

**RYTINIO PRAMONĖS RAJONO DALIES PRIE VILNIAUS PLENTO, DETALIOJO PLANO,
PATVIRTINTO 2002-09-26 D. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ATARYBOS
SPRENDIMU NR. 198, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR.
2101/0035:13), VILNIAUS PL.13, KLAIPĖDOJE, VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ
PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento, detaliojo plano, patvirtinto 2002-09-26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 198, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 2101/0035:13), Vilniaus pl. 13, Klaipėda.
2. **Planavimo iniciatorius:** Fizinis asmuo.
3. **Rengėjas:** MB “Taurena”, PV Daiva Orentienė (TPV 0073).

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

1. **Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0035:13), Vilniaus pl. 13, Klaipėda, plotas – 1.9520 ha. Ši teritorija urbanizuojama, vyrauja komerciniams ir pramonės ir sandėliavimo pastatams skirti žemės sklypai. Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje, šiaurės vakarinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su laisva valstybine žeme, rytinėje pusėje ribojasi su kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 2101/0035:0014), šiaurės rytinėje - su kitos paskirties pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypu (kad. Nr. 2101/0035:0111).

2. **Žemės sklypo kadastriniai duomenys:**

<i>Planuojamo sklypo kadastrinis Nr. 2101/0035:13</i>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Vilniaus pl. 13
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0035:13
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	2101-0035-0013
4.	Žemės sklypo plotas	1.9520 ha
5.	Žemės ūkio naudmenų plotas	1.9520 ha
6.	iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas	1.9520 ha
7.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
8.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
9.	Žemės sklypo savininkas	Fizinis asmuo
10.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
11.	Servitutai	-
12.	Specialiosios naudojimo sąlygos:	-

3. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamas sklypas nėra užstatytas.
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra, teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

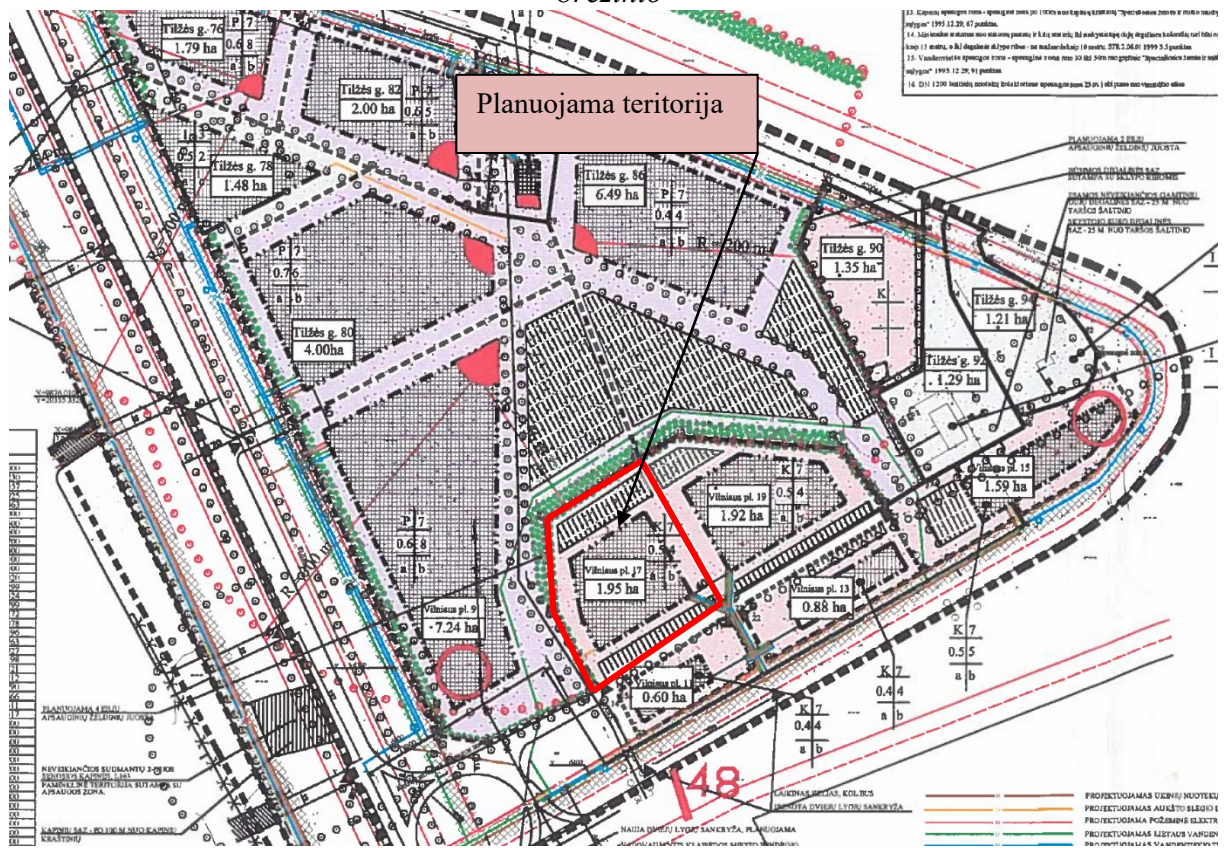
III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. Detaliuoju planu (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):
 - 1.1. Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 2101/0035:13 (koreguojamame detaliojame plane projektinis Nr. Vilniaus pl. 17)

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT);
Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties ir smulkaus verslo teritorija (K);
Leistinas pastatų aukštis metrais: 30 m.;
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 0.5;
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 4.

Pastaba: Atsižvelgiant į pasikeitusį teisinį reglamentavimą, naudojimo būdas atnaujintas nekilnojamojo turto registrų duomenų bazės išrašė ir įregistruoti kaip žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

1 pav. Ištrauka iš rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento, detaliuoju plano, patvirtinto 2002-09-26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 198, sprendinių brėžinio



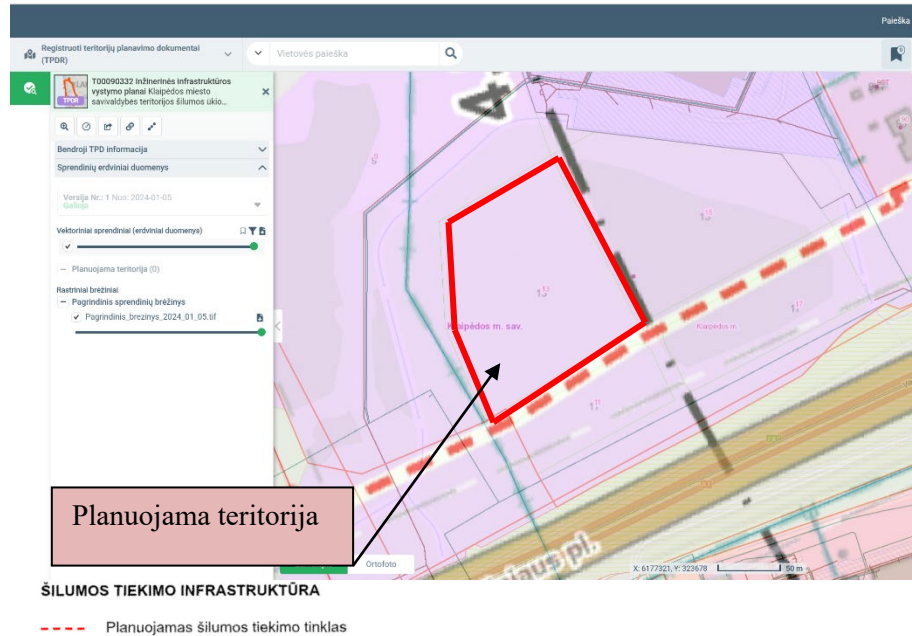
IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama 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.
2. **Planavimo tikslas:** rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento, detaliojo plano, patvirtinto 2002-09-26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 198, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 2101/0035:13), Vilniaus pl. 13, Klaipėda, koreguojant statybos ribą, statinių statybos zoną, statybos liniją, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus.
3. **Statybos ribos, statinių statybos zonos, statybos linijos, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo. Statybos riba ir statinių statybos zona planuojama 3,5 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo ribų, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" (aktuali redakcija) 3 priedu. ***Pastatų/statinių statyba naujai planuojamoje statybos zonoje, 3,5 m atstumu nuo kaimyninių žemės sklypų (be kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimų), galima tik tuo atveju, jei projektuojamo pastato/statinio aukštis bus projektuojamas ne aukštesnis nei 9,5 m.*** Jei pastato/statinio aukštis bus projektuojamas pagal esamus, nekeičiamus detaliojo plano rodiklius ir viršys 9,5 m aukštį, statyba naujai projektuojamoje statybos zonoje 3,5 m atstumu nuo sklypo ribų bus galima tik gavus kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimus. Kitu atveju pastatai/statiniai nuo projektuojamo žemės sklypo ribų turi išlaikyti atstumus, nustatytus STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priede. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių aplinkos kokybei kituose gretimuose sklypuose, kadangi pastatai bus statomi išlaikant minimalius atstumus iki sklypo ribos (min 3,5 m), nes ***planuojamų pastatų aukštis sklypo savininko pageidavimu, bus projektuojamas iki 9,5 m.*** Kiti, 2002-09-26 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 198, patvirtintu rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento, detalioju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami.
4. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, komercinės paskirties objektų teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto. Atsižvelgiant į tai, planuojamame žemės sklype pažymėtas želdinių plotas – 1965 kv.m.
5. **Susisiekimas:** Susisiekimas nekeičiamas, lieka esamas, koreguojamu detalioju planu suplanuotas, iš D1 kat. (pasikeitus teisiniam reglamentavimui atitinka D kat.) vidinės gatvės, kol bus įrengta dvių lygių sankryža – laikinai keliu iš Vilniaus plento. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentelė. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius.
6. **Inžineriniai tinklai:** Inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas

prie inžinerinių tinklų, esant poreikiui, bus sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialuoju planu, patvirtintu 2023-12-21 d. sprendimu Nr. T2-339 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano patvirtinimo“, nagrinėjama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje, galiojančiu detaliuoju planu suplanuotoje gatvėje, planuojamas naujas šilumos tiekimo tinklas. Šis specialiojo plano sprendinys, rengiamo projekto sprendiniams įtakos neturi, kadangi yra numatytas už planuojamos teritorijos sklypo ribų (žr. 2 pav.).

2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano



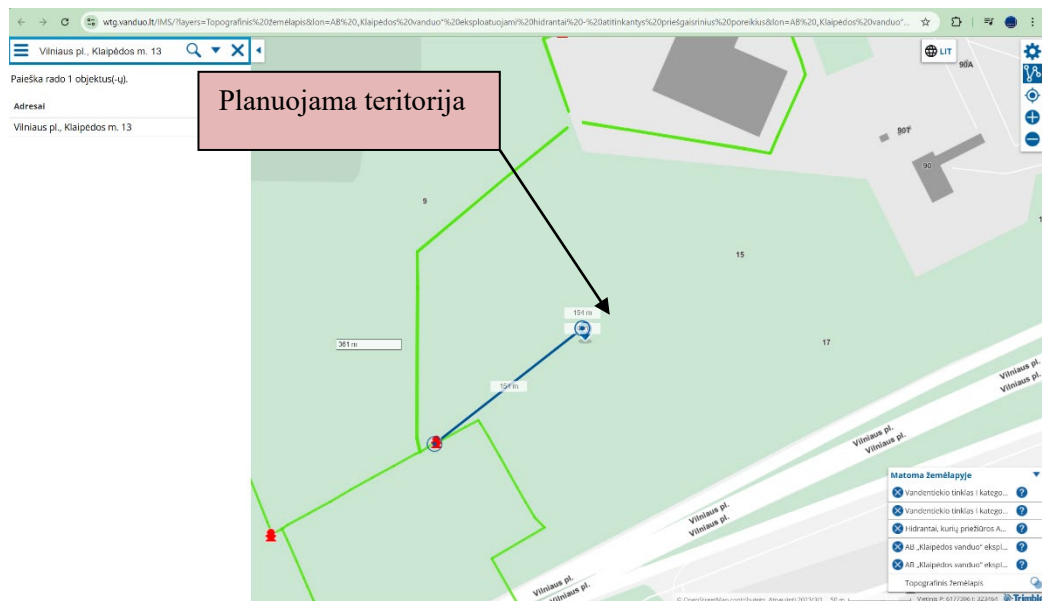
7. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius, išvežamos pagal sutartis su atliekų tvarkytojais.
8. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais techninio projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš AB “Klaipėdos vanduo” eksploatuojamo hidranto, esančio į vakarus nuo planuojamos teritorijos (~154 m atstumu) (žr. 3 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 5,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

3 pav. Ištrauka iš AB “Klaipėdos vanduo” hidrantų žemėlapis



Projekto vadovė

Daiva Orentienė