

**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. 1**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** UAB "Darsida", a.k. 302695799.

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

**Informacija apie žemės sklypo planą:**

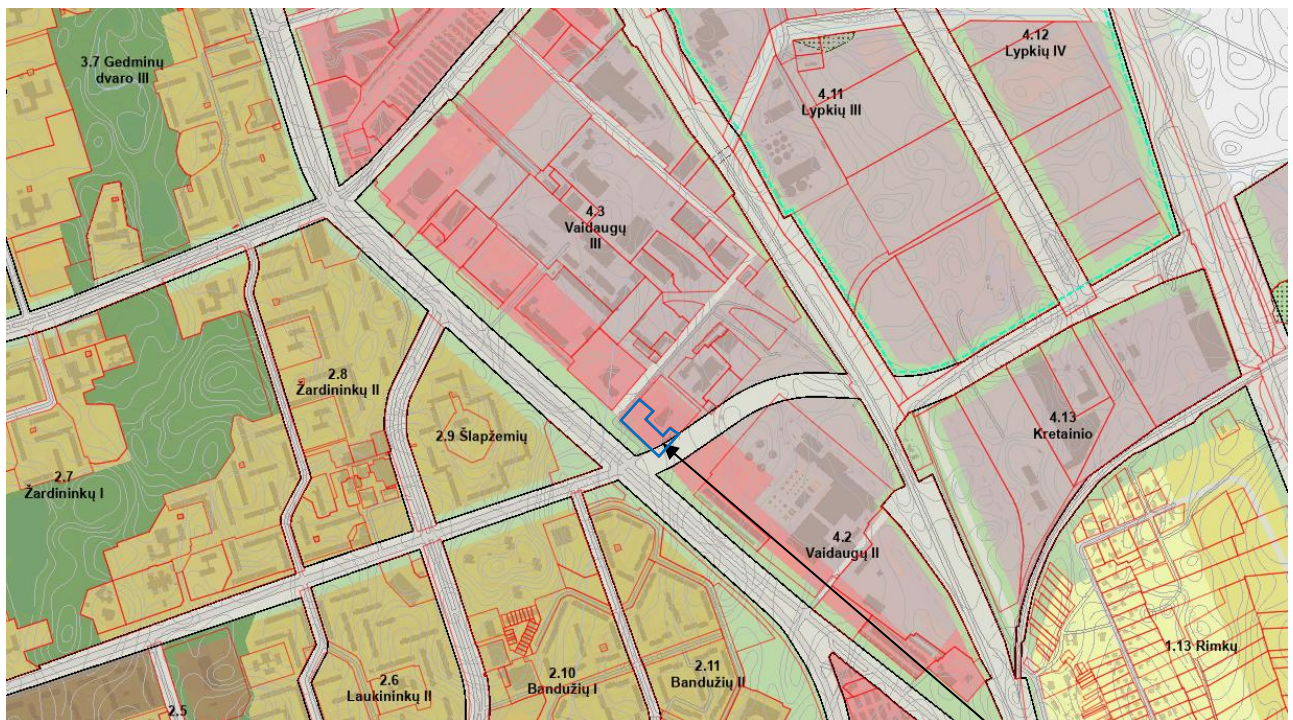
1.	<b>Žemės sklypo adresas</b>	Klaipėda, Plieno g. 1
2.	<b>Žemės sklypo kadastrinis Nr.</b>	2101/0007:237 Klaipėdos m. k.v.
3.	<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.6633 ha
4.	<b>Užstatyta teritorija</b>	0.6633 ha
5.	<b>Paskirtis</b>	Kita
6.	<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Komercinės paskirties objektų teritorijos
7.	<b>Žemės sklypo savininkai, valdytojai</b>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Klaipėdos miesto savivaldybė, a.k. 111100775. Sudarytos nuomos sutartys su UAB "Darsida", a.k. 302695799, UAB "Domus magna", a.k. 302831669, UAB "NESTE LIETUVA", a.k. 211472890
8.	<b>Servitutai</b>	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.2131 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.2131 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis); Statinių servitutas (tarnaujantis) - 860.00 kv. m
9.	<b>Specialiosios naudojimo sąlygos</b>	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 252 kv. m; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 199 kv. m; Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 3595 kv. m.  <b>Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:</b> vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.3517 ha;

	skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0392 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.1661 ha; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0617 ha
--	--

## II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Koreguojama teritorija yra Klaipėdoje, adresu Plieno g. 1. Šiaurės vakaruose koreguojamas sklypas ribojasi su Plieno gatve, šiaurės rytuose su komercinės paskirties objektų teritorijų sklypu, pietryčiuose ir pietvakariuose – su laisva valstybine žeme. Koreguojamos teritorijos pietvakariuose yra Šilutės plentas.

*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 Vaigaudų III	[Red]	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 (Vaigaudų 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 PR patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Rengiamu projektu teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.

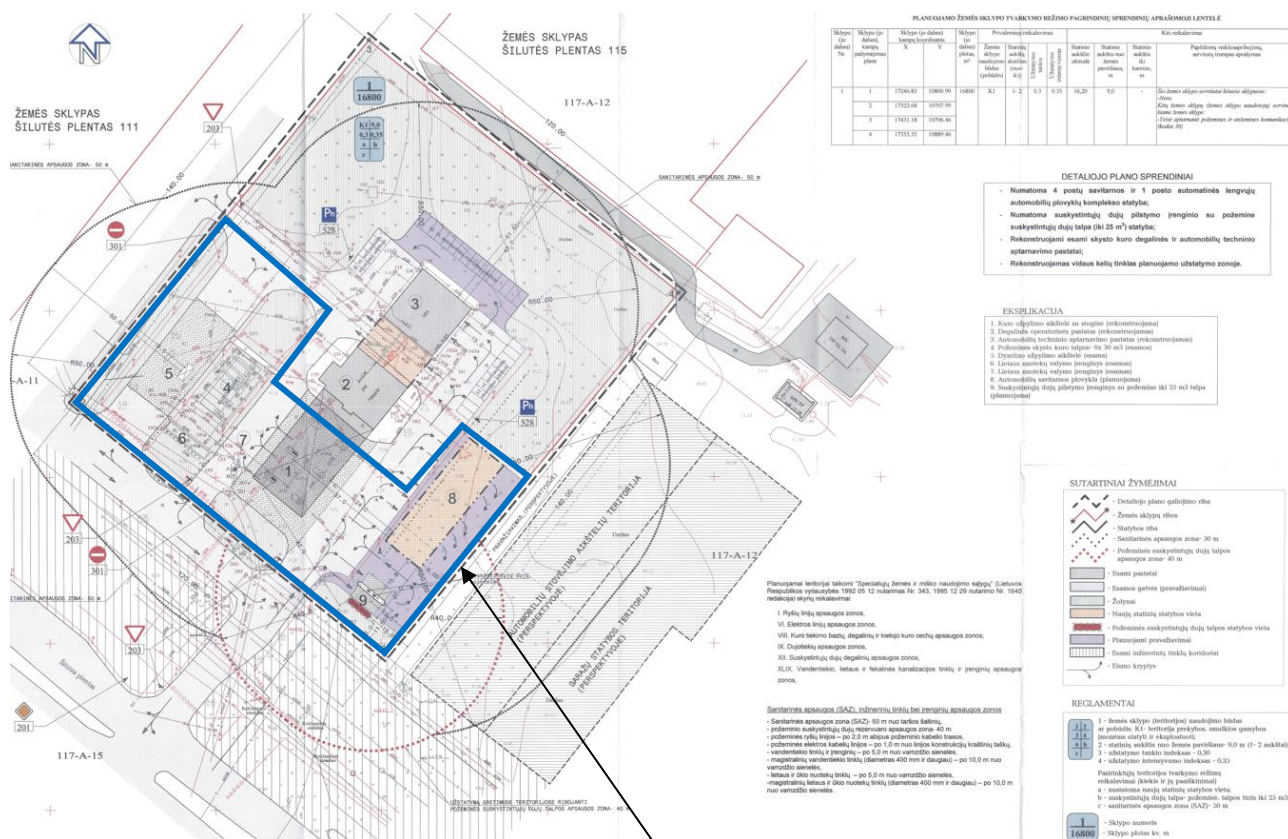
**Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio**



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Bendrojo plano susisiekimo brėžiniu, palei pietrytinę koreguojamo sklypo ribą planuojama C kategorijos gatvė. Rengiamu projektu koreguojamas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypas, kurio naudojimo būdas ir kiti privalomieji naudojimo reglamentai nekeičiami. Koreguojamas sklypas pietryčiuose ribojasi su laisva valstybine žeme, atstumas nuo koreguojamo sklypo iki kitų įregistruotų sklypų yra apie 118 m, toks atstumas pakankamas C kategorijos gatvei įrengti, todėl servitutai gatvės plėtrai neplanuojami.

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



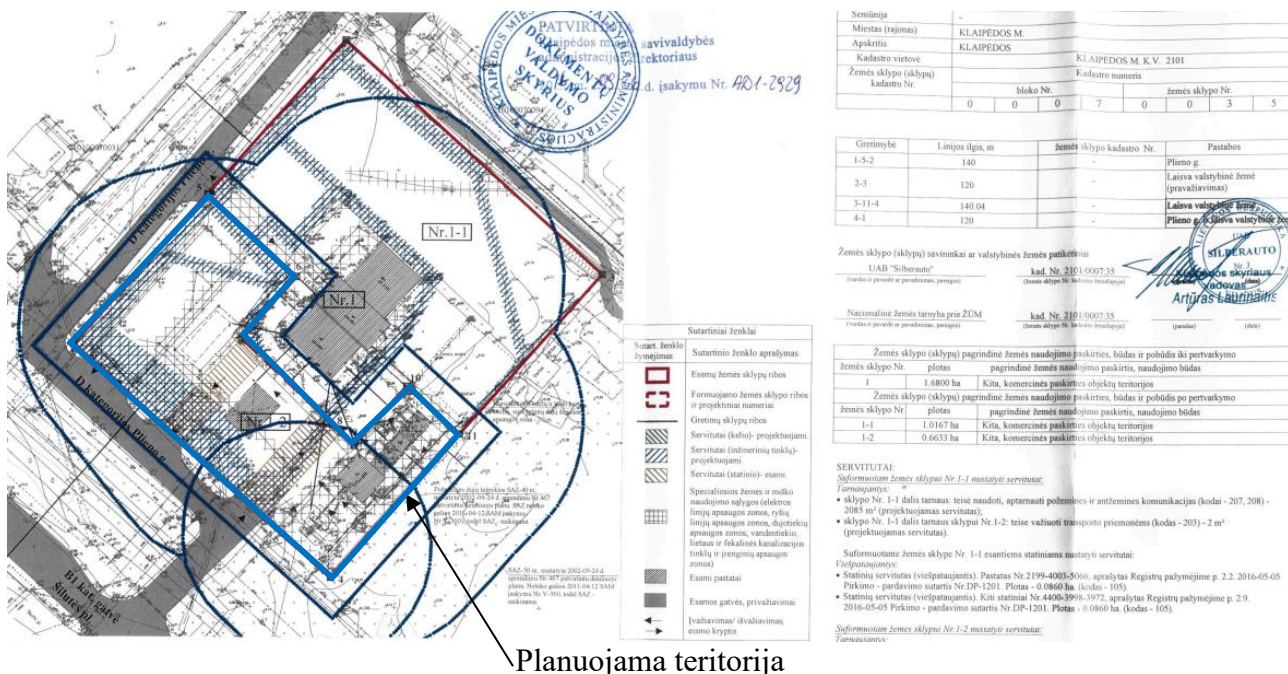
Planuojama teritorija

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 <sup>2</sup>	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altituda	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Statinio aukštis iki karnizo, m	Papildomų veiklos apribojimų, servitutų 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: -Teisė 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



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.

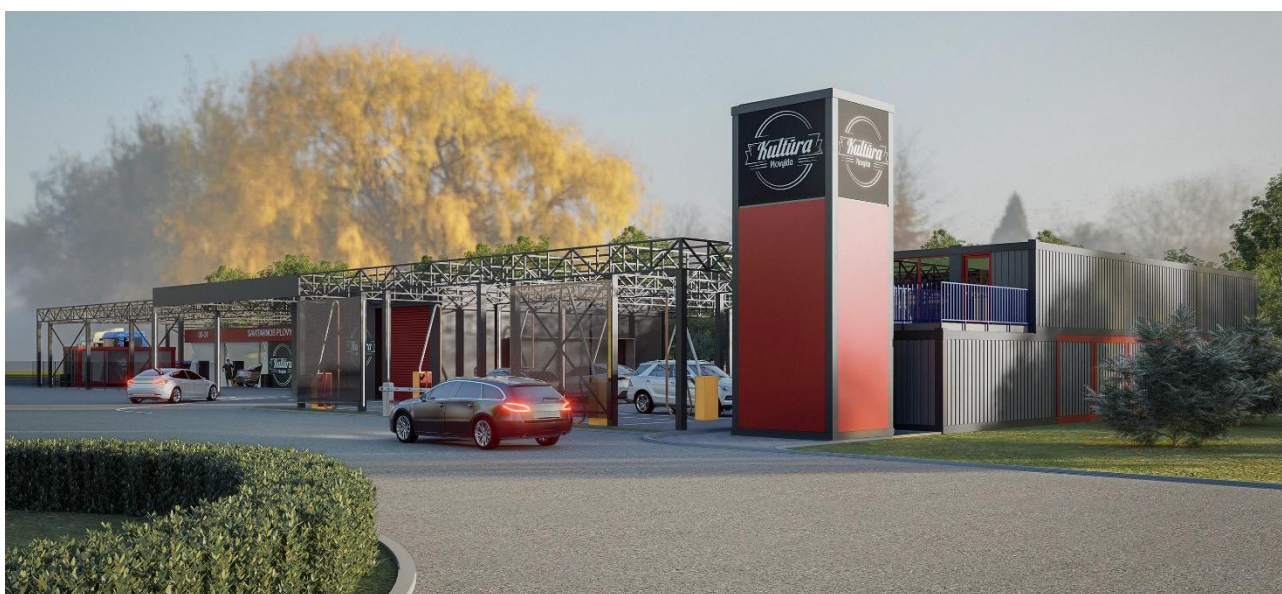
Šiuo atveju rengiamas 2002-09-24 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 467 patvirtinto žemės sklypo Šilutės pl. 113 detaliojo plano koregavimas, kuriuo, nekeičiant žemės sklypo naudojimo paskirties, būdo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, koreguojama detalioju planu nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, apželdinama teritorijos dalis, esant poreikiui gali būti koreguojama 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, 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, koreguojama statinių statybos zona ir statybos riba sklypo Plieno g. 1 pietrytinėje dalyje, numatant esamos automobilių plovyklos rekonstrukciją. Statybos linija nenustatyta. Rengiamu projektu sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas nedidinami.

*Numatomo užstatymo vizualizacijos:*



Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento 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“ (toliau – Reglamentas) 7 priede: 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. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Šiuo atveju gretimo sklypo (Plieno g. 1A) savininkas su sprendiniais sutinka (sutikimas pridedamas).

Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Rengiamu projektu naikinama detaliuotu planu suplanuota suskystintųjų dujų kolonėlių vieta ir dujų požeminės talpos vieta bei požeminės dujų talpos apsaugos zona.

Perplanavus užstatymą, galimas neženklus detaliuotu planu žymimo eismo sklypo viduje pasikeitimas, tačiau sprendiniai bus tikslinami projektinių pasiūlymų ir/ar techninio darbo projekto rengimo metu, pagal statinio išplanavimą. 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 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 %.**

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

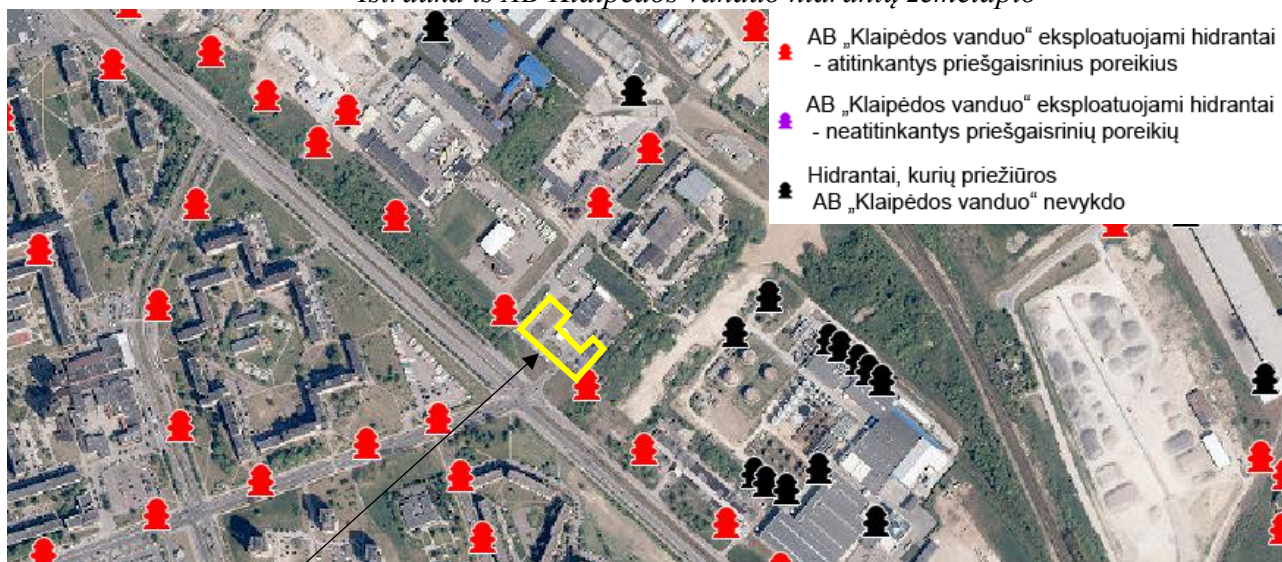
Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Rengiamo projekto sprendiniai nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai. Nr.11766 - Plovykla. Taip pat, šalia teritorijos yra potencialus taršos židinytis Nr. 11765 - autoservisas. 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.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių Plieno gatvėje ir Šilutės pl., 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.

### Ištrauka iš AB Klaipėdos vanduo hidrantų žemėlapis



Planuojama teritorija

“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 dendrologiniai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Koreguojamoje teritorijoje esamų želdinių nėra.

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).

### Susisiekimas

Planuojama teritorija yra adresu Plieno g. 1, Klaipėda. Į planuojamą sklypą patenkama iš esamos D kat. Plieno gatvės. Detalioju planu susisiekimo sistemos sprendiniai nekeičiami, tikslūs automobilių eismo sklypo ribose, 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