

**2011-11-24 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-353
PATVIRTINTO TERITORIJOS TARP TAIKOS PR., DEBRECENO G., ŠILUTĖS PL. IR
STATYBININKŲ PR. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA
TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D. ŽEMĖS
SKLYPO DALIAI ADRESU TAIKOS PR. 105, KLAIPĖDA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Uždaroji akcinė bendrovė “TK105”, Rinkitinės g. 5-101, Vilnius.

Plano rengėjas: UAB „A405“, Bijūnų g. 8, Klaipėda, tel. +370 46 380998. Projekto vadovas Saulius Plungė.

Informacija apie žemės sklypo planą:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Taikos pr. 105
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr	2101/0006:113 Klaipėdos m. k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	0.5735 ha
4.	Užstatyta teritorija	0.5735 ha
5.	Paskirtis	Kita
	Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkai Žemės patikėjimo teisė	UAB “TK105”
7.	Servitutai	222-servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius., 11 sk.) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 sk.) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 12 sk.)
9.		Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius. 10 sk.) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 sk.)

koreguojama inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

VI. SPRENDINIAI

Rengiamu projektu koreguojama **statinių statybos zona ir statybos riba**, numatant statyti prekybos paskirties pastatą.

Rengiamu projektu statybos zonos ribos yra plečiamos, tačiau šis pokytis neturi įtakos galiojančio detaliojo plano rodikliams. Nors vizualiai statybos zona didėja, faktinis žemės sklypo užstatymo tankis neviršys nustatyto maksimalaus leistino rodiklio. Pagal galiojančią detalų planą nustatytas 50 % užstatymo tankis leidžia užstatyti iki 2867,5 m² sklypo ploto. Projektuojamas pastatas ir jo elementai bus išdėstyti naujai nurodytoje statybos zonoje, tačiau neviršys šio ploto.

Užstatymo intensyvumas neperžengs galiojančiame plane nustatytos normatyvinės reikšmės – 1,0 (bendrasis pastato plotas neviršys 5735 m²). Padidinta statybos zona apibrėžia tik galimą pastato vietą sklype, o ne jo būsimą dydį. Šis sprendinys suteikia projektavimo lankstumo planuojant vidaus erdves bei numatant išsikišusias pastato konstrukcijas, kartu užtikrinant, kad galiojančio detaliojo plano esminiai rodikliai nebūtų pažeidžiami.

Lyginamoji reglamentų lentelė:

Rodiklis	Galiojančio DP Nustatytas rodiklis (maks.)	Planuojami rodikliai	Atitiktis/ Paaiškinimas
Sklypo plotas	5735 m ²	5735 m ²	nesikeičia
Užstatymo tankis	50%	≤50 %	faktinis užstatymas neviršys 2867,5 m ²
Užstatymo intensyvumas	1,0	≤ 1,0	bendras plotas neviršys 5735 m ²
Pastatų aukštis	Iki 12,00 m	8,50 m	atitinka (mažinamas)
Statybos zona	esamų pastatų kontūras	išplėsta	padidinta dėl lankstumo, nepažeidžiant tankio

Dalis automobilių aikštelės patenka į statybos zoną, nes joje numatoma galimybė pastatui išsikišti tik antrojo aukšto lygyje. Sprendinys leidžia po pastato konstrukcijomis išnaudoti žemės paviršių automobilių statymui nepažeidžiant nustatytų sklypo užstatymo rodiklių.

Rengiant projektinius pasiūlymus ir techninį projektą bus laikomasi patvirtintų rodiklių ir jie nebus viršijami.

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“ 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. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Patvirtintame detaliojame plane nustatytas leistinas pastatų aukštis - iki 12 m. Rengiant projektinius pasiūlymus ir techninį projektą numatomas ne didesnis kaip 8,5 m pastato aukštis. Viršijus šį aukštį privaloma gauti besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą dėl neišlaikyto norminio atstumo.

Sklypo statybos riba plečiama išlaikant norminius atstumus iki sklypo ribos.

Planuojamoje teritorijoje numatomas požeminis užstatymas. Pietinėje sklypo dalyje išlindusios dalies riba numatoma požeminės priedangos sprendinių įgyvendinimui. Rengiant projektinius pasiūlymus ir techninį projektą priedangos įrengimas bus suprojektuotas taip, kad virš jų esanti žemės danga ir augalija nebūtų pažeista. Projekte bus numatomas pakankamas augalinio grunto sluoksnis virš požeminės konstrukcijos (išskyrus avarinio išėjimo tunelio vietą, jei toks būtų projektuojamas), kuris užtikrina tinkamas sąlygas tiek daugiamečiams augalams, tiek krūmams ir medžiams augti.

Želdinių išdėstymas ir parinkimas bus tikslinamas projektinių pasiūlymų ir techninio projekto stadijose, užtikrinant, kad medžių ir krūmų šaknų sistemos nepažeistų požeminių konstrukcijų, o liukams ir išlipimams būtų palikti reikalingi norminiai atstumai.

Numatant sklype prekybos paskirties pastatą projektinio pasiūlymo ir techninio projekto metu prekių pakrovimo/iškrovimo vieta bus projektuojama dengtu stogu ir šonine siena, tai sumažins triukšmą. Taip pat bus numatomos priemonės užtikrinančios norminio triukšmo lygį.

Sklypo teritorijoje stovi skulptoriaus Gintauto Jankaus sukurta betoninė skulptūrinė kompozicija „Jūratė ir Kastytis“. Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto metu ši skulptūra turi būti išsaugota, numatant jai tinkamą vietą.

Atsižvelgiant į planuojamus srautus prie prekybinės paskirties pastato, siekiant optimaliai suplanuoti esamą sklypą, **koreguojamos automobilių stovėjimo vietos**. Šiuo projektu automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus sprendžiama projektinių pasiūlymų ir techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Rengiant detaliojo plano koregavimą numatomi **papildomi įvažiavimai į sklypą ir išvažiavimai iš sklypo** iš šiaurinės ir rytinės sklypo pusių.

Inžinerinės komunikacijos šiuo detaliojo plano koregavimo projektu nesprendžiamos.

Tik esamiems AB „Klaipėdos vanduo“ tinklams sklype nustatomas servitutas:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas – 222) – 1607 m².

Užstatymo ir funkcinių ryšių logika

Planuojamas užstatymas įkomponuojamas į esamą urbanistinę aplinką, nepažeidžiant susiformavusios teritorijos struktūros. Automobilių stovėjimo aikštelė planuojama šalia pastato taip, kad būtų patogi naudotojams ir derėtų su aplinkiniais sklypais.

Tarp numatomos aikštelės ir sklypo ribų paliekamos esamos žaliosios zonos, pietinėje pusėje numatoma daugiapakopių želdinių juosta, kurios tarnauja kaip buferis, sušvelninantis perėjimą nuo planuojamo objekto iki gretimų gyvenamųjų teritorijų.

Pėsčiųjų patekimas į sklypą ir judėjimas jame organizuojamas šaligatviais, užtikrinant ryšį su esama Taikos pr. ir Naujakiemio g. pėsčiųjų takų bei viešojo transporto infrastruktūra. Konkrečios šaligatvių trasos, jų parametrai, pėsčiųjų perėjos bei saugumo priemonės sklypo viduje bus detalizuojamos rengiant statinio projektinius pasiūlymus ir techninį projektą.

Transporto patekimas numatomas per esamus ir papildomus įvažiavimus iš šiaurinės bei rytinės pusių. Privažiavimai į automobilių stovėjimo aikšteles suplanuoti taip, kad nekiltų konfliktų su pėsčiųjų judėjimu.

Pastato aptarnavimas numatomas prie pastato fasado tam skirtoje ūkinėje zonoje. Tikslus aptarnaujančio transporto judėjimo ir prekių krovos procesas bus galutinai suprojektuotas projektinių pasiūlymų ir techninio projekto stadijose, užtikrinant saugias sąlygas aplinkinių teritorijų gyventojams.

Gaisrinės sauga

Priešgaisriniai atstumai nustatomi vadovaujantis normatyvinių statybos techninių dokumentų pagrindu.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamo pastato ir gretimų statinių nurodyti lentelėje.

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

Projektuojamo prekybos paskirties pastato atsparumo ugniai laipsnis I.

Iki gretimų pastatų išlaikomas didesnis kaip 6,0m atstumas.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004).

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių Taikos pr. ir Naujakiemio g., 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 turi būti įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.

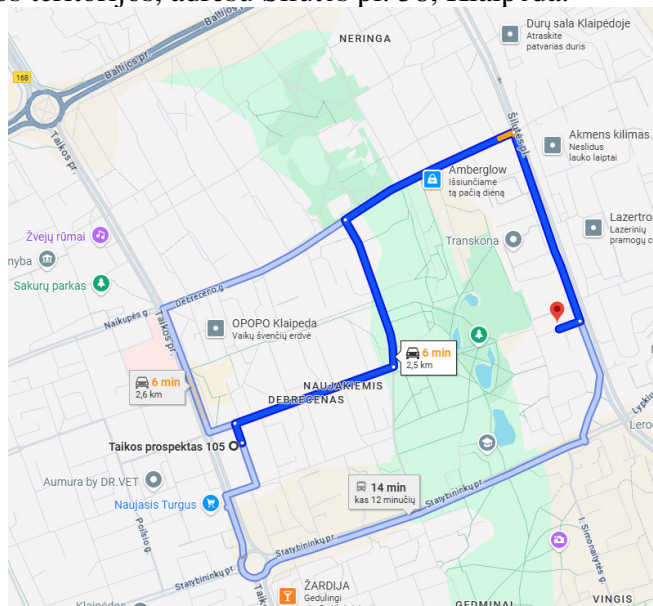
Techninio projekto rengimo metu vandens poreikis vienam gaisrui vienu metu turi būti skaičiuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“. Gaisrų gesinimui reikalingas vandens debitas nustatomas pagal bendrą pastato tūrį, pastato aukštį iki pastato aukščiausio aukšto grindų altitudės bei pavojingiausią pagal sprogo ir gaisro pavojų patalpos kategoriją.



Hidrantų schema

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. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) apie 2.5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Šilutės pl. 58, Klaipėda.



Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema
(Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Šilutės pl. 58)

Želdiniai

Želdiniai sklypo ribose tvarkomi STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka projektinių pasiūlymų ir techninio projekto rengimo metu.

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 %.**

Trūkstant želdynų dalis turi būti įrengiama ant pastato stogo. Remiantis LR AM įsakymo Nr. D1-434 10 punktu, į priklausomųjų želdynų plotų normą įskaičiuojami apželdinti plotai, apželdinti statinių stogai, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 30 cm ir storesnis ir jame auga želdiniai. Konkretus žemės sluoksnio storis ir jo išdėstymas parenkamas projektuotojo atsižvelgiant į želdinių biologinei būklei tenkinti reikalingus parametrus ir projektuojamų želdinių vietą ant statinių stogų. Tikslus apželdinto stogo plotas, konstruktyviniai sprendimai ir želdinių tipas (medžiai, krūmai ar lianos pagal LR Želdynų įstatymą) bus detalizuojami rengiant projektinius pasiūlymus ir techninį projektą, kurio metu turi būti užtikrinta minimali 10 % želdinių apželdinimo zona sklype.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2025-07-01 sprendimu Nr.T2-9 „Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės“ III skyriaus 19.3. punktu: numatyti daugiapakopių apsauginių želdinių (ne mažiau nei kelios medžių eilės arba medžiai ir krūmai kartu) įrengimą: 19.3.2. palei sklypo ribą, kuriame yra arba planuojami sandėliavimo, **prekybos** ir paslaugų objektai ar pastatai, kurių bendrasis plotas yra didesnis kaip 500m², jeigu 50m spinduliu aplink įmonę ar objektą įrengta arba leidžiama gyvenamųjų namų statyba arba švietimo įstaiga. Želdynų juosta formuojama ties sklypo riba, gyvenamųjų pastatų ar švietimo įstaigos kryptimi. Daugiapakopių želdynų juosta numatoma įrengti pietinėje sklypo dalyje palei visą sklypo ribą atitraukiant nuo gyvenamojo namo. Techninio projekto metu bus parenkamos augalų rūšys ir jų sodinamo vietos.

Įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles, kuriuose yra daugiau kaip 50 automobilių statymo vietų, numatyti automobilių statymo aikštelėje želdinius, kurie sudarytų bent vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų (jei reikalinga tai bus sprendžiama projektinių pasiūlymų ir techninio projekto metu).

Detaliojo plano koregavimo brėžinyje pavaizduoti priklausomųjų želdinių plotai turi būti tikslinami projektinių pasiūlymų ir techninio projekto rengimo metu. Detaliojo plano koregavimo brėžinyje pavaizduotuose priklausomųjų želdinių plotuose, tinkamos susisiekimo sistemos ir sklypo infrastruktūros užtikrinimo tikslu, gali būti projektuojamos pėsčiųjų takų ar kitų stogo neturinčių inžinerinių statinių dalys, užimančios nedidelę dalį brėžinyje pavaizduoto priklausomųjų želdinių ploto. Tokiu atveju šios takų ar kitų stogo neturinčių statinių dalys nebūtų įskaičiuojamos į privalomą minimalų 10% sklypo ploto turinčių užimti sklypo priklausomųjų želdinių plotą. Koreguojant detaliojo plano sprendinius buvo atlikta esamų želdinių taksacijos būklės įvertinimas. **Techninio projekto metu bus atliekama atskira želdinių apsaugos ir tvarkymo procedūra pagal numatytus teisės aktus.**

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra adresu Taikos pr. 105, Klaipėda. 2011-11-24 patvirtintame teritorijos tarp Taikos pr., Debreceno g., Šilutės pl., ir Statybininkų pr. detaliojame plane, įvažiavimas į sklypą automobilių transportu yra numatytas iš esamos Naujakiemio gatvės (D kategorijos).

Į planuojamą sklypą numatomi papildomi įvažiavimai-išvažiavimai iš rytinės sklypo pusių.

Šiaurinėje sklypo dalyje galiojančiu detalioju planu numatytas senasis įvažiavimas yra koreguojamas: jo vieta perkeliama toliau nuo sankryžos su Taikos pr.

Buvo atliktas "Mobility Consultants" Klaipėdos miesto Taikos pr. 105 natūraliai eismo intensyvumo tyrimai ir eismo srautų modeliavimas. Išvadoje teigiama, kad su esama infrastruktūra planuojamas naujas prekybos paskirties objektas reikšmingos neigiamos įtakos esamam eismo laidumui Taikos pr. ir Naujakiemio g. sankryžos prieigose neturėtų. (žiūr. Priedas Nr. 1).

Sklype pėsčiųjų eismas bus organizuojamas šaligatviais. Tikslios jų vietos ir parametrai bus numatomi rengiant projektinį pasiūlymą ir techninį projektą. Atlikto transporto srautų modeliavimo rezultatai rodo, kad su esama infrastruktūra planuojamas naujas prekybos paskirties objektas reikšmingos neigiamos įtakos esamam eismo laidumui Taiko pr ir Naujakiemio g. sankryžos prieigose neturės.

Atsižvelgiant į planuojamus srautus prie prekybinės paskirties pastato, siekiant optimaliai suplanuoti esamą sklypą, koreguojamos automobilių stovėjimo vietos. Planuojamoje teritorijoje numatomos dvi automobilių stovėjimo aikštelės. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus sprendžiama projektinių pasiūlymų ir techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Atliekos

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis patvirtintomis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Nr. T2-492, konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje. Detaliojame plane atliekų konteineriai numatomi sklypų ribose. Tikslią atliekų konteinerių vietą ir jų poreikį tikslinti projektinio pasiūlymo ir techninio projekto rengimo metu, pirmenybę teikiant pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Konkrečių konteinerių poreikis ir galimybė juos aptarnauti privalo būti derinama techninio projekto rengimo metu.

Projektuojant ir įrengiant atliekų konteinerių aikšteles, vadovautis savivaldybės administracijos patvirtintu Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialioju planu ir savivaldybės administracijos patvirtintais reikalavimais įrengiamiems konteineriams, išlaikant ne mažesnę nei 10 m atstumą nuo pastato langų (ar) durų.

PV, arch.

S. Plungė

arch.

L. Žvinklienė