

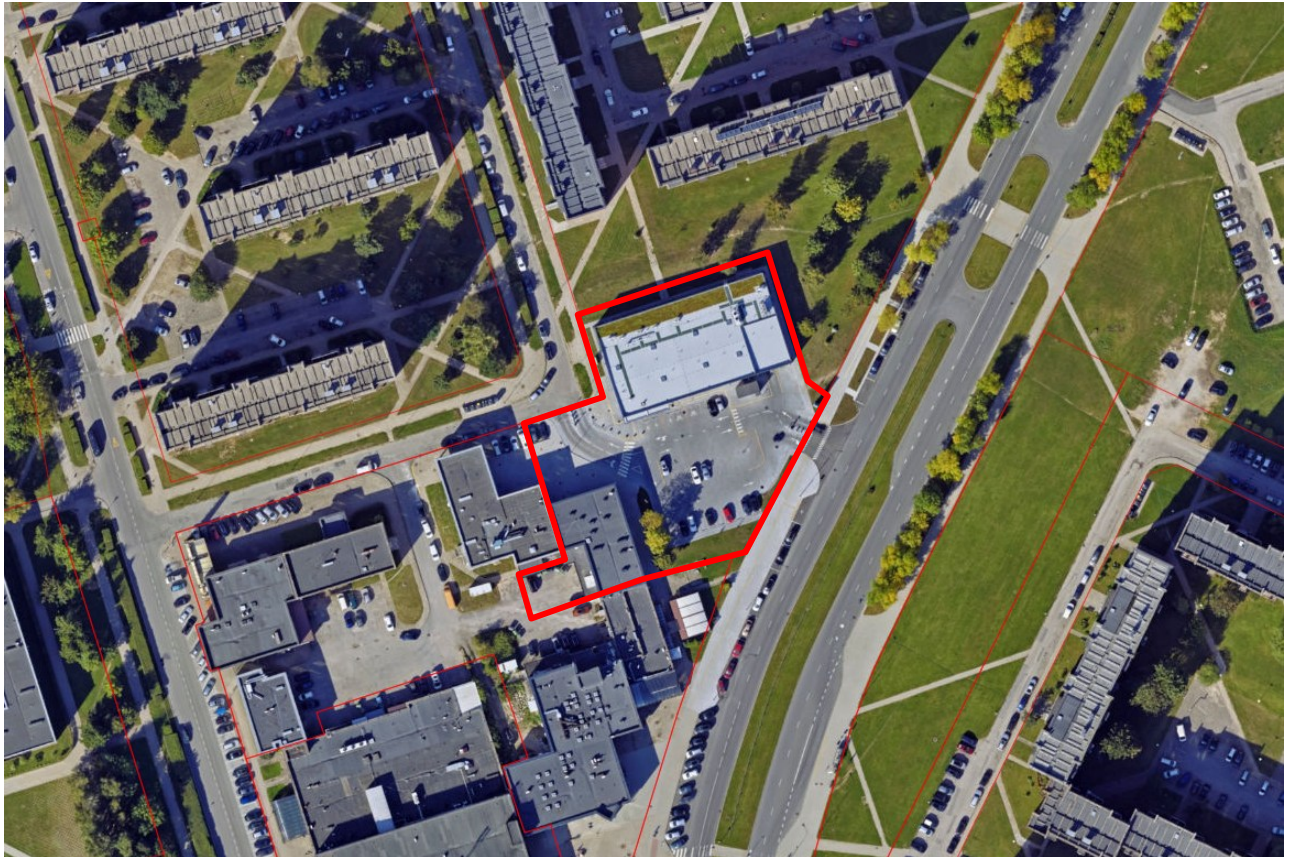
DETALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypas Laukininkų g. 15, Klaipėdoje (kad. Nr. 2101/0008:375).

Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,4943 ha.



Nagrinėjama teritorija: vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“, apima 2.6 Laukininkų II nagrinėjamo rajono ribas.

Planavimo tikslai: teisės aktų nustatyta tvarka padalyti žemės sklypą (pagal dalinės nuosavybės teise turimas žemės sklypų dalis) ir naujai suformuotiems žemės sklypams, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planavimo uždaviniai: detalizuojant savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; automobilių stovėjimo vietų įrengimą spręsti planuojamos teritorijos ribose; įvažiavimus planuoti iš Vingio g. (visiems naujai suformuotiems žemės sklypams); numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo

reikalavimus; prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Papildomi reglamentai: nurodyti pastatų aukštų skaičių.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Rengiamu detaliuoju planu esamas sklypas padalinamas į du atskirus sklypus prie dviejų atskirų pastatų: prekybos paskirties pastato unikalus Nr. 4400-6017-4841 ir prekybos paskirties pastato su paslaugų ir gyvenamosios paskirties patalpomis unikalus Nr. 2199-1003-2017, pagal nustatytą ir NTR registre įregistruotą žemės sklypo naudojimosi tvarką.

Nekeičiant suformuotų žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypams nustatomas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Suformuotose žemės sklypuose naujų pastatų statybą nenumatoma, lieka esamas užstatymas.

Žemės sklypams teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nustatyti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, Klaipėdos miesto bendruoju planu, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, bei Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros departamento Urbanistikos skyriaus (savivaldybės vyr. architekto) 2025-11-10 raštu Nr. (21.11)-UA2-100 ir Klaipėdos miesto savivaldybės mero 2025-11-18 potvarkiu Nr. M-1401 patvirtinta detaliojo plano koncepcija.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Žemės sklypui Nr.01 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo plotas - 3903 m².

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas - kitos paskirties žemė (KT), komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA).

Pastatų aukštis ir aukštų skaičius. Max. 1 aukšto pastatas, kurio aukštis iki 8,5 m.

Sklypo užstatymo tankumas - 33%.

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,33.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Žemės sklypui Nr.02 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo plotas - 1040 m².

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas - kitos paskirties žemė (KT), komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA).

Pastatų aukštis ir aukštų skaičius. Max. 2 aukštų pastatas, kurio aukštis iki 8,5 m.

Sklypo užstatymo tankumas - 50%.

Sklypo užstatymo intensyvumas – 1,00.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Pastabos:

Planuojamoje teritorijoje negalima tverti tvorų.

Sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio.

Pagal galiojančio Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius Laukininkų II nagrinėjamame rajone Nr. 2.6 didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 200 m². Klaipėdos miesto bendrojo plano aiškinamojo rašto skyriuje 21. Prekybos objektų išdėstymas nurodyta, kad „Didžiausio galimo vieno mažmeninės prekybos objekto bendrojo ploto apribojimai numatomi tik plėtrai, bet ne esamų objektų remontui ar rekonstrukcijai, kai nedidindamas jų prekybos plotas.“. Planuojamoje teritorijoje mažmeninės prekybos objektai yra esami, plėtra

neplanuojama, todėl Klaipėdos miesto bendrojo plano nuostata dėl didžiausio galimo vieno mažmeninės prekybos objekto bendro ploto planuojamai teritorijai netaikoma.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa

1. Atliekami detalioju planu suformuotų žemės sklypų kadastriniai matavimai.
2. Detalioju planu numatomi nauji servitutai ir siūlomi naikinti servitutai registruojami, naikinami LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojamos veiklos - komercinės paskirties objektuose vykdoma veikla nėra tarši ir nesukurs SAZ, išėinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybės poveikis planuojamai aplinkai

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Artimiausi daugiabučiai gyvenamieji namai (Vyturio g. 23 ir Vyturio g. 25) nuo planuojamos teritorijos ribos yra 25 m. atstumu šiaurės kryptimi.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Gaisrinės sauga.

Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Paryžiaus Komunos g., vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364). Maksimalus atstumas nuo esamų priešgaisrinio hidranto iki projektuojamos tolimiausios užstatymo ribos pagal ugniagesių tiesiamą liniją - apie 25-100 m.

Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra apie 3,69 km atstumu, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 2 priedu, STR 2.02.02:2004 3 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

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



Duomenys iš AB Klaipėdos vanduo vandens hidrantų žemėlapis.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti inžineriniai tinklai, nauji neplanuojami. Esant poreikiui prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Esamos, registruotos NTR registre

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10) (tikslinamas plotas pagal TIHS duomenis) - 193 m²
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4) - 728 m²
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 11) - 209 m²

Pastaba: Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei jų plotai, tikslinamos atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriujė (-iuose) arba pastatų tūryje integruotose konteinerių saugojimo vietose, tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Laukininkų g. 15, Klaipėdos mieste.

Patekimas į planuojamą sklypą yra esamas iš D kat. Vyturio gatvės ir C kat. Vingio gatvės.

Pėsčiųjų infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose yra išplėta labai gerai, tinklas tankus.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas sutinkamai STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele:

- sklype Nr. 01 prekybos paskirties pastatui numatyta 38 automobilių stovėjimo vietų.
- sklype Nr. 02 prekybos paskirties pastato su paslaugų ir gyvenamosios paskirties patalpomis numatyta 8 automobilių stovėjimo vietos.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti tikslinamas techninio projekto metu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. išlaikomi normuojami atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų.

Servitutai

Esami, registruoti NTR registre:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kurio plotas – 173 m² (kodas – 222). Įregistravimo pagrindas: 2024-05-13 Servituto sutartis Nr. 3206. Pažymėtas **S**.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (kodas – 107). Įregistravimo pagrindas: 2006-03-07 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-984.

Siūloma naikinti administraciniu aktu nustatytą servitutą, skirtą aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, kadangi jo plotas neatitinka faktinės situacijos sklype t.y. sklype esančių inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotas gerokai viršija servituto plotą:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas – 3236 m². Įregistravimo pagrindas: 2006-03-07 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-984/2024-04-12 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimas Nr. 1SK-7501-(10.1 E.)/2024-04-22 Nacionalinės žemės tarnybos nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 1PSK-1002-(10.2 E.).

*2011 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. AD1-400 „Dėl žemės sklypo Laukininkų g. 15, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ žemės sklype kad. Nr. 2101/0008:372 suplanuotas tarnaujantis kelio servitutas (kodas – 201), kurio plotas – 534 m². Pažymėtas **S1**. Servitutas tarnaus žemės sklypui Nr. 02. Servitutas registruojamas LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.*

Siūlomi servitutai:

- Servitutas – teisė kito inžinerinio statinio – aikštelės unikalus Nr. 4400-6017-4896 savininkui naudotis žemės sklypo Nr. 02 dalimi, kurios plotas 6 m² (kodas - 7). Pažymėtas **S2**.
- Statinio servitutas (viešpataujantis) – teisė žemės sklypo Nr. 02 savininkui naudotis kito inžinerinio statinio – aikštelės unikalus Nr. 4400-6017-4896 dalimi esančia žemės sklype Nr. 02 (kodas - 105). Pažymėtas **S2**.
- Statinio servitutas (tarnaujantis) – kito inžinerinio statinio – aikštelės unikalus Nr. 4400-6017-4896 dalis tarnauja žemės sklypo Nr. 02 savininkui teise naudotis statinio dalimi (kodas - 205). Pažymėtas **S2**.
- Sklypo Nr.01 dalis tarnaus (tarnaujantis servitutas) sklypui Nr.02 – teise aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 225) – 32 m². Pažymėtas **S3**.
- Sklypas Nr.02 viešpataus sklypo Nr. 01 dalyje (viešpataujantis servitutas)– teise aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 221). Pažymėtas **S3**.

- Sklypo Nr.02 dalis tarnaus (tarnaujantis servitutas) sklypui Nr.01 – teise aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 225) – 24 m². Pažymėtas S4.
- Sklypas Nr.01 viešpataus sklypo Nr. 02 dalyje (viešpataujantis servitutas)– teise aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 221). Pažymėtas S4.

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

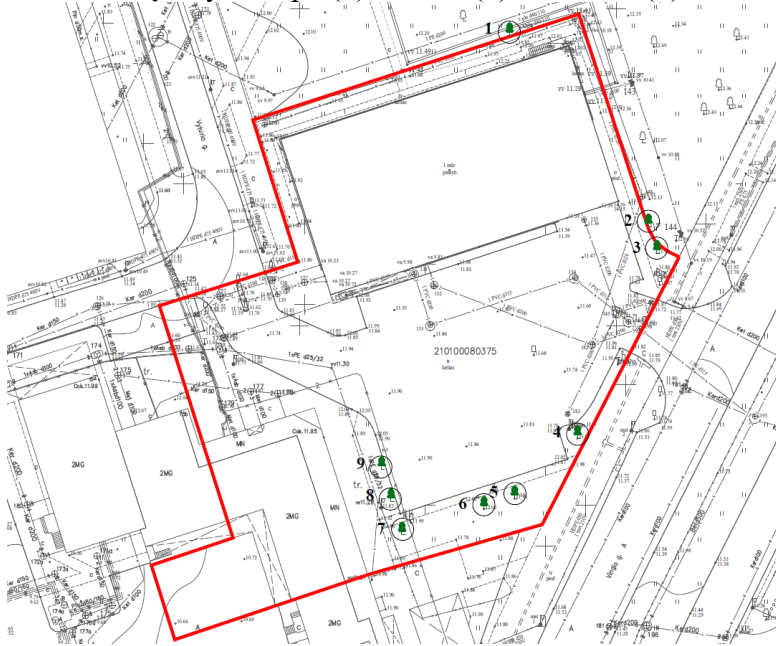
Želdiniai

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojama teritorija ribojasi su planuojamais atskiraisiais rekreacinės paskirties želdynais (vietiniais).

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka 2025-06-26 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-259 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių 19.1, 19.2, 19.3 p. nuostatas:

- Pateikta informacija apie planuojamose teritorijose augančius želdinius (rūšis, skersmuo 1,3 m aukštyje, būklė, tvarkymo priemonės) (pridedama).
- Esamose automobilių stovėjimo aikštelėse yra mažiau kaip 50 automobilių stovėjimo vietų (didžiausia iki 38 vietų), todėl automobilių stovėjimo aikštelėse papildomas medžių sodinimas neplanuojamas.
- Daugiapakopių apsauginių želdinių įrengimas mažesniu nei 50 m. atstumu nuo daugiabučių gyvenamųjų namų buvo suplanuotas ir 2024 m. įgyvendintas, pagal Pastato – vaistinės (2E2B) rekonstravimo į gydymo paskirties pastatą ir prekybos paskirties pastato statybos, Klaipėdoje, Laukininkų g. 15 projekto sprendinius (2022-12-30 SLD Nr. LRS-31-221230-00042).

Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių inventorizacija (žiūr. prieduose), įvertinti 9 želdiniai. Auga šios medžių rūšys: liepa (5), beržas (1), kaštonas (3).



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Žemės sklypo Laukininkų g. 15, Klaipėda ribos
	Esami želdiniai
1	Želdinio numeris

ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJA					
Želdinio Nr.	Rūšis	Skersmuo 1,3 m aukštyje	Būklė	Tvarkymo priemonės	Pastabos
1.	Beržas	16 cm	Gera	Geneti	Auga šalia šilumos trastos.
2.	Liepa	3,5 cm	Gera	Geneti	
3.	Liepa	3,5 cm	Gera	Geneti	
4.	Liepa	4 cm	Gera	Geneti	
5.	Liepa	4 cm	Gera	Geneti	
6.	Liepa	4 cm	Gera	Geneti	
7.	Kaštonas	23 cm	Patenkinama	Geneti	Kamienė yra žaizdų.
8.	Kaštonas	30 cm	Patenkinama	Geneti	Kamienė yra žaizdų.
9.	Kaštonas	21 cm	Patenkinama	Geneti	Kamienė yra žaizdų.

Miestuose augantys medžiai ir krūmai pagal nustatytus kriterijus yra saugotini, jų kirtimas griežtai reglamentuojamas. Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Pagal nutarime nurodytus kriterijus, planuojamoje teritorijoje yra iš viso 3 saugotini želdiniai ir 6 nepriskiriami saugotiniams.

Medžių kirtimą reglamentuoja Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 24 d. sprendimu Nr. T2-55.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Tvarkos aprašas) želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 10 % viso komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo ploto.

Rengiamu detaliuoju planu žemės sklype Nr. 1 suplanuoti priklausomieji želdiniai įrengiami parengus esamų dangų rekonstrukcijos projektą ir pastato remonto projektą.

Žemės sklype Nr. 1 dalis priklausomųjų želdynų numatyta įrengti ant esamo pastato 1 aukšto dalies stogo vadovaujantis Tvarkos aprašo aktualios redakcijos 10 p. nuostatomis, kai „*Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti plotai, apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 30 cm ir storesnis ir jame auga želdiniai.*“

Projekto vadovė (TPV 0091).....



..... A. Taurosevičienė