

**2002-09-24 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS VALDYBOS SPRENDIMU NR.467
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 113 DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA, PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO
ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPE PLIENO G. 1A**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Uždaroji akcinė bendrovė Tolimojo keleivinio transporto kompanija, a.k. 123836945.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

Informacija apie žemės sklypo planą:

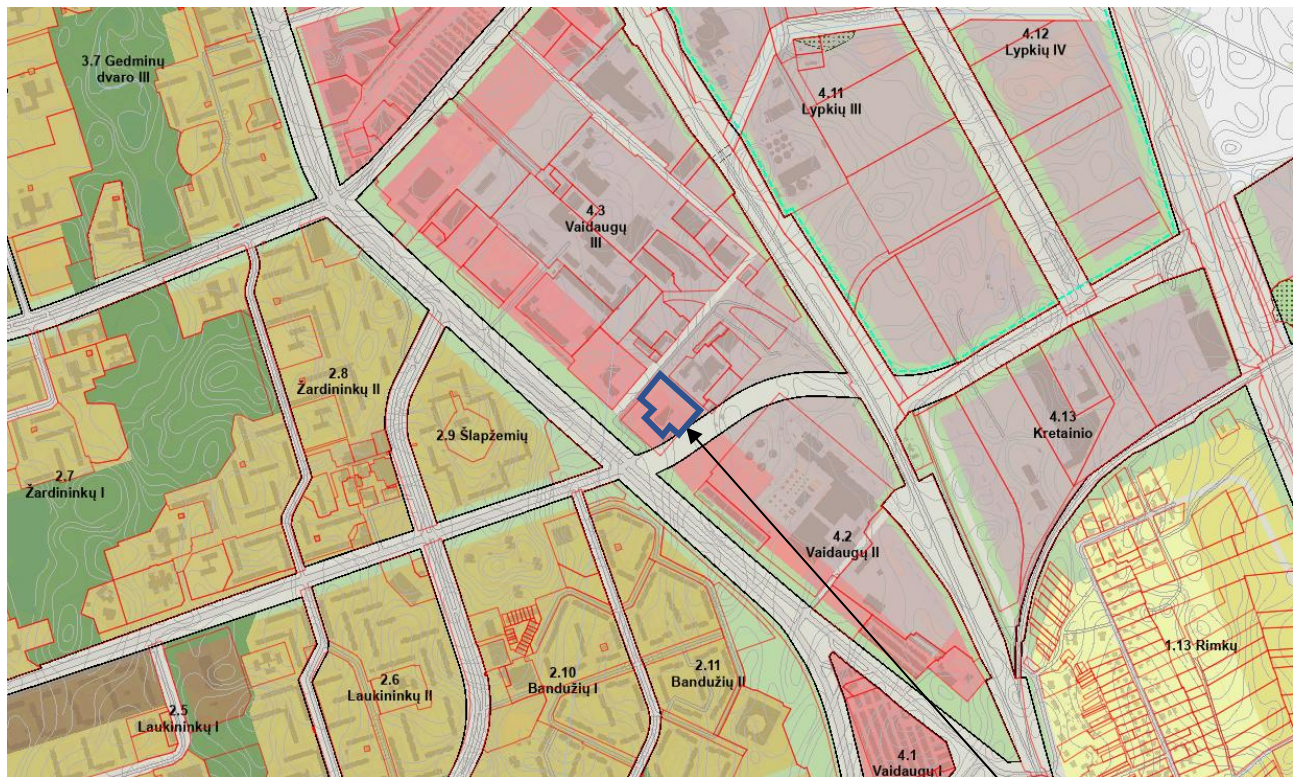
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Plieno g. 1A
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0007:236 Klaipėdos m. k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	1.0167 ha
4.	Užstatyta teritorija	1.0167 ha
5.	Paskirtis	Kita
6.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
7.	Žemės sklypo savininkai, valdytojai	Uždaroji akcinė bendrovė Tolimojo keleivinio transporto kompanija, a.k. 123836945
8.	Servitutai	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.2085 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.2085 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0.0002 ha; Statinių servitutas (viešpataujantis); Statinių servitutas (viešpataujantis)
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

	<p>Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:</p> <p>elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, aštuntasis skirsnis);</p> <p>skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);</p> <p>vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).</p>
--	---

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Koreguojama teritorija yra Klaipėdoje, adresu Plieno g. 1A. Šiaurės vakaruose koreguojamas sklypas ribojasi su Plieno gatve, šiaurės rytuose ir pietryčiuose su laisva valstybine žeme, o pietvakariuose – su kitos paskirties komercinių objektų teritorijų sklypu.

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



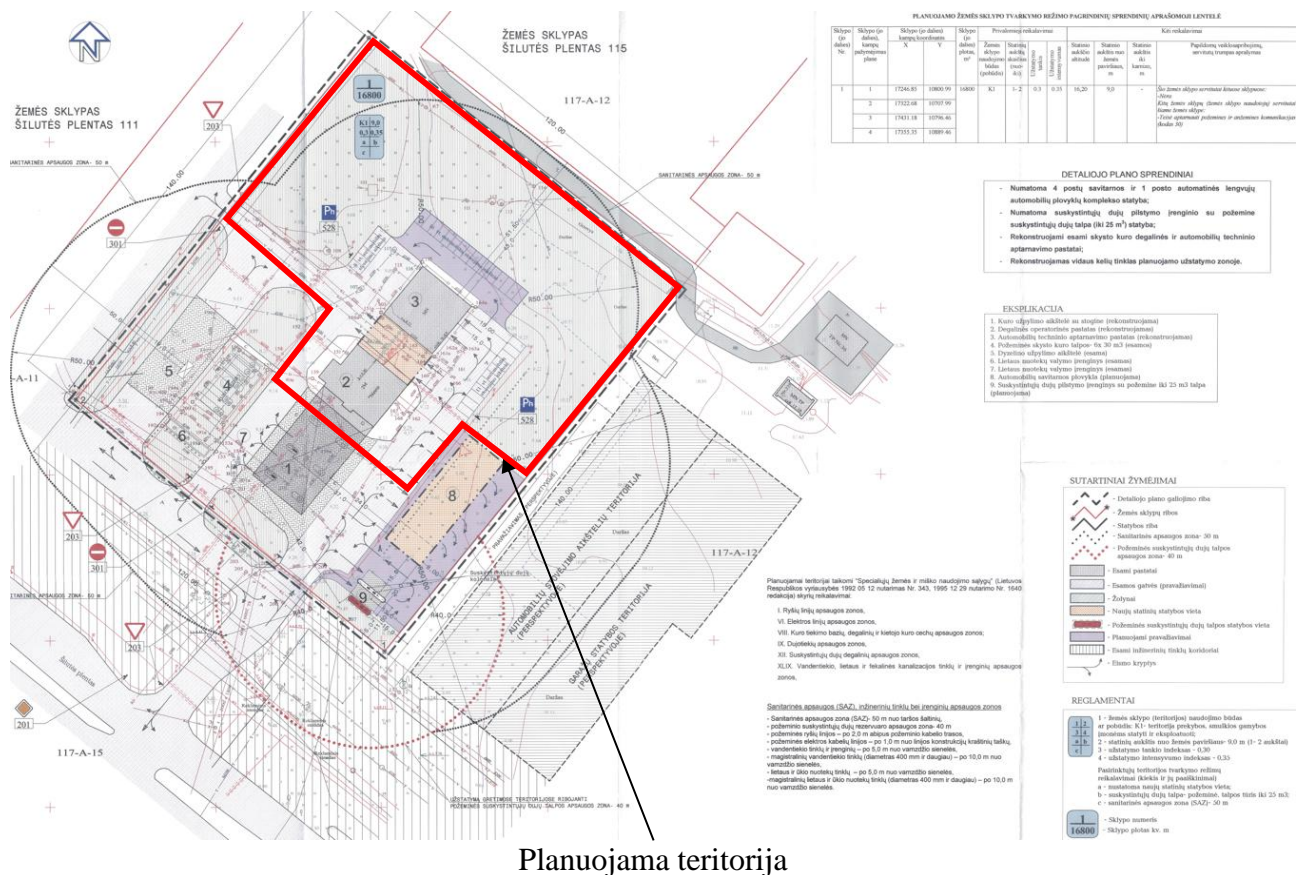
Planuojama teritorija

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
4.3 Vaidaugų III		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E	KT	-	-	-	25		1,8
		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	-	-	-	-		-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 4.3 (Vaidaugų III) Paslaugų zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: PA (paslaugų teritorija), galimi žemės naudojimo būdai: K, V, R, B, I2, E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 25 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,8. Teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas. Neženkli dalis sklypo ŠR patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną.

Rengiamu projektu teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.

Ištrauka iš 2002-09-24 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 467 patvirtinto žemės sklypo Šilutės pl. 113 detaliojo plano



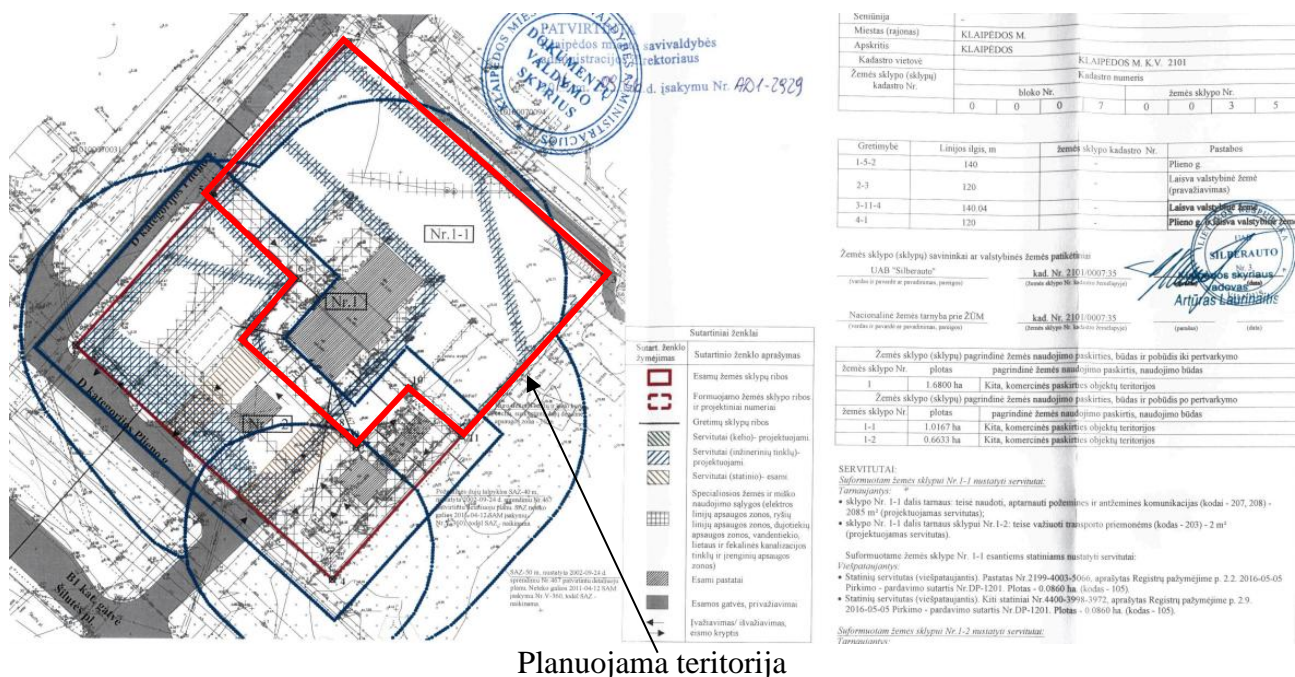
Planuojama teritorija

PLANUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštis (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altituda	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Statinio aukštis iki kamizo, m	Papildomų veiklosapribojimų, servitūtų trumpas aprašymas
1	1	17246.85	10800.99	16800	K1	1-2	0.3	0.35	16.20	9,0	-	Šio žemės sklypo servitutai kituose sklypuose: -Nėra Kitų žemės sklypų (žemės sklypo naudotojų) servitutai šiame žemės sklype: -Taisė aptarnauti požemines ir anžemines komunikacijas (kodas 30)
	2	17322.68	10707.99									
	3	17431.18	10796.46									
	4	17355.35	10689.46									

Rengiamu projektu 2002-09-24 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 467 patvirtinto žemės sklypo Šilutės pl. 113 planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

Ištrauka iš 2016-09-26 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2929 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdoje, Šilutės pl. 113, Formavimo ir pertvarkymo projekto



Planuojama teritorija

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu sklypas padalintas į du sklypus, iš kurių vienas perplanuojamas rengiamu projektu, nekeičiant sklypo ribų ir pagrindinių žemės sklypo naudojimo reglamentų.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

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 rengiamas 2002-09-24 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 467 patvirtinto žemės sklypo Šilutės pl. 113 detaliojo plano koregavimas, kuriuo, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, koreguojama detalioju planu nustatytas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, esant poreikiui gali būti koreguojama 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, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

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

V. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu, atsižvelgiant į planuojamus srautus, siekiant optimaliai suplanuoti esamą sklypą, koreguojamos automobilių stovėjimo vietos. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir

vietos sklypo ribose bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Vadovaujantis 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. p., įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles, kuriose yra daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų, numatyti automobilių statymo aikštelėje želdynus, kurie sudarytų bent vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, komercinės paskirties objektų teritorijose priklausomųjų želdynų bendras plotas sudaro ne mažiau nei 10 % viso žemės sklypo ploto.

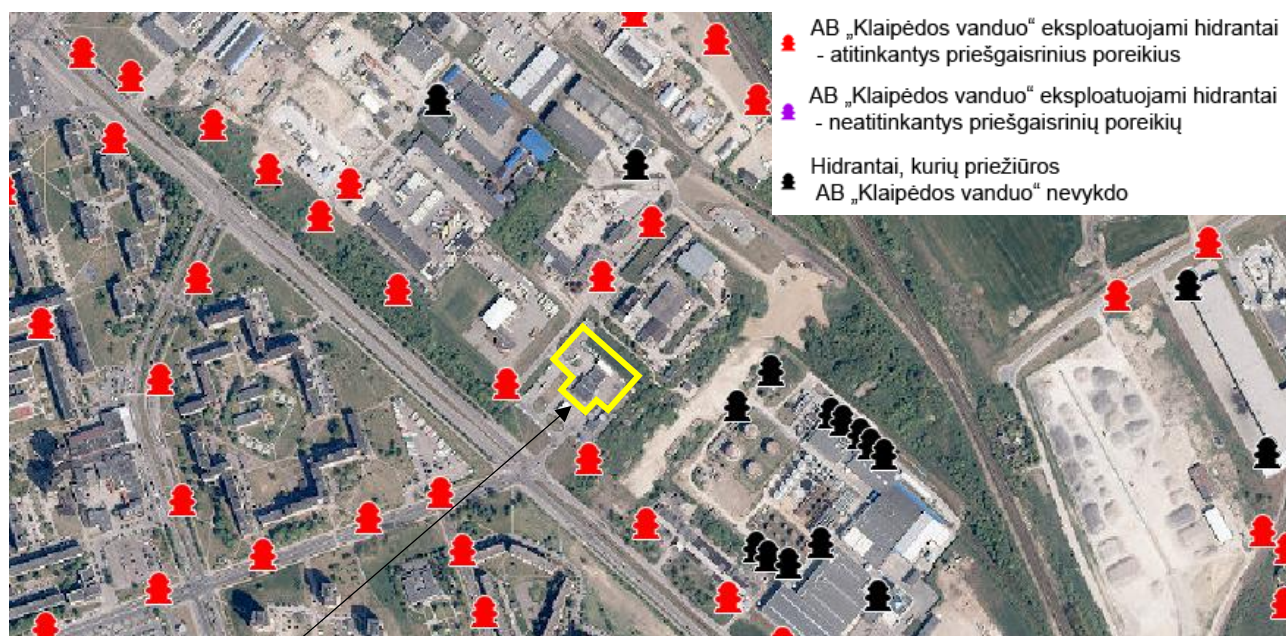
Kiti 2002-09-24 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 467 patvirtinto žemės sklypo Šilutės pl. 113 detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Rengiamo projekto sprendiniai nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas 1 potencialus taršos židinytis Nr. 11765, autoservisas. Taip pat, šalia teritorijos yra antras potencialus taršos židinytis Nr. 2902, degalinė. Rengiant statinių techninius projektus ar atliekant žemės judinimo darbus, reikalinga aptarti ekogeologines sąlygas minėtoje teritorijoje ir numatyti ekogeologinio tyrimo atlikimo galimybę techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priede.

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 sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 bei STR 2.03.02:2005). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių bei Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.



Planuojama teritorija

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

“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. Artimiausi priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai (gaisrinės stotys) yra apie 1.5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda ir apie 7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

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.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektu teritorijose - 10 %.**

Vadovaujantis 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. p., įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles, kuriose yra daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų, numatyti automobilių statymo aikštelėje želdynus, kurie sudarytų bent vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Planuojamos teritorijos šiaurės vakaruose auga beržas, kuris rengiamu projektu yra išsaugomas, šiaurės rytuose auga krūmokšniai.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra adresu Plieno g. 1A, Klaipėda. Į planuojamą sklypą patenkama iš esamos D kat. Plieno gatvės.

Detalioju planu koreguojamos automobilių stovėjimo vietos. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus 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