

Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. 198, koregavimas supaprastinta tvarka, pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., žemės sklype Tilžės g. 76 (apimant laisvos valstybinės žemės plotą)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: UAB „Tyras vanduo“.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Koregavimo tikslai: koreguoti įvažiavimų į sklypą vietas, koreguoti statybos ribą ir statybos zoną, panaikinti statybos liniją.

Informacija apie esamą žemės sklypą:

| | | |
|-----|---|--|
| 1. | Žemės sklypo adresas | Klaipėda, Tilžės g. 76 |
| 2. | Žemės sklypo kadastrinis Nr. | 2101/0035:134 |
| 3. | Žemės sklypo plotas | 1.7900 ha |
| 4. | Naudojimo paskirtis | Kita |
| 5. | Naudojimo būdas | Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos |
| 6. | Nuosavybės teisė | Lietuvos Respublika |
| 7. | VŽ patikėjimo teisė | Klaipėdos miesto savivaldybė |
| 8. | Sudaryta nuomos sutartis | UAB „Tyras vanduo“ |
| 9. | Servitutai | - |
| 10. | Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos NTR | Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 521 m ² ; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 17900 m ² . |
| 11. | Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos | Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 266 m ² ; 266 m ² ; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 2 m ² . |
| 12. | Pastatai | - |

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

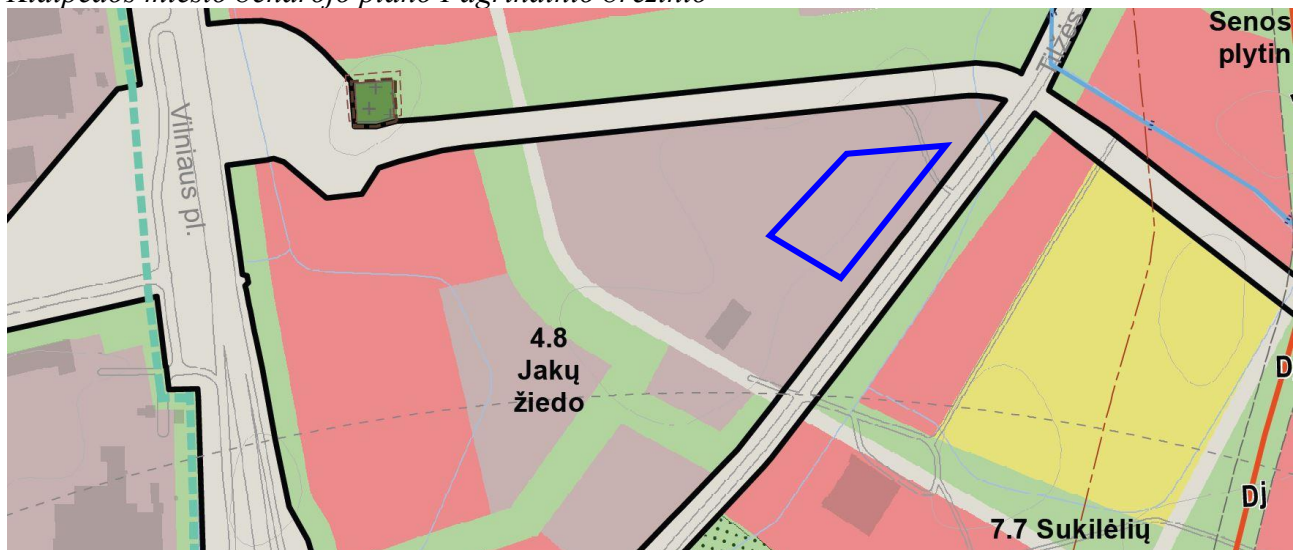
Planuojamas žemės sklypas Tilžės g. 76 (kad. Nr. 2101/0035:134) šiaurėje ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2215 (Tilžės g.), vakaruose ir pietuose – su laisva valstybine žeme, rytuose – su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų žemės sklypu Tilžės g. 82 (kad. Nr. 2101/0035:86).



— Koreguojamas sklypas

III. IŠTRAUKOS IŠ TP DOKUMENTŲ:

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio



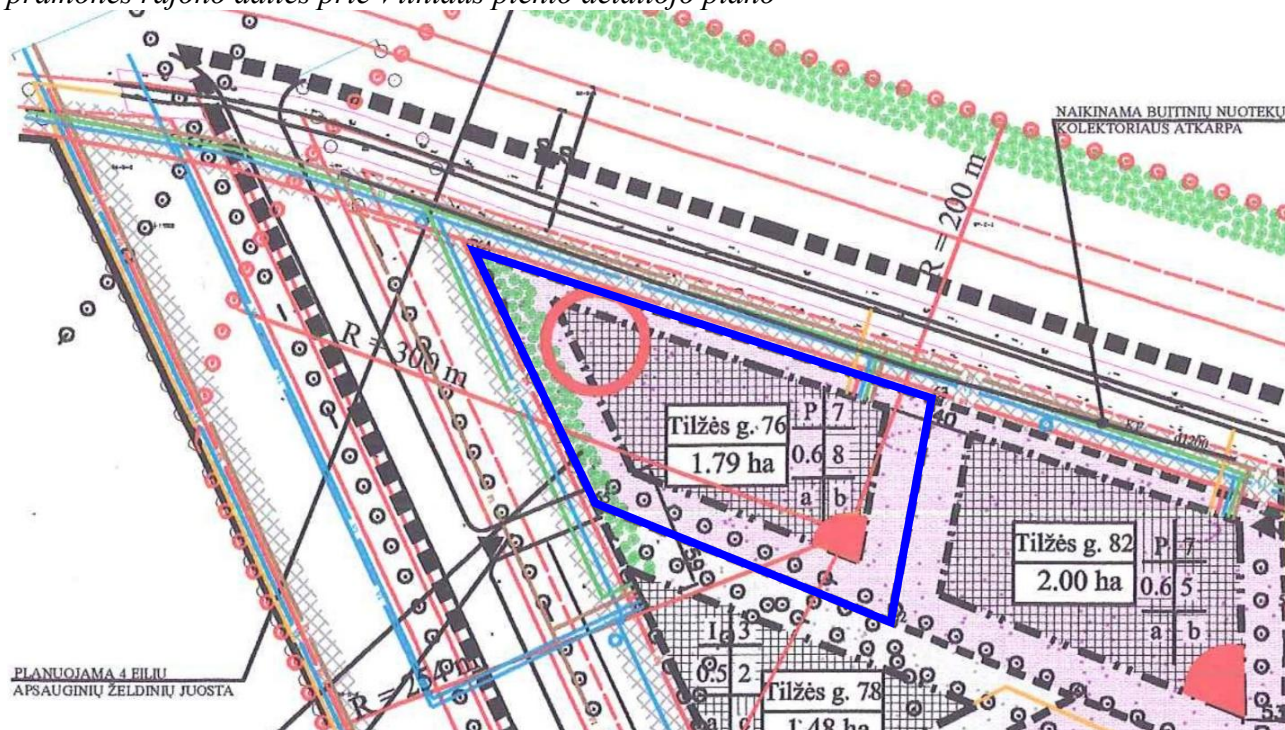
— Koreguojamas sklypas

| 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 (UJ) |
|-------------------------------|------------|--|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------|-----------|---|--|--|
| | | | | | | Valdomoji | Želdynai | Socialinė | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 4.8 | Jakų Žiedo | Paslaugų zona | PA | K, V, R, B, I2, E | KT | - | 10 | - | 25 | | 2,3 |
| | | 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 | - | - | - | - | | - |

Koreguojamas sklypas priskiriamas **Jakų žiedo (4.8)** rajonui. Sklypas yra pramonės ir sandėliavimo zonoje, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **PR, TI, PA**; galimi žemės naudojimo būdai: **P, I1, S, I2, K, B, E, V**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **20 m**, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **2,3**. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

Šiuo metu galiojančiame Detaliajame plane sklype Tilžės g. 76 nustatytas maksimalus pastatų aukštis – **30 m**. Nors sklypui nustatytas maksimalus pastatų aukštis neatitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių, rengiamu projektu užstatymo rodikliai negali būti koreguojami. Planuojamų pastatų aukštis neviršys Bendrajame plane nustatyto leistino pastatų aukščio – 20 m.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002-09-26 sprendimu Nr. 198 patvirtinto Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento detaliojo plano



Koreguojamas sklypas

Koreguojamam žemės sklypui, adresu Tilžės g. 76, nustatyti reglamentai: sklypo plotas – 17900 m², žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, statinių aukštų skaičius – 7 (aukštis iki 30 m), užstatymo tankis – 0,6 (60 %), užstatymo intensyvumas – 8. Sklype suplanuota statybos zona, statybos ribos – po 20 m nuo sklypo ribų, statybos linijos – 10 m nuo sklypo ribos Tilžės gatvės pusėje, 22 m nuo sklypo ribos vakarinėje pusėje. Įvažiavimas į sklypą suplanuotas iš pietvakarinėje pusėje suplanuotos gatvės.

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2025-11-02) 28 str. 9 punkto reikalavimais, detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritariti visi žemės sklypo valdytojai (išskyrus atvejus, kai privaloma gauti savivaldybės, kaip žemės savininkės ar valstybinės žemės patikėtinės, pritarimą, kuris išreiškiamas šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančio subjekto sprendimu) ir Teritorijų planavimo komisija.

Šiuo atveju koregavimas vykdomas Rytinio pramonės rajono dalies prie Vilniaus plento detaliam planui, patvirtintam Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2002-09-26 sprendimu Nr. 198, žemės sklype Tilžės g. 76 (apimant laisvos valstybinės žemės plotą). Rengiamu projektu koreguojamos įvažiavimų į sklypą vietos, statybos riba ir statybos zona, panaikinama statybos linija.

V. SPRENDINIAI:

Statybos riba, zona ir linija:

Rengiamu projektu koreguojama statybos riba ir zona – šiaurinėje dalyje zona sumažinama, atitraukiant ją nuo sklypo ribos 20 m atstumu. Šiaurės rytinėje dalyje zona šiek tiek praplečiama, pietrytinėje – sumažinama. Taip pat panaikinama statybos linija, kuri Detaliuoju planu buvo suplanuota šiaurinėje ir vakarinėje sklypo pusėse. Pakoregavus statybos zoną ir ribą, mažiausias atstumas iki sklypo ribos – 15,11 m. Statybos ribos ir zonos koregavimas atliekamas atsižvelgiant į planuojamo pastato parametrus.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, leistinas pastatų aukštis planuojamame sklype – 20 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 20 m aukščio pastatui, minimalus atstumas nuo jo iki sklypo ribos – 8,75 m.

Susisiekimas:

Į koreguojamą sklypą Tilžės g. 76 patekimas buvo numatytas iš pietvakarinės pusės per planuojamą C kat. gatvę, kuri šiai dienai dar nėra įrengta. Rengiamu projektu suplanuojami 3 papildomi įvažiavimai į sklypą iš šiaurės pusės per laisvoje valstybinėje žemėje planuojamą privažiavimo kelią, kurio parametrai bus sprendžiami techninio darbo projekto rengimo metu. Šis kelias pratęstų esamą privažiavimo kelią palei sklypą Tilžės g. 86. Dėl leidimo įrengti privažiavimo kelią laisvoje valstybinėje žemėje bus kreipiamasi į valstybinės žemės patikėtinį teisės aktuose numatyta tvarka.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos bus suplanuotos rengiant techninius darbo projektus. Automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelę. Planuojant automobilių stovėjimo vietas, būtina įvertinti Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir

želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9 (aktuali redakcija nuo 2025-07-01) 19.2.2 punkto reikalavimus.

Želdiniai:

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypuose – 10 %.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 20 d. sprendimu Nr. T2-9 (aktuali redakcija nuo 2025-07-01) (toliau – Taisyklės), 19 ir 19.2 punktais, rengiant, keičiant, koreguojant teritorijų planavimo dokumentus, statinio ir (ar) įrenginio projektus, privaloma numatyti medžių ir (ar) krūmų sodinimą (prioritetą teikti medžiams):

19.2.1. priklausomuosiuose želdynuose;

19.2.2. įrengiant atviras automobilių statymo aikšteles sklype, kuriame yra daugiau kaip 50 automobilių stovėjimo vietų, numatyti automobilių stovėjimo aikštelėje želdinius, kurie sudarytų bent po vieną medį prie numatomų 5 automobilių statymo vietų.

Vadovaujantis Taisyklių 19.3 punktu, numatyti daugiapakopių apsauginių želdinių (ne mažiau nei kelios medžių eilės arba medžiai ir krūmai kartu) įrengimą:

19.3.3. perimetru palei sklypo ribą, kuriame yra arba planuojami gamybos, pramonės paskirties pastatai.

Detalioju planu palei vakarinę sklypo ribą buvo suplanuota 2 eilių (10 m pločio) apsauginių želdinių juosta, šis sprendinys rengiamu projektu nekeičiamas, želdynų juosta išlieka. Rengiamu projektu, atsižvelgiant į Taisyklių reikalavimus, papildomos želdinių juostos numatytos ir pietinėje bei šiaurinėje sklypo pusėse. Želdynų juosta nenumatyta tik rytinėje sklypo dalyje, kur sklypas ribojasi su kitu pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų žemės sklypu Tilžės g. 82.

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 sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš artimiausių hidrantų, įrengtų greta planuojamo sklypo. Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ (toliau – Taisyklės) 45 punktu, hidrantai turi būti įrengiami ne didesniu kaip 150–200 m atstumu, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamų gaisrinių žarnų liniją. Nuo gaisrinio hidranto iki projektuojamo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m atstumas. Vadovaujantis Taisyklių 43 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m atstumu nuo važiuojamosios dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų ir degių medžiagų laikymo vietų, ir ne arčiau kaip 1 m atstumu nuo kitų įrenginių ir statinių.

Kaip papildoma priemonė gaisrų gesinimui sklypo šiaurės vakariniame kampe numatomas priešgaisrinis vandens telkinys (konkreti vieta ir dydis tikslinami rengiant techninį darbo projektą). Privažiavimui prie telkinio turi būti įrengta sukietinta danga, atitinkanti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas: grįsta kieta danga, ne mažesnė kaip 12x12 aikštelė.

Gaisro atveju patekimas prie pastatų numatomas iš rajoninio kelio Nr. 2215 (Tilžės g.) per laisvoje valstybinėje žemėje planuojamą privažiavimo kelią. Artimiausias gaisrinė stotis – 3,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Kretainio g. 2, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį darbo projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir

gaisrinio hidranto.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



— Koreguojamas sklypas

Kiti apribojimai:

Rengiamu projektu naikinamas Detaliuoju planu šiaurės vakariniame sklypo kampe numatytas architektūrinis urbanistinis akcentas. Taip pat naikinama Detaliuoju planu pietrytinėje sklypo dalyje numatyta taršos šaltinio zona, kurioje leistinas aukštuminio taršos šaltinio (kamino) aukštis – iki 54 m.

Numatomi Detaliuojo plano koregavimo sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose. Kiti Detaliuojo plano sprendiniai nekeičiami.

Projektuotoja

Projekto vadovė

Handwritten signatures in blue ink. The top signature is for E. Valmienė and the bottom signature is for S. Kazlauskienė.

E. Valmienė

S. Kazlauskienė