

„Žemės sklypo Jotvingių g. 1A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 12 d. įsakymu Nr. AD1-75 „Dėl Žemės sklypo Jotvingių g. 1A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra“ detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka, pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., (kad. Nr. 2101/0004:596) Klaipėda, Jotvingių g. 1A sklype

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



1 pav. Situacijos schema (Ištrauka ir TPDRIS)

Užsakovas: MB „Nuomos valda“

Planuojama teritorija: žemės sklypas, kurio adresas Jotvingių g. 1A, Klaipėda, Klaipėdos m. sav. (kad. Nr. 2101/0004:596)

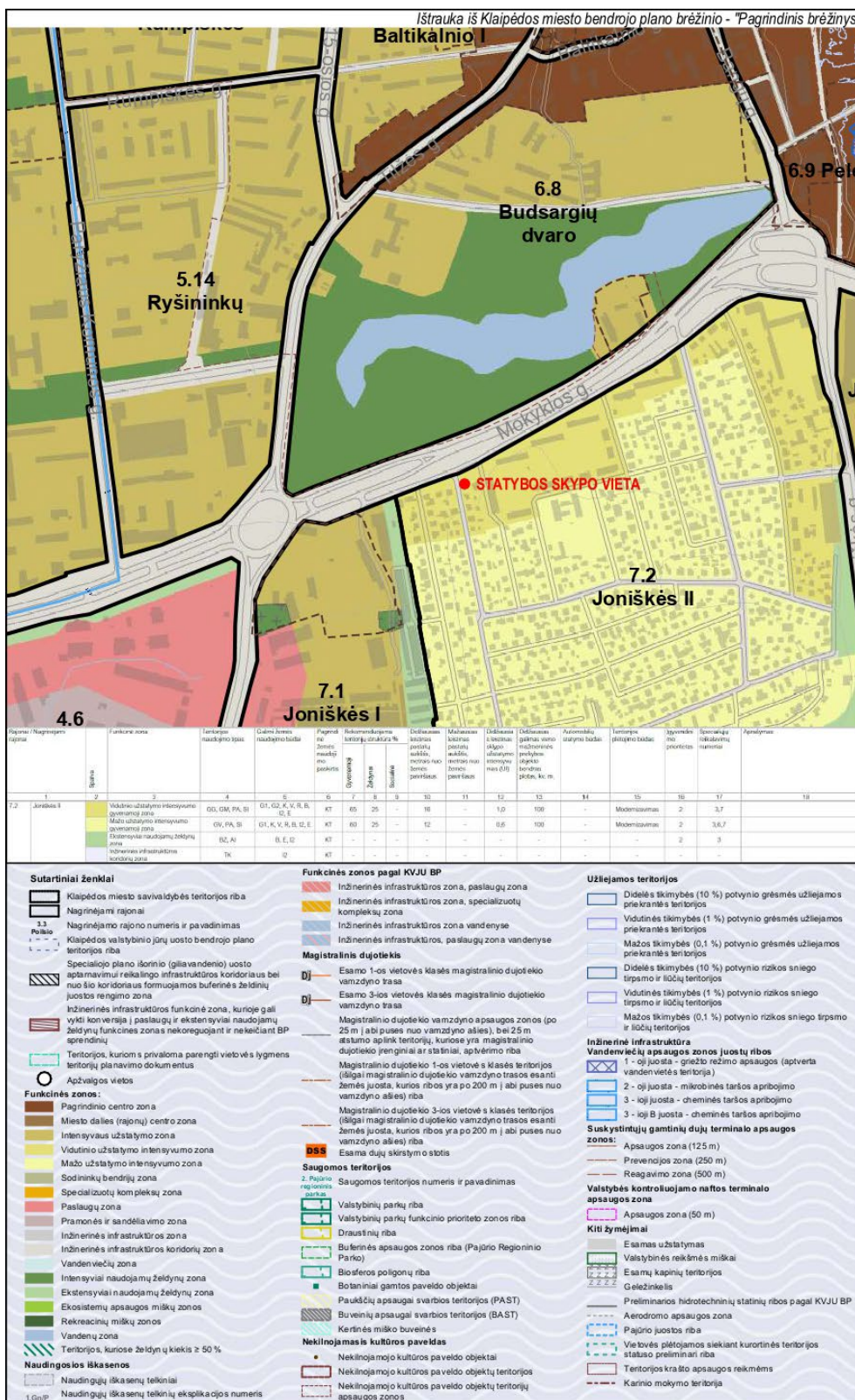
Planavimo tikslai: koreguojama statybos riba, statybos zona, patekimas į sklypą (įvažiavimas-išvažiavimas).

Informacija apie planuojamą teritoriją:

Teritorijos adresas:	Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Jotvinių g. 1A
Kadastro numeris, vietovė	2101/0004:596 Klaipėdos m. k.v.
Unikalus daikto Nr.	4400-6033-9988
Žemės sklypo plotas	0.0537 ha
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybės teisė	MB „Nuomos valda“
Juridiniai faktai	Asmeninė nuosavybė
Servitutai:	-
Žymos	-
Duomenys apie įrengtas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	<ul style="list-style-type: none"> - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Sklypo skaitmeninę topografinę nuotrauką 2025-01-30 atliko įmonė MB „Geowest“ ir pateikė skaitmenine forma. Topografijos suderinimo numeris TOPD sistemoje: Nr. TIHS1-20250211-009960. Sklypo topografinė nuotrauka atlikta LAS07 aukščių sistemoje, koordinacių sistema – valstybinė LKS-94.

Ištrauka iš 2021-10-06 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos patvirtinto „Klaipėdos miesto bendrojo plano“ kompleksinio, savivaldybės bendrojo plano koregavimo (T00086840)



2 pav. Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano koregavimu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021m. spalio 6d sprendimu Nr.T2-191 „Klaipėdos miesto bendrasis planas“ koregavimo pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas žemės sklypas yra vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje.

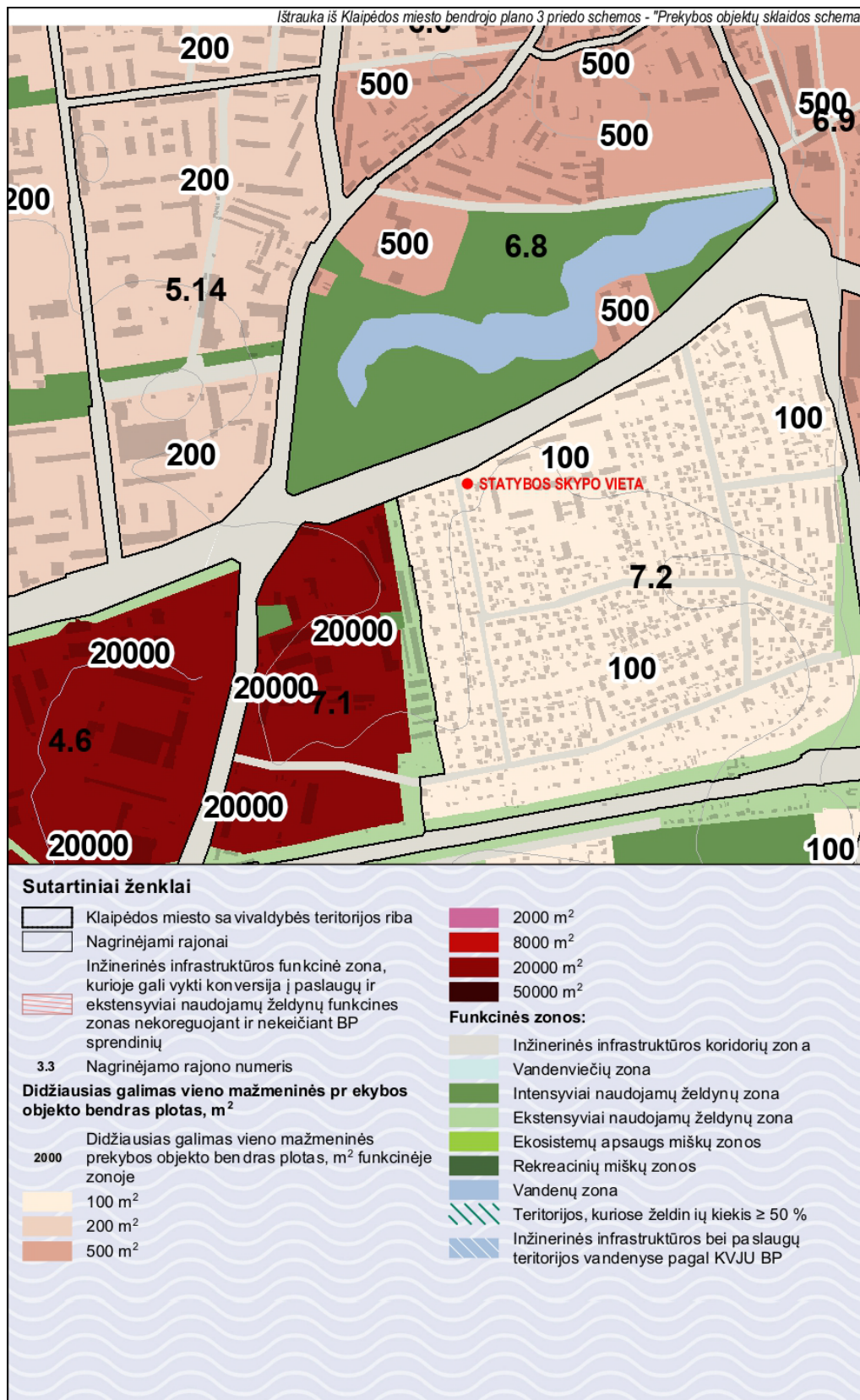
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



3 pav. Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, šalia planuojamos teritorijos nėra numatyta želdynų.

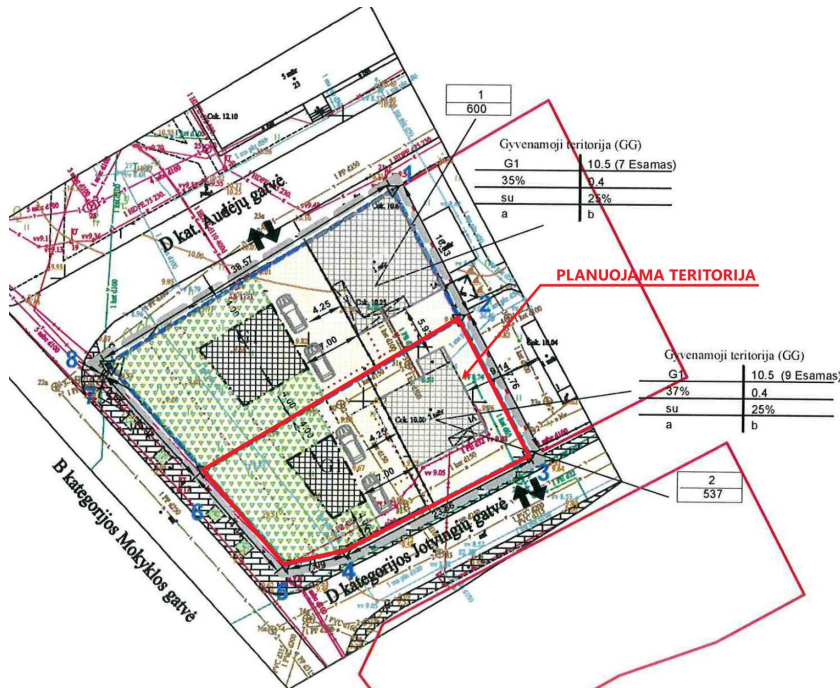
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Prekybos objektų sklaidos schemos brėžinio



4 pav. Planuojama teritorija

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Prekybos objektų sklaidos schemos brėžiniu, planuojama teritorija yra teritorijoje, kurioje galimas didžiausias vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 m².

Ištrauka iš "Žemės sklypo Jotvingių g. 1A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 12 d. įsakymu Nr. AD1-75 „Dėl Žemės sklypo Jotvingių g. 1A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra" (TPD. Nr. T00088709)



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:	
T	
1	2
3	4
5	6
a	b
1 - konkretūs teritorijos naudojimo tipas;	
1 - galimi žemės naudojimo būdai;	
2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);	
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;	
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;	
5 - užstatymo tipas;	
6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %;	
a, b - papildomi reglamentai.	
G1	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
	Planuojamas žemės sklypas
	Gretimų žemės sklypų ribos
	Statybos riba
	Statybos zona Nr.1 (Leistinas pastatų aukštis iki 10.5 m)
	Statybos zona Nr.2 (Esami pastatai, įregistruoti VĮ Registrų centre)
	Planuojamos teritorijos riba (sutampanti su esamo sklypo riba)
	Skirtingų reglamentų riba
	Ivažiavimas - išvažiavimas
	Matmenys
	Žemės sklypo ribos posūčio taškai
	Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba
	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija

5 pav. Planuojama teritorija

Vadovaujantis teritorijos detaliojo plano „Žemės sklypo Jotvingių g. 1A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 12 d. įsakymu Nr. AD1-75 „Dėl Žemės sklypo Jotvingių g. 1A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra" (TPD. Nr. T00088709) brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija yra suformuotas kitos paskirties žemės sklypas – gyvenama teritorija mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detaliojo plano sprendiniuose sklypas yra pažymėtas Nr.2. Statybos sklype yra išskirtos 2 užstatymo zonos. Nr.2 užstatymo zona yra suformuota esamam pastatui. Nr.1 užstatymo zona yra suformuota naujai statybai. Sklypo ribose yra nustatytos dujotiekio, elektroninių ryšių ir elektros tinklų apsaugos zonos. Su tinklų valdytojais detaliojo plano koregavimo sprendinius privaloma susiderinti ir gauti sutikimus. Sklype planuojama statyti blokuotą vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą.

Klaipėdos m. sav. Administracijos direktoriaus 2015-01-12 įsakymu Nr.AD1-75 patvirtintu detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai žemės sklypui Jotvingių g.1A

REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJILENTELE

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m²	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Privalomieji reikalavimai				Kiti						
					Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypo dydžiai	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštis skaičius (nuo-iki)	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai		
1	600	Gyvenamoji teritorija (GG)	Kita	G1	10.5 (7 esamas)	20.5 (17 esamas)	35	0.4	Sodybinis užstatymas	-	-	25	Esamas	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skiras) - 0.0008 ha Skirstomųjų dujų tinklų apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skiras) - 0.0066 ha Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skiras) - 0.0025 ha Požeminio vandens vandeninių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skiras) - 0.0000 ha
2	537	Gyvenamoji teritorija (GG)	Kita	G1	10.5 (9 esamas)	20.5 (19 esamas)	37	0.4	Sodybinis užstatymas	-	-	25	Esamas	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skiras) - 0.0077 ha Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skiras) - 0.0025 ha Skirstomųjų dujų tinklų apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skiras) - 0.0066 ha Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skiras) - 0.0025 ha Požeminio vandens vandeninių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skiras) - 0.0037 ha

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Bendroji dalis

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 punktu, rengiamas Klaipėdos m. sav. Administracijos direktoriaus 2015-01-12 įsakymu Nr.AD1-75 patvirtinto detaliojo plano koregavimas, t. y. **koreguojama statybos riba ir statybos zona, įvažiavimas-išvažiavimas**, nekeičiant kitų detaliojo plano nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, supaprastinta tvarka.

Statybos riba, statybos zona, įvažiavimo-išvažiavimo vieta

Rengiamu detaliojo plano koregavimu, koreguojama statybos riba ir statybos zona, įvažiavimo-išvažiavimo vieta, nes yra projektuojami architektūriniai sprendiniai, pagal žemės sklypo savininko norus, dėl kurių būtina praplėsti užstatymo ribas į sklypo rytinę dalį ir šiaurinę dalį.

Sklype Nr. 2 užstatymo zonos (Nr.1) keičiama statybos zona ir statybos riba. Sklypo šiaurinėje pusėje statybos zona ir statybos riba padidinama, iki gretimų sklypo sumažinus atstumą iki 3 m, o sklypo viduryje statybos zona (Nr.1) yra išplečiama iki statybos zonos (Nr.2) ribos, suformuotos esamam pastatui. Koreguojama statybos zona (Nr.1) projektuojama neperžengiant esamos skirtingų reglamentų ribos.

Rengiamu detaliojo plano koregavimo projektu nekeičiama žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas bei esamo žemės sklypo ribos. Koreguojama tik statybos riba ir statybos zona, įvažiavimo išvažiavimo vieta.

Nustatyta užstatymo riba ir statinių statybos zona neviršys nustatytų detaliojo plano teritorijų reglamentų.

Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas

Sklypo susisiekimas numatomas per esamą įvažiavimą į/iš Jotvingių g. pietinėje sklypo pusėje. Lengvųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatytas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

Želdynai

Želdiniai projektuojami vadovaujantis galiojančiomis teisės normomis - 2007m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir atitinka tvarkos apraše (toliau – Aprašas) nustatytas vertes.

Remiantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, priklausomųjų želdynų norma vienbučių - dvibučių paskirties objektų teritorijų sklypams yra ne mažiau nei 25% nuo sklypo ploto.

Gaisrinė sauga

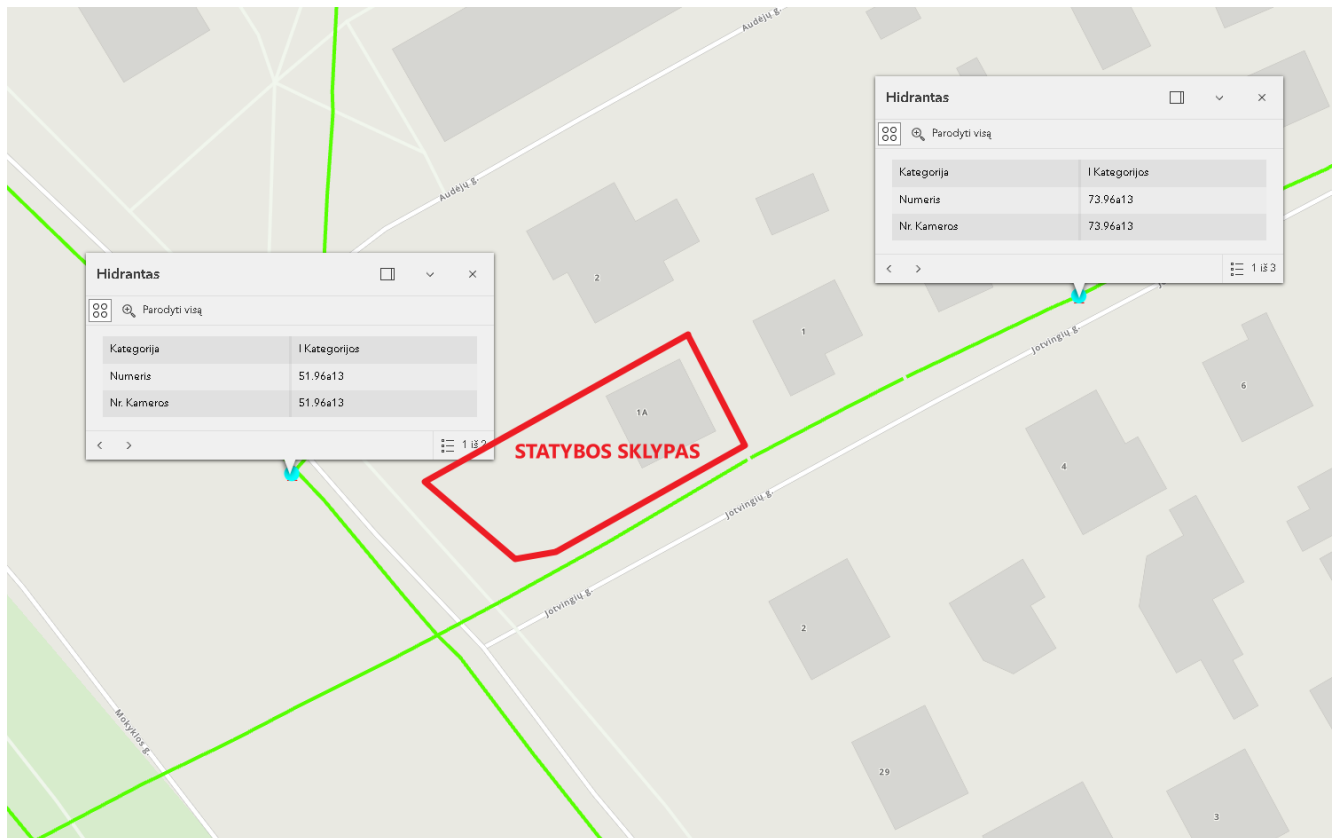
Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Žemės sklypuose 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:

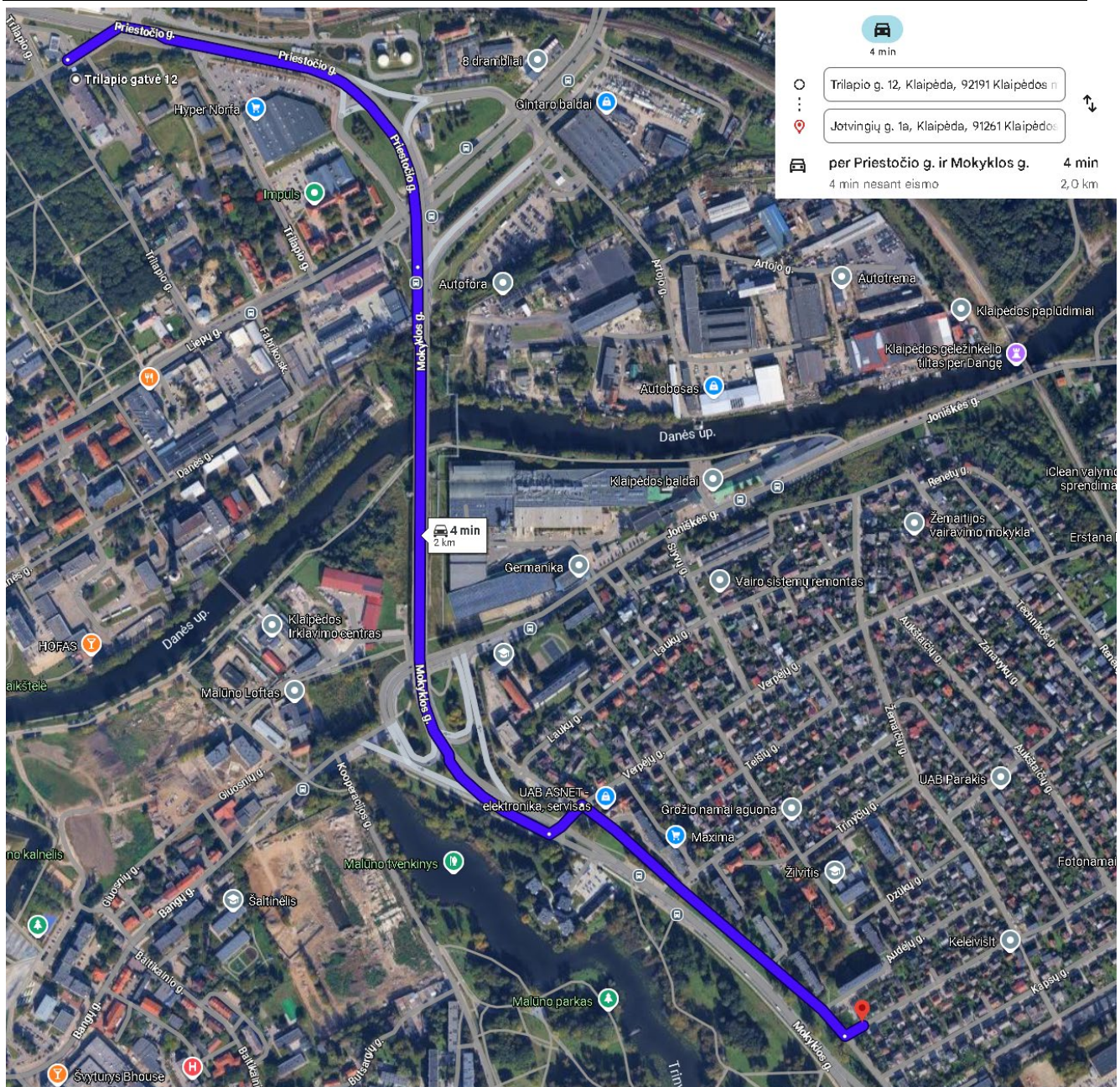
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.



6 pav. Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ gaisrinių hidrantų schemos <https://www.vanduo.lt/titulinis-zemelapiai/>

Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinio hidranto esančio Jotvingių g. arba Mokyklos g. (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą numatomas iš Jotvingių gatvės, sklype numatomo pravažiavimo plotis ne siauresnis nei 3,50 m, atitiks gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, Trilapio g. 12, Klaipėda, apie 2,0 km.



Maršrutas nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, Trilapio g. 12, ugniagesių komandos:

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Trečiųjų asmenų pritarimai

Sprendinių nekeičiantis paaiškinimas: detaliojo plano koregavimas neturi pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo arba turi būti gauti šių asmenų rašytiniai pritarimai. Paaiškinama, kad detaliojo plano korekcijos nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Nerengiama, kadangi detaliojo plano sprendiniai koreguojami supaprastinta tvarka pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Kiti detalioju planu patvirtinti sprendiniai nekoreguojami.

Simona Sokolovienė
Projekto vadovė, plano rengėja
Arch. (A1780)

