės sklypo Danės g. 15, 17 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. lapkričio 15 d. sprendimu Nr. 556



Koreguojamas sklypas

Ištraukos iš Detaliojo plano aiškinamojo rašto:

Skype S13 buvę teismo rūmai ir kalėjimo pastatai turi nekilnojamosios kultūros vertybės požymių*, jiems taikomas restauravimo režimas. Galima rekonstrukcija – jungties su pastatu sklype S12 įrengimas.

Naujojo Sodo gatvės tęsinys kerta istoriškai susiformavusią Jūros gatvę, baigiama formuoti gatvės išklotinė, statant sklype S13 ties gatvės užstatymo linija tvorą. Taip paženklinamas šioje vietoje buvęs užstatymas.

Sklypuose S04, S06, S11 ir S13 numatomi servitutai** – Teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti arba ginti gyvulius keliu, kodas 10.

* Nuo 2005-04-18 pastatas Jūros g. 1 įrašytas į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą.

** Suplanuotas servitutas nėra įregistruotas.

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 Žemės sklypo Danės g. 15, 17 detaliam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. lapkričio 15 d. sprendimu Nr. 556, sklype Jūros g. 1, koreguojant įvažiavimo į sklypą vietas, automobilių vietų išdėstymą, želdynų teritorijas, esant poreikiui – suplanuotą servitutą.

V. SPRENDINIAI:

Susisiekimas:

Į koreguojamą sklypą Jūros g. 1 patenkama esama nuovaža iš C kat. Naujosios Uosto gatvės. Galiojančiame detaliam plane įvažiavimai į sklypą nebuvo suplanuoti. Esamas įvažiavimas iš Naujosios Uosto gatvės paliekamas, tačiau šioje vietoje naikinamas išvažiavimas iš sklypo. Rengiamu projektu numatomi 2 papildomi įvažiavimai/išvažiavimai iš D kat. Jūros gatvės, iš kurių vienas skirtas patekimui į požeminę automobilių saugyklą.

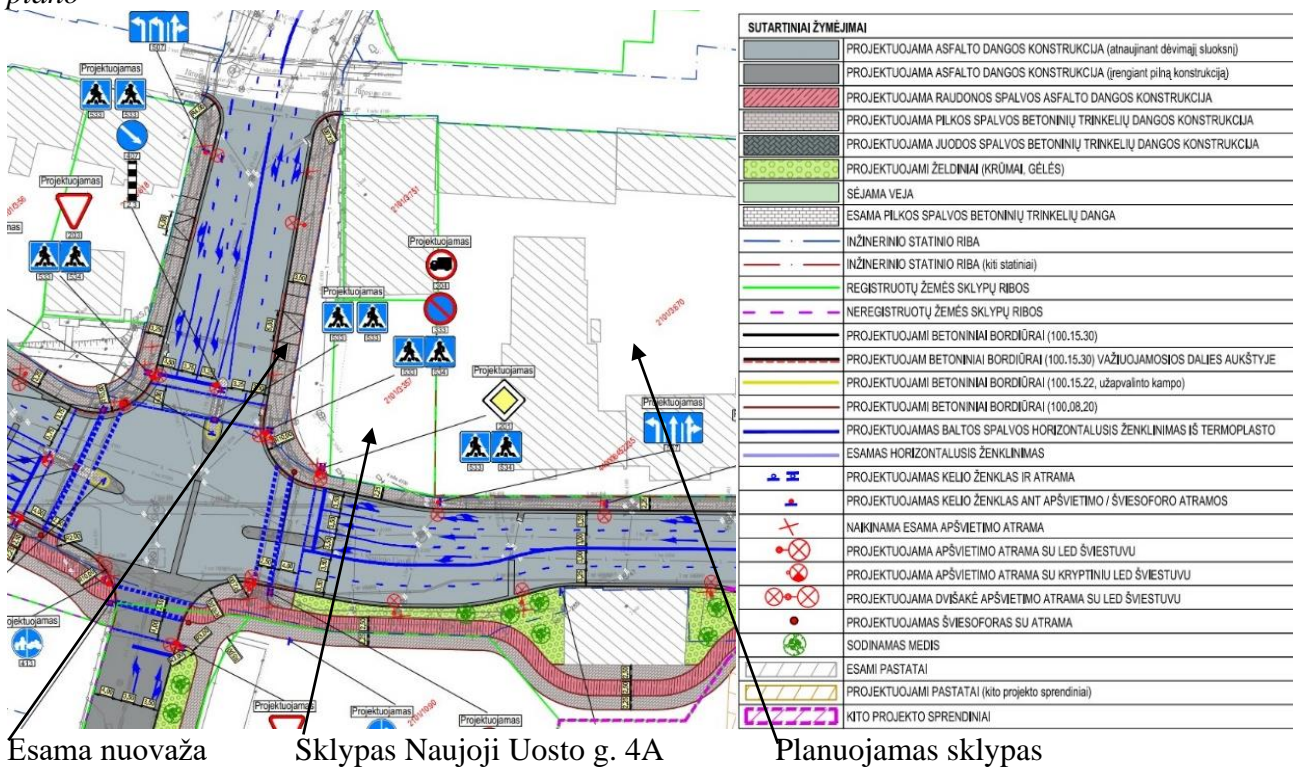
Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Palei šiaurės vakarinę sklypo ribą suplanuojama 14 vietų automobiliams. Tikslus vietų skaičius ir išdėstymas bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentele.

Pietvakarinėje sklypo dalyje Detaliojo plano buvo suplanuotas servitutas, skirtas patekimui į gretimą sklypą Naujoji Uosto g. 4A. Servitutas nėra įregistruotas. Rengiamu projektu siūloma šį servitutą naikinti, kadangi patekimui į sklypą Naujoji Uosto g. 4A yra įrengta esama nuovaža iš Naujojo Sodo gatvės (1 pav.). Taip pat ši nuovaža yra aiškiai pažymėta Naujojo Sodo gatvės tęsinio (D kategorijos gatvės) nuo Naujosios Uosto gatvės ir lietaus nuotekų tinklų statybos žemės sklype, kad. Nr. 2101/0010:86, Naujojo Sodo gatvės ir Naujosios Uosto gatvės sankryžos kapitalinio remonto Klaipėdoje, Klaipėdos m sav. projekte (2 pav.).

1 pav. Esama nuovaža į sklypą Naujoji Uosto g. 4A iš Naujojo Sodo gatvės



2 pav. Ištrauka iš Naujojo Sodo gatvės tęsinio (D kategorijos gatvės) nuo Naujosios Uosto gatvės ir lietaus nuotekų tinklų statybos žemės sklype, kad. Nr. 2101/0010:86, Naujojo Sodo gatvės ir Naujosios Uosto gatvės sankryžos kapitalinio remonto Klaipėdoje, Klaipėdos m sav. projekto Dangų plano



Želdiniai:

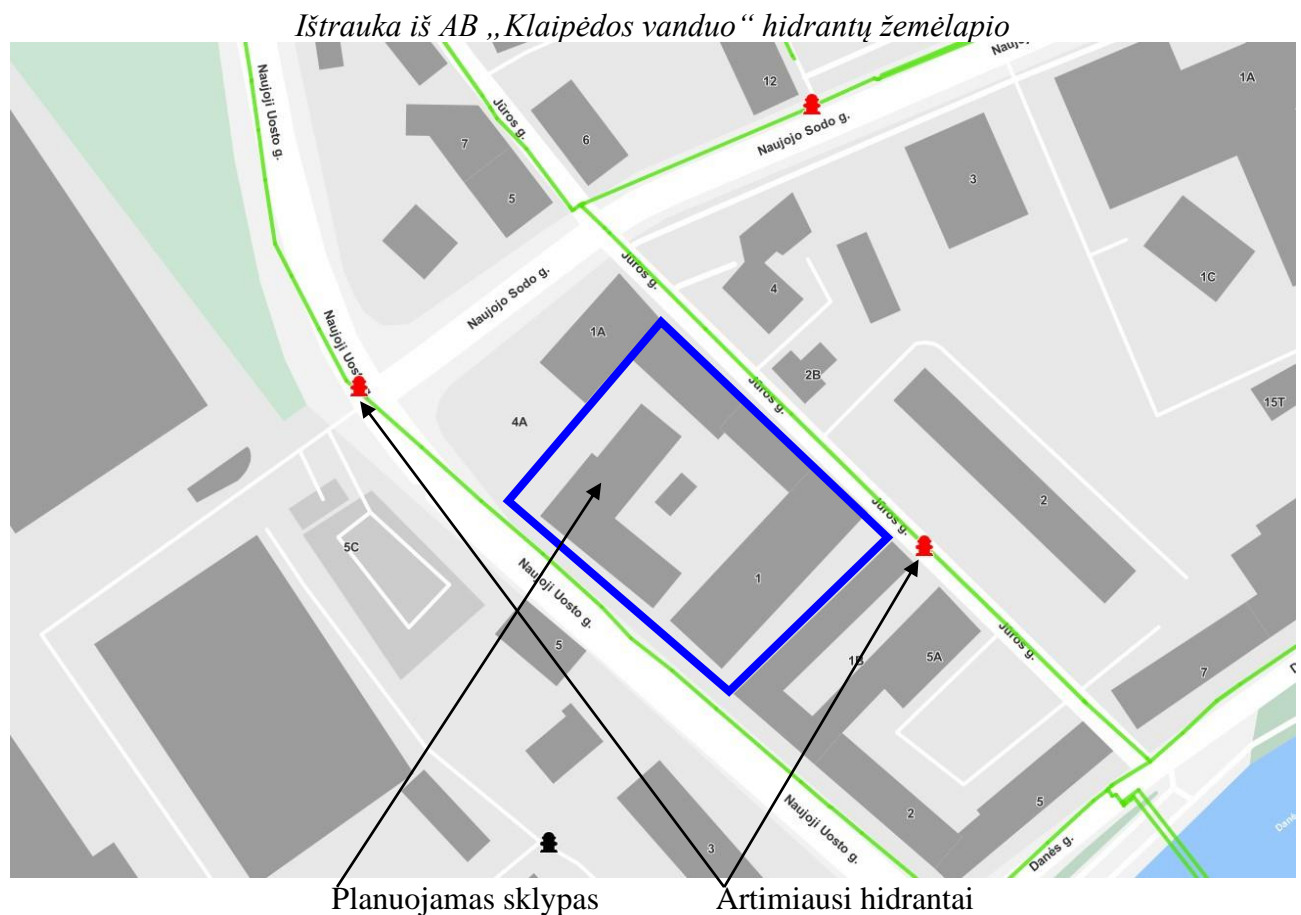
Detaliajame plane priklausomųjų želdynų teritorijos nebuvo suplanuotos. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas žemės sklypuose, skirtuose pastatams* visuomeninės paskirties teritorijose – 15 %. Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinyje grafiškai pažymėtos priklausomųjų želdinių teritorijos.

* Išskyrus vaikų darželius, lopšelius; bendrojo lavinimo mokyklas, sanatorijas; ligonines, klinikas, reabilitacijos centrus.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – 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 išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Naujojoje Uosto ir Jūros gatvėse (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 90 m). Į planuojamą sklypą patenkama esama nuovaža iš Naujosios Uosto gatvės bei planuojamais įvažiavimais iš Jūros gatvės. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – 1,7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.



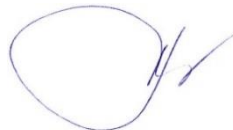
Numatomi Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Projektuotoja



E. Valmienė

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė