

**ŽEMĖS SKLYPO ŠILUTĖS PL. 95, KLAIPĖDOJE, BEI JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2009-04-23 D. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-157, SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA, ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 2101/0007:169), ŠILUTĖS PL. 95, KLAIPĖDA, VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

- Objektas:** Žemės sklypo Šilutės pl. 95, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detaliojo plano, patvirtinto 2009-04-23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-157, sprendinių koregavimą supaprastinta tvarka, žemės sklype (kad. 2101/0007:169), Šilutės pl. 95, Klaipėda.
- Planavimo organizatorius:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, Klaipėda, tel. (046) 396066, el. paštas [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt), internetinė svetainė [www.klaipeda.lt](http://www.klaipeda.lt).
- Planavimo iniciatorius:** juridinis asmuo.
- Rengėjas:** MB „Taurena“, įmonės kodas 305679825, adresas korespondencijai: Aušrinės g. 5B, Klemiškės II k., Klaipėdos r., LT-912899, tel. 0 638 69696, el. paštas [mbtaurena@gmail.com](mailto:mbtaurena@gmail.com), projekto vadovė Daiva Orentienė, teritorijų planavimo atestato Nr. TPV 0073.

**II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS**

- Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 2101/0007:169), Šilutės pl. 95, Klaipėda, plotas – 3.8942 ha. Planuojamas žemės sklypas šiaurės vakarų, šiaurės rytų ir pietryčių pusėse ribojasi su privačiais žemės sklypais, pietvakarių pusėje ribojasi su D kat. pravažiuoju (akligatviu).

<b>Planuojamo sklypo kadastrinis Nr. 2101/0007:169</b>		
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Šilutės pl. 95
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0007:169
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1952-7827
4.	Žemės sklypo plotas	3.8942 ha
5.	Užstatyta teritorija	3.8942 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
8.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika (sudaryta nuomos sutartis – HOME GROUP, UAB)
9.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10.	Servitutai	Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines

		komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).
14.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS	Šilumos perdavimo tinklai apsaugos zonos (III skyrius, 12 skirsnis) – 0.0195 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis) – 0.0002 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) – 0.9827 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) – 0.1358 ha.

2. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamoje teritorijoje yra šie registruoti statiniai:
  - Pastatas – Baldų cechas (unikalus Nr. 2198-4004-4050);
  - Pastatas – Ciklonas (unikalus Nr. 2198-4004-4072);
  - Pastatas – Gamybinis pastatas (unikalus Nr. 2198-4004-4018);
  - Pastatas – Akumuliatorinė (unikalus Nr. 2198-4004-4036);
  - Pastatas – Kontrolės postas (unikalus Nr. 2198-4004-4043);
  - Pastatas – Sandėlis (unikalus Nr. 4400-0595-0434);
  - Pastatas – Administracinis (unikalus Nr. 2198-4004-4029);
  - Pastatas – Produkcijos sandėlis (unikalus Nr. 4400-2074-3753);
  - Pastatas – Apsaugos postas (unikalus Nr. 4400-2074-3804);
  - Pastatas – Medžio ruošinių sandėlis (unikalus Nr. 4400-2074-3818);
  - Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (unikalus Nr. 2198-4004-4083).
3. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

### III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. **Detalioju planu (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):**
  - 1.1. **Planuojamas žemės sklypas kadastrinis Nr. 2101:0007:169**  
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT);  
Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);  
Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus: 15 m.  
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 55 %;  
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0.90.



#### 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:** Žemės sklypo Šilutės pl. 95, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detaliojo plano, patvirtinto 2009-04-23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-157, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. 2101/0007:169), Šilutės pl. 95, Klaipėda, koreguojant statybos ribą ir statinių statybos zoną.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** Šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas žemės sklypo Šilutės pl. 95, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detaliojo plano, patvirtinto 2009-04-23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-157, sprendiniais. Žemės sklypo naudotojui atsiradus naujų pastatų/statinių statybos ir esamų pastatų/statinių rekonstravimo poreikiui, nusprendė koreguoti galiojančio detaliojo plano sprendinius, t.y. padidinti statinių statybos zoną ir ribą, nesukeliant neigiamų pasekmių gretimybėms.
4. **Statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

##### Statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:

Žemės sklype (kad. Nr. 2101/0007:169), Šilutės pl. 95, Klaipėda, planuojama nauja statybos riba ir statinių statybos zona (žr. Pagrindiniai sprendiniai brėžinį). Rengiamu projektu koreguojama statybos riba ir statinių statybos zona, padidinant ją pagal atsiradusį poreikį. Vadovaujantis koreguojamu detaliuoju planu, leistinas pastatų aukštis planuojamame žemės sklype – 15 m. Vadovaujantis 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 priedu, 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. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Esant 15 m aukščio pastatui, minimalus atstumas nuo jo iki sklypo ribos – 6.25 m. Šiaurės rytinėje sklypo dalyje padidinus statybos zonos ribas, mažiausias atstumas iki sklypo ribos yra 10.79 m, šiaurės vakarinėje pusėje išlaikomas atstumas 6.25 m. Atsiradus naujos statybos ribos ir statinių statybos zonos poreikiui, statybos riba ir statinių statybos zona planuojama ir apie esamus pastatus, kuriems koreguojamu detaliuoju planu nebuvo suplanuota. STR 1.05.01:2017 nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Atkreiptinas dėmesys, kad atsiradus poreikiui rekonstruoti esamą statinį, jis turi būti suplanuotoje statybos riboje ir statinių statybos zonoje, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo, 8 punktu *“Statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) **neprivalomi, jei nemažinamas***

*esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.”*

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Kiti žemės sklypo Šilutės pl. 95, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detaliojo plano, patvirtinto 2009-04-23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-157, detaliuoju planu suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**

5. **Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje yra želdinių. Želdiniai sklypo riboje 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“, mažiausias želdynams priskiriamas plotas, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 10 % nuo viso žemės sklypo ploto. Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos iškirtus, įstatymų nustatyta tvarka, t.y. vadovaujantis 2008-03-12 d. LR nutarimu “Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo” Nr. 206, nustatytais kriterijais, būtina įvertinti ar planuojamame žemės sklype esantys medžiai nėra priskiriami saugotiniams. Nustačius, kad sklype yra saugotinių medžių, jų kirtimas galimas tik gavus leidimą, vadovaujantis 2007-06-28 d. LR Želdynų įstatymu Nr. X-1241 (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindiniu brėžiniu, koreguojamo sklypo dalis adresu Šilutės pl. 95 patenka į ekstensyviai naudojamų želdynų zoną. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu rytinė sklypo dalis numatyta planuojamiems atskiriesiems apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams. Remiantis Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindiniu brėžiniu ir Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, rytinėje planuojamo žemės sklypo dalyje rezervuojama teritorija želdiniams.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas nekeičiamas, lieka esamas suplanuotas galiojančiu detaliuoju planu, iš pietvakarinės pusės per D kat. pravažiavimą (akligatvis), kurio juostos plotis tarp raudonųjų linijų svyruoja 13.02-23.06 m (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” aktualia redakcija IX skyriaus 10 lentelė). Projektuojama nauja statybos riba ir zona nesudarys neigiamų padarinių transporto judėjimui, planuojamos teritorijos viduje. Koreguojamu detaliuoju planu, automobilių parkavimas buvo suplanuotas už planuojamos teritorijos ribų, šalia D kat. pravažiavimo (ties planuojama teritorija sprendiniai įgyvendinti). Automobilių parkavimas sprendžiamas vadovaujantis koreguojamu detaliuoju planu (sprendiniai nekeičiami). 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 darbo projekto rengimo metu, patvirtinus projektuojamo/-ų pastato/-ų rodiklius.
7. **Inžineriniai tinklai:** Inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų, esant poreikiui, bus sprendžiamas statinio techninio darbo projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
8. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Teritorijoje negali būti kaupiamos ir sandėliuojamos

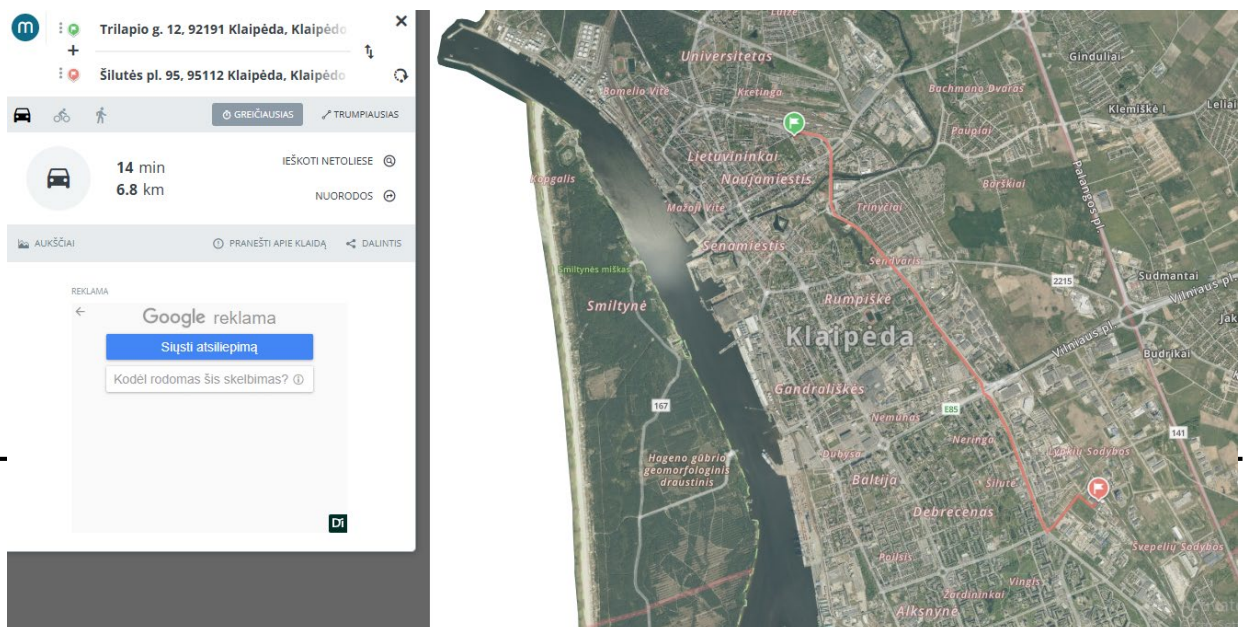
medžiagos, galinčios sukelti ekologinę taršą. Vykdamt esamą ūkinę veiklą, susidariusios komunalinės atliekos kaupiamos konteineriuose ir reguliariai išvežamos į sąvartyną pagal sudarytą sutartį.

9. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** Žemės sklypo Šilutės pl. 95, Klaipėdoje, bei jo gretimybių detaliuoju planu, patvirtintu 2009-04-23 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-157, pagal tuo metu galiojantį įstatymą, buvo nustatyta 50 m SAZ nuo gamybinių pastatų. Tada ir dabar, planuojamoje teritorijoje vykdoma baldų gamyba ir sandėliavimo veikla. Atsiradus poreikiui naujų pastatų statybai, šiuo rengiamu projektu, koreguojama statybos riba ir statinių statybos zona, padidinant ją. Planuojamame žemės sklype neplanuojama nauja veikla ir naujų pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, todėl planuojamos/vykdomos veiklos sanitarinė apsaugos zona ir planuojamų sprendinių (užstatymo zonos ir ribų didinimas) neturės įtakos sanitarinės apsaugos zonos riboms. Naujame užstatyme planuojama sandėliavimo veikla. Pastaba: Jei ateityje naujai suplanuotoje statinių statybos zonoje bus numatoma pastatų statyba didinant gamybos apimtį, projekto iniciatorius įsipareigoja atlikti poveikio visuomenės sveikatai vertinimą planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai ar planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą.
10. **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 pagrindiniais reikalavimais“, „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 darbo projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

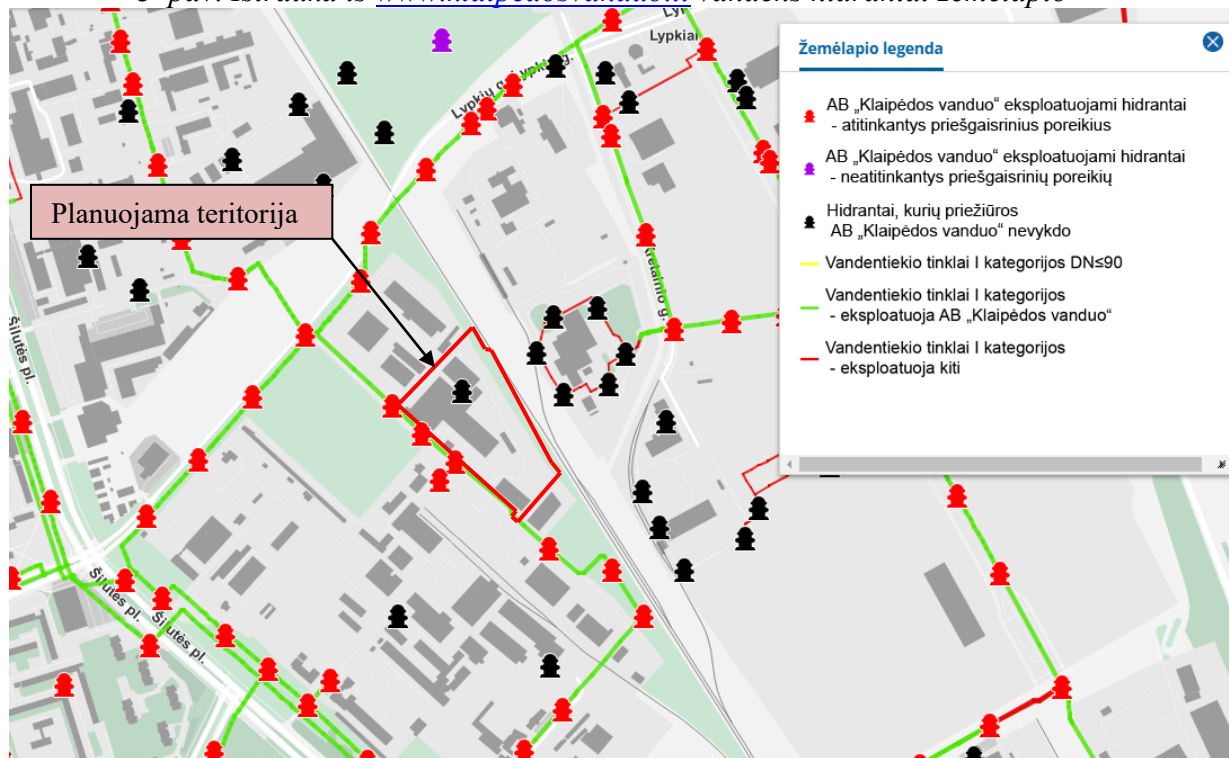
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

2 pav. Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt) žemėlapis



3 pav. Ištrauka iš [www.klaipedosvanduo.lt](http://www.klaipedosvanduo.lt) vandens hidrantai žemėlapyje



Gaisro atveju vanduo bus imamas iš AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojamų vandens hidrantų, esančių šalia planuojamo žemės sklypo (žr. 3 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) nutolęs ~ 6,8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda (žr. 2 pav.).

Projekto vadovė Daiva Orentienė