



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO ŠERMUKŠNIŲ G. 9, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2014 m. balandžio 15 d. Nr. AD1-1126
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2014 m. kovo 26 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-695 bei į UAB „Angorela“ 2014-04-08 prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Šermukšnių g. 9, Klaipėdoje, detalųjį planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai: konkretizuotų sprendinių pagrindinis brėžinys ir aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 11 lapų).

2. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo gavimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorė

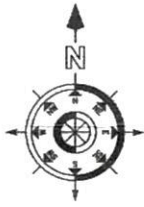
Judita Simonavičiūtė





PAVILAVIMTA
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus

...d. įsakymu Nr. AD1-1126



24/55-0181
24/55-0201

24/55-0181
24/55-0201

PATIKRINTA:
2014.03.26 Nr. TP1-695
IŠVADA: **PRITAROMA**
TEIKIMUI TVIRTINTI

Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinis prižiūrimas skyrius
Teritorijų planavimo valstybinis prižiūrimas poskylis
Vedėja Jūratė Poteliūnaitė

SUDERINTA
Klaipėdos m. savivaldybės administracijos Urbanistikos plėtros departamento Paveidovsaugos skyriaus vedėjas
Vitalijus Juška
2014.03.05

Patvirtinta
Nepaisant žemės ūkio tarnybos prie ŽŪM Klaipėdos r. ir žvejybos skyriaus vyriausiojo specialisto
Svajūnas Mačiulis
2014.03.05

Patvirtinta
Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio vyriausiojo specialistas
Gytis Oržikauskas
2014.03.05

Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Visuomenės sveikatos saugos skyriaus vedėjo pavaduotoja Alma Mikulytė
Patvirtinama 27.10.2014 m. planavimo objekto planavimą atliekanti UAB "Angorela" projektui Nr. 51-98
2014-10-25

Koordinatų sistema - LKS-94 Aukštė: sistema - Baltijos		
UAB "GEOSTATYBINIAI SPRENDIMAI" Licencija Nr. 19KV-203		
OBJEKTAS: Šermukšnių g. 9, Klaipėdos m.		
UŽSAKOVAS: UAB "Angorela"		
Topografinė nuotrauka M 1:500		
v. pavardė?	parašas	data
D. Petreikis		A. V.

SPRENDINIAI

PLANAVIMO TIKSLAI: Pakeisti žemės sklypo Šermukšnių g. 9 naudojimo būdą ir pobūdį iš komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramonės objektų statybos į gyvenamąją teritoriją, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos bei inžinerinės infrastruktūros teritoriją, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos; padalyti žemės sklypą į du sklypus; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypams naudoti.

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS 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, kv.m	Sklypo (jo dalies) konkretus teritorijos naudojimo tipas	Privalomieji reikalavimai						Kiti		
		X	Y			statinio aukštis	statinio aukštis	statinio aukštis	statinio aukštis	statinio aukštis	statinio aukštis	statinio aukštis	statinio aukštis	statinio aukštis
1	1-24	esama	esama	2304	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita galimi žemės naudojimo būdai: pabrėžti G/G2 - gyvenamosios teritorijos/daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos	12	20	6	0,22	0,65	miesto "vijos"	1) kelio, taraujančio daiktas, kodas 201 2) kelio, taraujančio daiktas, kodas 201 3) kelio, taraujančio daiktas, kodas 106, 107, 108 ir taraujančio daiktas, kodas 206, 207, 208	1 - 2 aukštai + mansarda	gyvenamieji pastatai - trys daugiabučiai namai (viso max 14-ą butų)
2	1-5	esama	esama	188	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita I/I1 - inžinerinės infrastruktūros teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos	3	20	-	0,47	0,40	laivo planavimo užstatymas	1) kelio, kodas 101 ir kodas 201 2) kelio, taraujančio daiktas, kodas 201 3) kelio, taraujančio daiktas, kodas 106, 107, 108 ir kodas 206, 207, 208	1 aukštai	4 vietų automobilių garažas

PRIVALOMAS TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

	planuojamo esamo žemės sklypo esama nekeičiama riba		planuojama pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacija - planuojamas įvažiavimas/išvažiavimas ir pėsčiųjų takas (min 4 m pločio)
	planuojama žemės sklypo riba		planuojamo įvažiavimo/išvažiavimo važiuojamoji dalis (3,5 m pločio, 100 kv.m ploto) ir planuojamas pėsčiųjų takas (1,5 m pločio, 70 kv.m ploto), rengiami SKL YPO 1 savininko/nuomininko išsoms gretimose teritorijose
	planuojama statinių statybos zona		esamas pėsčiųjų takas (1,5 m pločio, 30 kv.m ploto), renovuojamas SKL YPO 1 savininko/nuomininko išsoms palei Šermukšnių gatvę
	planuojamo servituto zona ir riba - 252 kv.m (kelio servitutas - tamaujantis daiktas - kodas 201) (galios, jei SKL YPU 2 naudosis SKL YPAS 1; žūr. Aiškinamajį raštą)		planuojamas/esamas (nekeičiamas) įvažiavimas/išvažiavimas
	naikinamo esamo servituto zona ir riba - 95 kv.m (kelio servitutas - tamaujantis daiktas - kodas 201) (ivažiavimui/išvažiavimui į gretimą teritoriją)		planuojamas pagrindinis įėjimas/išėjimas
			griunamas pastatas (statinys)

PAPILDOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

	planuojama želdynų su pošio, vaikų žaidimo aikštelėmis vieta		saugomas esamas lapuotis medis (13 vnt. SKLYPE 1; 1 vnt. už SKLYPO 1 ribų)
	planuojama želdynų vieta		kertamas esamas lapuotis medis (3 vnt. SKLYPE 1)
			Kertamų medžių vertė kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka.

SUTARTINIAI ŽENKLAI

	planuojamos teritorijos riba		sklypo numeris
	esamo žemės sklypo, registruoto Neiknojamojo turto registre, esama riba		sklypo plotas (kv.m)
	gatvės raudonoji linija		planuojama ūkinė aikštelė (iki 9 kv.m ploto)
	esamo servituto zona ir riba - 55 kv.m (kelio servitutas - tamaujantis daiktas - kodas 201)		esamos gatvės esama važiuojamoji dalis (vienpusio eismo gatvė) su esamomis juostų esamomis kryptimis
	esama inžinerinės infrastruktūros statinių užstatyta teritorija (esamas keturių vietų automobilių garažas)		

ATESTATO NR.	DETALIOJO PLANO RENGĖJAS: A. JANKUVIENĖS I.Į. (monės kodas 141957681)	ŽEMĖS SKLYPO ŠERMUKŠNIŲ G. 9, KLAIPĖDOJE, DETALUSIS PLANAS
A 955	TDPV	A. JANKUVIENĖ
A 955	ARCH.	A. JANKUVIENĖ
ETAPAS	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: UAB "ANGORELA" žemės sklypo nuomininkas	KONKRETIZUOTŲ SPRENDINIŲ PAGRINDINIS BRĖŽINYS
II		M 1: 500
		LAPAS LAPŲ
		1 1



ŽEMĖS SKLYPO ŠERMUKŠNIŲ G. 9, KLAIPĖDOJE,
DETALUSIS PLANAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI BEI TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

1. Žemės sklypų skaidymas/formavimas

Esamas planuojamas Žemės sklypas Šermukšnių g. 9, Klaipėdoje, *padalijamas* į du žemės sklypus. Pirmas žemės sklypas (toliau **SKLYPAS 1**) atidalijamas aplink esamus administracinį pastatą, sandėlį ir dirbtuves. Antras žemės sklypas (toliau **SKLYPAS 2**) atidalijamas aplink esamą garažą.

Atidalinto žemės sklypo **SKLYPO 1** plotas - 2304 m².

Atidalinto žemės sklypo **SKLYPO 2** plotas - 188 m².

Atidalintam **SKLYPUI 1** liktų adresas Šermukšnių g. 9, o atidalintam **SKLYPUI 2** suteiktinas būti Šermukšnių g. 9A adresas.

2. Žemės sklypų naudojimo būdas/pobūdis

Atidalinto žemės **SKLYPO 1** esama nekeičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo *paskirtis* – kita, planuojamas *naudojimo būdas/pobūdis* – gyvenamosios teritorijos/daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Atidalinto žemės **SKLYPO 2** esama nekeičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo *paskirtis* – kita, planuojamas *naudojimo būdas/pobūdis* – inžinerinės infrastruktūros teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos.

SKLYPE 1 planuojama trijų mažaaukščių mažabučių gyvenamųjų pastatų (viso max 14-a butų) statyba ir eksploatacija.

SKLYPAS 2 skirtas esamo nekeičiamo keturių vietų garažo eksploatavimui.

3. Žemės sklypų urbanistiniai/architektūriniai tvarkymo ir naudojimo parametrai

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** esantis administracinis pastatas ir jo priklausiniai – sandėlis, dirbtuvės – planuojami *griauti*.

Pagal 2013-11-26 Andriaus Jašino pateiktą Pasiūlymą Nr.01 prieš dirbtuvių griovimo (privalu nugriauti ir antžeminę, ir požeminę dalį, patenkančią į Jurginų g. 14 žemės sklypą) darbus privalu iš anksto raštu informuoti gretimybes – Jurginų g. 14-2 savininkus Andrių Jašiną ir Elvyrą Kaltanaitę – apie griovimo darbų terminus ir technologiją, o po nugriovimo, prieš statybas planuojamame **SKLYPE 1**, privalu įrengti 1,5 m aukščio laikiną aptvarą statybos sklypo vidinėje pusėje prie bendros sklypų ribos.

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** planuojamo *užstatymo charakteris ir principas* – turi atitikti šiuolaikinės miesto gyvenamųjų namų architektūros įvaizdį; harmoningai įsilieti į daugiastilių šios miesto dalies audinį; išlaikyti kvartalo kultūros paveldo požymius, savo šiuolaikine architektūrine išraiška nedisonuoti su jais, o urbanistiniu sprendimu pratęsti savitos kvartalo urbanistinės struktūros principus.

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** planuojamas užstatymas išlaiko Šermukšnių gatvės užstatymo liniją. Planuojamą užstatymą sudaro trijų pastatų tūriai šlaitiniais stogais, dislokuojant esamo griauamo užstatymo vietose. Pirmas pastatas numatomas esamo užstatymo (administraciniu pastatu) vietoje Šermukšnių gatvės perimetrinio užstatymo linijoje, antras pastatas numatomas lygiagrečiai pirmajam **SKLYPO 1** gilumoje (rytinėje dalyje, prieš griauamą sandėlį), trečiasis pastatas

numatomas **SKLYPO 1** pietinės dalies centre, vietoje griaunamų dirbtuvių. Trijų pastatų tūrių visuma sintezuotų kvartale išlikusį istorinį užstatymą dviejų tipų gyvenamaisiais namais ir sklypų gilumoje įvairiais laikotarpiais susiformavusią pagalbinių statinių juostą viduriu išilgai viso kvartalo. Atskiro planuojamo tūrio architektūrinė išraiška planuojama artima vienbučiui/dvibučiui gyvenamajam namui, masteliu ir stilistika derinant su kvartalo užstatymo kontekstu palei Šermukšnių gatvę. Dviejų pastatų tūriai būtų identiški, kaip galimybę numatant fasadų kolorito variacijas. Trečiojo pastato tūris (griaunamų dirbtuvių vietoje) refleksuoja Jurginų gatvės užstatymą mažabučiais gyvenamaisiais namais.

Planuoti aiškiai konkretizuojant butų skaičių numatomuose užstatymo tūriuose šiuo metu gana keblu, nes būsto rinka ekonominės krizės metu labai sunkiai prognozuojama. Todėl kaip galimybė numatomas kuo universalesnis planuojamo užstatymo funkcinio zonavimo modelis. Preliminariai kiekvieno pastato tūrio centre planuojama talpinti laiptinę, taip planuojant sekcijinį mažabutį ir mažaukštį namą. Visais atvejais pirmame aukšte numatant reikiamo skaičiaus uždaras ar atviras (stoginėse) automobilių saugyklas, planuojamuose gyvenamuosiuose pastatuose numatoma galimybė įrengti max iki 14-os butų. Planuojami butai maždaug 43-95 m² bendrojo ploto dydžio.

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** planuojamas užstatymas turi atitikti šiuolaikinio gyvenamojo būsto *architektūros* įvaizdį – urbanistinius-architektūrinius principus ir išraišką: harmoningą su aplinka mastelį (lakoniški vienetiniai pastatai su vyraujančia simetrija fasadų kompozicinėje struktūroje), siluetiškumą (žymaus nuolydžio stogų dvišlaitiškumas), medžiagiškumą (mūriniai pastatai čerpių dangos stogais, dominuojantis koloritas – prislopintos „žemės“ spalvos), detales (nestambios, nekontrastuojančios, neperteklinės); išlaikyti būdingą vertikale ir horizontale funkcinę gyvenamojo būsto struktūrą (stačiakampio formos ir simetrijos dominavimas pastato plane, centre talpinant laiptinę su įėjimais į butus šonuose; pirmame aukšte talpinant automobilių saugyklas ir bendro naudojimo ūkines patalpas). Sklypo ir pastatų savininkų/nuomininkų prievole lieka tinkama pastatų *eksploatacija*, užtikrinanti kokybišką estetinę jų išvaizdą.

Reglamentuojamas pagal galiojančius normatyvus planuojamo užstatymo atstumas iki **SKLYPO 1** ribų – pastatų ir kitų statinių min 3 m (išskyrus sklypo aptvarą), o inžinerinių statinių min 1 m. Reglamentuojamas pagal galiojančius normatyvus **SKLYPE 1** planuojamo užstatymo atstumas iki užstatymo gretimuose sklypuose – pastatų ir kitų statinių min 6 m.

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** nustatomas *užstatymo reglamentas* atsižvelgiant į normatyvus ir aplinką.

Leistinas maksimalus planuojamo užstatymo tankumas:

SKLYPE 1 - 0,22.

Leistinas maksimalus planuojamo užstatymo intensyvumas:

SKLYPE 1 - 0,65.

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** nustatomas leistinas statinių *aukštingumas* – maksimalus leistinas statinių aukštis būtų iki 12 m (max 6 m iki šlaitinio stogo karnizo); iki 2-jų aukštų su mansarda (aukšto aukštis max iki h=3,0 m).

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** planuojamo užstatymo (pastatų, statinių, gaisrinių skyrių) rekomenduojamas *atsparumo ugniai* reglamentas:

SKLYPE 1 – I-o atsparumo ugniai laipsnio.

Atidalintame žemės **SKLYPE 2** esantis keturių vietų garažas *neplanuojamas* griauti.

Atidalintame žemės **SKLYPE 2** esančio užstatymo *charakteris ir principas* nekeičiamas – sklypo šiaurinėje dalyje esantis statinys, priblokuotas prie gretimo

sklypo tokios pat paskirties statinių, išlieka šiam kvartalui būdingu elementu - sklypų gilumoje, išilgai viso kvartalo viduriu, įvairiais laikotarpiais susiformavusios pagalbinių statinių juostos.

Atidalintame žemės *SKLYPE 2* esamo užstatymo *architektūrinė* išraiška lieka nekeičiama – utilitarus funkcinis statinys, privalomai atlikus apdailinį remontą. Sklypo ir statinio savininkų/nuomininkų prievole lieka tinkama statinio *eksploatacija*, užtikrinanti kokybišką estetinę jo išvaizdą.

Atidalintame žemės *SKLYPE 2* nustatomas *užstatymo reglamentas* atsižvelgiant į esamą padėtį, normatyvus ir aplinką.

Leistinas maksimalus esamo užstatymo tankumas:

SKLYPE 2 - 0,47.

(t.y. esamo užstatymo esamas plotas 88 m²).

Leistinas maksimalus esamo užstatymo intensyvumas:

SKLYPE 2 - 0,4.

(t.y. esamo užstatymo esamas antžeminis bendrasis plotas 74,96 m²).

Atidalintame žemės *SKLYPE 2* nustatomas leistinas statinių *aukštingumas* – maksimalus leistinas esamų pastatų aukštis būtų iki 3 m; iki 1-o aukšto.

Atidalintame žemės *SKLYPE 2* esamo užstatymo (pastatų, statinių, gaisrinių skyrių) rekomenduojamas *atsparumo ugniai* reglamentas:

SKLYPE 2 – I-o atsparumo ugniai laipsnio.

Atidalinto žemės *SKLYPO 1* ir *SKLYPO 2* ribas rekomenduojama žymėti 0,60÷1,80 m aukščio *aptvaru* - ažūrine tvora, gyvatvore, atraminėmis sienutėmis ar pan. Aptvaras privalo būti sklypo vidinėje pusėje prie sklypo ribos. Įvažiavimas/išvažiavimas į *SKLYPĄ 1* gali būti žymimas pakeliama užtvara.

SKLYPE 1 prie įvažiavimo/išvažiavimo planuojama *ūkinė aikštelė* (iki 9 m² ploto) abiemis atidalintiems *SKLYPUI 1* ir *SKLYPUI 2* – ažūrinė/uždara stoginė kietųjų buitinių atliekų konteineriams arba kietos dangos aikštelė šiems konteineriams (gali būti epizodiškai ištraukiami iš uždaru saugyklų planuojamo užstatymo tūriuose).

4. Inžinerinė infrastruktūra

Pagal *Teritorijų planavimo įstatymo* 2 str. 10 punktą ir 23 str. 6 punktą bei *Detaliųjų planų taisyklių* sk. VIII 39.3 punktą ir sk. IX 43.6 punktą detalajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais. Inžinerinių tinklų išdėstymui komunikaciniuose koridoriuose privalomi *STR 2.03.02:2005* priedo 5 ir priedo 6 reikalavimai.

Atidalintame žemės *SKLYPE 1* esantis užstatymas yra prijungtas prie miesto komunalinių magistralinių/skirstomųjų *inžinerinių komunikacijų* – vandentiekio, buitinio nuotakyno, šilumotiekio, elektros tiekimo tinklų. Atidalintame žemės *SKLYPE 2* esantis užstatymas yra prijungtas prie miesto komunalinių magistralinių/skirstomųjų *inžinerinių komunikacijų* – elektros energijos tiekimo tinklų.

Atidalintame žemės *SKLYPE 1* esama inžinerinė infrastruktūra rekonstruojama/renovuojama, suplanuojamą užstatymą prijungiant prie miesto komunalinių magistralinių/skirstomųjų *inžinerinių komunikacijų* – vandentiekio, buitinio nuotakyno, lietaus vandens/drenažo tinklų, elektros tinklų, dujotiekio, šilumotiekio, ryšių tinklų pagal išduotas planavimo sąlygas jas eksploatuojančių įmonių.

Atidalintame žemės *SKLYPE 2* esama inžinerinė infrastruktūra gali būti rekonstruojama/renovuojama pagal išduotas planavimo/prisijungimo sąlygas jas eksploatuojančių įmonių, jei bus toks poreikis.

Pagal AB Klaipėdos vanduo 2013-05-20 išduotas Planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.2013/S,6/3-697 *SKLYPE 1* planuojamas užstatymas jungiamas prie komunikaciniame koridoriuje - Šermukšnių gatvėje - esančių skirstomųjų *vandentiekio ir buitinių nuotekų* tinklų. Minėtų tinklų senieji įvadai naikinami. AB Klaipėdos vanduo nuosavybe esančio turto likutinės vertės kompensavimas dėl šio naikinimo turi būti sprendžiamas suinteresuotų pusių tarpusavio susitarimais, techninio projekto stadijoje atlikus tikslus šio naikinamo turto apimčių ir konkrečių verčių skaičiavimus.

Pagal minėtas sąlygas *SKLYPAS 1* ir *SKLYPAS 2* jungiamas prie komunikaciniame koridoriuje - Bijūnų gatvėje - esančių skirstomųjų *lietaus vandens/drenažo nuotekų* tinklų, išvadą planuojant Šermukšnių gatvės komunikaciniame koridoriuje - raudonųjų linijų ribose.

Šermukšnių gatvėje esantis vandentiekio šulinys Nr.114a su gaisrinio hidrantu (mažiau nei 100 m atstumu nuo planuojamo užstatymo *SKLYPE 1* ir esamo užstatymo *SKLYPE 2*) užtikrins galimybę *gaisro gesinimui* iš lauko.

Pagal AB Lesto 2013-05-23 išduotas Planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.TS-43030-13-1893 *elektros* energijos tiekimas *SKLYPE 1* (ir *SKLYPE 2* esamam užstatymui, jei bus toks poreikis) planuojamam užstatymui numatomas požemine kintamosios srovės iki 1 kV įtampos įvadine elektros kabelio linija nuo komunikaciniame koridoriuje - Šermukšnių gatvėje esančių elektros tiekimo tinklų. Elektros energijos tiekimo tinklų senieji įvadai naikinami.

Pagal AB Lietuvos dujos Klaipėdos filialo 2013-05-14 išduotas Planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.294 *SKLYPE 1* planuojamas užstatymas jungiamas prie komunikaciniame koridoriuje - Šermukšnių gatvėje – esančio skirstomojo *dujotiekio*.

Pagal AB Klaipėdos energija 2013-05-14 išduotas Planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.R-22-73 *SKLYPE 1* planuojamas užstatymas jungiamas prie sklype esančio (sklypą kertančio) skirstomojo *šilumotiekio*, rekonstruojant/renovuojant tris esamus įvadus. AB Klaipėdos energija nuosavybe esančio turto likutinės vertės kompensavimas dėl šios įvadų rekonstrukcijos/renovacijos turi būti sprendžiamas įstatymų numatyta tvarka, ir, kaip nurodoma minėtose Planavimo sąlygas, sudarius su AB Klaipėdos energija jungtinės veiklos sutartį. Atidalintame žemės *SKLYPE 1* esantis (sklypą kertantis) skirstomasis šilumotiekis išlieka nekeičiamas, sustiprinant jo konstrukcijos apsaugą.

Pagal AB TEO LT 2013-05-13 išduotas Planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.03-2-05-977 *SKLYPE 1* planuojamas užstatymas gali būti jungiamas prie komunikaciniame koridoriuje – Šermukšnių gatvėje – esančios skirstomosios *ryšių* kanalizacijos. Ryšių tinklų senieji įvadai naikinamami.

Į atidalintą žemės *SKLYPĄ 1* nepatenka esami miesto komunaliniai *gatvių apšvietimo* tinklai ir įrenginiai. Atidalintame žemės *SKLYPE 1* ir *SKLYPE 2* neplanuojamas komunalinio gatvių apšvietimo tinklo įvadas. Lauko apšvietimo būdas/stilius – fasadinis, parterinis, dekoratyvinis ar pan. – galutinai sprendžiamas bus rengiant pastatų techninį projektą, bet visais atvejais bus privalomas normatyvinis teritorijos apšvietumas.

Rengiant statinių techninius projektus, šie detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniai gali būti revizuojami ir *kisti*, priklausomai nuo to laikotarpio realios situacijos.

Atidalintame žemės *SKLYPE 1* ir *SKLYPE 2* ir esamuose komunikaciniuose koridoriuose – Šermukšnių ir Bijūnų gatvėje - planuojamoms ir esamoms skirstomosioms/įvadinėms/išvadinėms inžinerinėms komunikacijoms nustatomos ar lieka galioti esamos *apsaugos zonos (AZ)* pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr.343, red. 1995-12-29 nutarimu Nr.1640 “Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos” ir pagal LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr.1-93 “Elektros tinklų apsaugos taisyklės”: *SKLYPE 1* esamų ir planuojamų šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių, elektros linijų, dujotiekio, ryšių linijų apsaugos zonos, o *SKLYPE 2* esamų ar planuojamų elektros linijų apsaugos zonos.

Pagal atitinkamų STR reikalavimus po važiuojamąja teritorijų danga planuojamų tinklų apsaugai privalomos *įmautės*.

5. *Susisiekimo infrastruktūra*

Šermukšnių gatvė pagal *Klaipėdos miesto bendrąjį planą* ir pagal STR 2.06.01:1999 “*Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos*” priskirtina pagalbinėms D kategorijos gatvėms, kurių pagrindinė paskirtis – lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys; srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Šermukšnių *gatvės* plotis tarp raudonųjų linijų – 15 m, o važiuojamosios dalies plotis – apie 5 m su viena eismo juosta ir kieta danga.

Susisiekimo infrastruktūros požiūriu atidalintame žemės *SKLYPE 1* ir *SKLYPE 2* planuojami *pokyčiai*, susiję su daliniu esamų įvažiavimo/išvažiavimo vietų pasikeitimu ir automobilių stovėjimo vietų sprendimu.

Esamas *įvažiavimas/išvažiavimas* į atidalintą žemės *SKLYPĄ 1* tiesiogiai iš Šermukšnių gatvės sklypo pietvakariniame kampe - nekeičiamas. Esamas *įvažiavimas/išvažiavimas* (privažiavimas prie dirbtuvių) į *SKLYPĄ 1* iš Jurginių gatvės pietrytiniame kampe yra naikinamas dėl gretimybės savininkų pageidavimo.

Esamas *privažiavimas* prie atidalinto žemės *SKLYPO 2* iš Šermukšnių gatvės per atidalintą žemės *SKLYPĄ 1* lieka nekeičiamas, planuojant *kelio servitutą*. Šis *susisiekimo infrastruktūros* sprendinys galios tuo atveju, jei *SKLYPU 2* naudosis *SKLYPO 1* savininkai/nuomininkai. Jei *SKLYPU 2* naudosis gretimo esamo žemės sklypo, adresu Šermukšnių g. 7, savininkas, tai minėtas inžinerinės infrastruktūros sprendinys negalios – privažiuojama prie *SKLYPO 2* bus ne per *SKLYPĄ 1*, o per naudotojo sklypą. Atidalintame žemės *SKLYPE 2* lieka galioti esamas *kelio servitutas* - privažiavimui prie esamo garažo Šermukšnių g. 7.

Atidalinto žemės *SKLYPO 1* savininko/nuomininko lešomis turi būti įrengtas iš Šermukšnių gatvės tiesioginis (ne per *SKLYPĄ 1*) normatyvinio min 3,5 m pločio *įvažiavimas/išvažiavimas* į gretimą teritoriją, adresu Šermukšnių g. 11 (šiuo metu naudojamą Klaipėdos vaikų ir jaunimo klubo „Saulutė“), panaikinant vieną esamą *kelio servitutą*. Dėl šio susisiekimo infrastruktūros sprendinio yra gautas raštiškas minėtos teritorijos naudotojo sutikimas (žiūr. Procedūrų dokumentai).

Esamas *įvažiavimas/išvažiavimas* į *SKLYPĄ 1*, planuojami privažiavimai (ir prie *SKLYPO 2*) sklypo viduje numatomi kaip pėsčiųjų ir automobilių sutapdinto eismo komunikacijos, normatyvinio min 4 m pločio, kieta danga.

Planuojamo gyvenamosios paskirties užstatymo automobiliai, po norminį 1-ą automobilį kiekvienam butui, numatomi saugoti/stovėti uždaroje/atviroje saugyklose – esamame garaže *SKLYPE 2*, numatomose saugyklose planuojamų gyvenamųjų namų tūryje I-ame/cokoliniame aukšte ar prie jų prišlietose stoginėse, įvažiavimus numatant vienu atveju rytiniame ir kitais dviem atvejais vakariniuose fasaduose. Normatyviniam max 14-os butų automobilių saugojimui reikia 14-os vietų. *SKLYPO 1* gilumoje, tarp dviejų numatomų užstatymo tūrių, planuojama avarinių, specialiojo ar techninio aptarnavimo automobilių, neįgaliųjų, svečių ir pan. automobilių trumpalaikio sustojimo/stovėjimo galimybė. Automobilių saugojimo/sustojimo/stovėjimo vietos planuojamos kietos dangos.

6. *Servitutai*

SKLYPE 1 nustatomas:

servitutas – kelio servitutas

(kodas 201) (tarnaujantis daiktas) (252 m² ploto).

Šis *kelio servitutas* galios tuo atveju, jei *SKLYPU 2* naudosis *SKLYPO 1* savininkai/nuomininkai. Jei *SKLYPU 2* naudosis gretimo esamo žemės sklypo, adresu Šermukšnių g. 7, savininkas, tai minėtas kelio servitutas negalios – privažiuojama prie *SKLYPO 2* bus ne per *SKLYPĄ 1*, o per naudotojo sklypą.

SKLYPE 2 lieka galioti:

servitutas – kelio servitutas

(kodas 201) (tarnaujantis daiktas) (55 m² ploto).

SKLYPE 1 ir *SKLYPE 2* nustatomas ar lieka galioti:

servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas

(kodas 207) (tarnaujantis daiktas).

SKLYPE 1 ir *SKLYPE 2* nustatomas ar lieka galioti:

servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas

(kodas 208) (tarnaujantis daiktas).

SKLYPUI 1 ir *SKLYPUI 2* nustatomas:

servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas

(kodas 106) (viešpataujantis daiktas) (komunikaciniuose koridoriuose - Šermukšnių ir Bijūnų gatvėse).

SKLYPUI 1 ir *SKLYPUI 2* nustatomas:

servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas

(kodas 107) (viešpataujantis daiktas) (komunikaciniuose koridoriuose - Šermukšnių ir Bijūnų gatvėse).

SKLYPUI 1 ir *SKLYPUI 2* nustatomas:

servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas

(kodas 108) (viešpataujantis daiktas) (komunikaciniuose koridoriuose - Šermukšnių ir Bijūnų gatvėse).

Visi servitutai nustatyti pagal *Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007-05-24 įsakymą Nr. v-111 "Dėl klasifikatorių patvirtinimo"*.

Servitutų, nustatytų inžinerinėms komunikacijoms, zonų dydis sutampa su šių komunikacijų norminėmis apsaugos zonomis.

7. *Kultūros paveldo apsauga*

Atidalintas žemės *SKLYPAS 1* ir *SKLYPAS 2* pakliuva kultūros paveldo vertybės – Klaipėdos senamiesčio, unikalus kodas 16075 - vizualinės apsaugos pozonį.

Kultūros paveldo aspektu vertinant kvartalą (tarp Šermukšnių, Bijūnų, Jurginų ir Rūtų gatvių), kuriame yra atidalintas žemės *SKLYPAS 1* ir *SKLYPAS 2* - Klaipėdos miesto bendrajame plane kvartalas pažymėtas kaip „urbanistinės struktūros

teritorijos ir elementai, turintys urbanistinės ir architektūrinės vertės požymių“. Tai fragmentiškai išlikęs arch. G. Žemkalnio-Landsbergio XXa. ketvirto dešimtmečio pradžioje suprojektuoto ir 1935-37 metais pastatyto gyvenamojo kvartalo istorinis užstatymas. 2008 m. liepos mėnesį V. Andriulionienės projektavimo firma atliko **tyrimą** „Pastatas ir teritorija Šermukšnių g. 9, Klaipėda. Paveldosaugos (specialioji) ekspertizė“, kurio **rengimo aplinkybės** – „Pageidaujama išsiaiškinti teritorijos prie pastato ir jo priklausinių plėtros, tame tarpe pastato rekonstravimo ir naujos statybos, galimybę“, o tyrimo **išvada** – „Vertinant vadovaujantis nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis, pastatas esantis Klaipėdoje, Šermukšnių g. 9 neturi nekilnojamojo kultūros paveldo objekto reikšmingumo (nepriklausomai nuo reikšmingumo lygmens) požymių.“ (žiūr. projekto sudėties II tomą „Pastatas ir teritorija Šermukšnių g. 9, Klaipėda. Paveldosaugos (specialioji) ekspertizė“).

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** ir **SKLYPE 2** planuojamas ar esamas užstatymas turi išlaikyti (ir išlaiko) principinius kvartalo kultūros paveldo požymius, savo šiuolaikine *architektūrine išraiška* nedisonuoti su jais, o urbanistiniu sprendimu pratęsti savitos kvartalo *urbanistinės struktūros* principus - Šermukšnių gatvės perimetrinio taškinio užstatymo linijos išlaikymas; istoriškai įvairiais laikotarpiais susiformavusios statinių tūrinių juostos viduriu išilgai viso kvartalo išlaikymas; trijų pagrindinių tūrinių ir funkcinių istorinio užstatymo elementų (vienbučio/dvibučio gyvenamojo pastato, mažabučio gyvenamojo pastato ir pagalbinio statinio) kartotinis planuojamame užstatyme.

8. *Žemės sklypo reljefas ir apželdinimas*

Atidalintame žemės **SKLYPE 1** ir **SKLYPE 2 reljefas** nekeičiamas – išlaikomas labai lėkštas esamas nuolydis rytų kryptimi.

Pagal 2013-11-26 Andriaus Jašino pateiktą Pasiūlymą Nr.01, nugriovus esamą dirbtuvių pastatą **SKLYPE 1**, privalu žemės paviršių po buvusiu pastatu sulyginti su esamu žemės paviršiumi **SKLYPE 1** ir gretimybėje – žemės sklype Jurginų g. 14. Suplanuojamo užstatymo **SKLYPE 1** statybos techninėje dokumentacijoje privalu numatyti šio sklypo vertikalaus planavimo projektinį sprendinį, užtikrinantį šių dviejų gretimų sklypų žemės paviršiaus aukščių sutapdinimą.

SKLYPE 1 suplanuojami privalomieji *aplinkotvarkos* elementai – želdynai, poilsio, vaikų žaidimo ir jaunimo sporto aikštelės numatomos prie kiekvieno gyvenamojo namo rytinėje pusėje. Privalomas *priklausomųjų želdynų* plotas ne mažesnis kaip 30% neužstatyto sklypo ploto (pagal STR 2.02.01:2004 punktą 14.5) - laisva nuo užstatymo ir kietų dangų teritorija yra apželdinta ar apželdinama dekoratyviais ar kultūriniais želdiniais – vaismedžiais ir vaiskrūmiais, dekoratyviniais medžiais ir krūmais, gyvatvorėmis, gelėmis, maksimaliai išsaugant esamus brandžius, sveikus medžius. Medžiai sodinami min 5 m atstumu nuo pastato fasado ir 3 m atstumu nuo sklypo ribų. Kertamų medžių vertė planuojama kompensuoti teisės aktų nustatyta tvarka.

9. *Apsaugos zonos (AZ), sanitarinės apsaugos zonos (SAZ)*

Atidalintas žemės **SKLYPAS 1** ir **SKLYPAS 2** nepakliuva į *taršos objektų* sanitarines apsaugos zonas (SAZ), nepakliuva į *gamtos vertybių* apsaugos zonas (AZ). **SKLYPE 1** planuojamai ūkinei veiklai teisės aktais nenumatomos SAZ ar AZ. **SKLYPE 2** planuojamai ūkinei veiklai teisės aktais numatomi apribojimai – normuojamas minimalus atstumas tarp esamo statinio sklype ir statinių gretimybėse. Šis normatyvinis atstumas yra išlaikomas.

Atidalintas žemės *SKLYPAS 1* ir *SKLYPAS 2* pakliuva kultūros paveldo vertybės – Klaipėdos senamiesčio, unikalus kodas 16075 - vizualinės apsaugos pozonį (žiūr. „7. Kultūros paveldo apsauga“).

Atidalintame žemės *SKLYPE 1* ir *SKLYPE 2* planuojamiems ir esamiems magistraliniams/skirstomiejiems/įvadiniamis inžineriniams tinklams esamos ar nustatomos AZ aptartos punkte “4. Inžinerinė infrastruktūra”.

10. Aplinkosauga, visuomenės sveikatos sauga

Atidalintame žemės *SKLYPE 1* planuojama *ūkinė veikla* nėra agresyvi nei aplinkai, nei visuomenės sveikatai – planuojamas užstatymas adekvačiai ir harmoningai įkomponuojamas į kraštovaizdį; planuojamas centralizuotas gyvenamojoje buityje susidarantių *atliekų* ir *nuotekų* surinkimas ir šalinimas; planuojamo užstatymo centralizuotas *šildymo* būdas eliminuoja lokaliai taršos galimybę šildymo degimo produktų išmetimais; planuojamo užstatymo *garso klasė* (akustinio komforto lygis) numatoma ne mažesnė kaip C; esami ir planuojami želdynai bei planuojamo užstatymo pakankamas atstumas nuo stambios miesto magistralės - Minijos gatvės - amortizuos jos transporto srautų triukšmą ir oro taršą planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje.

11. Investicijos

Pagal *Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2013-05-29 išduotų Planavimo sąlygų detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.AR9-18* punktą 9.6 atidalinto žemės *SKLYPO 1* savininko/nuomininko *lėšomis* atliekami visi esamų ir planuojamų inžinerinių komunikacijų įvadų/išvadų rekonstrukcijos/renovacijos ir statybos darbai bei visi aplinkotvarkos renovavimo ir atstatymo darbai po minėtų statybos darbų tiek valstybinio fondo žemėje – komunikaciniuose koridoriuose – Šermukšnių ir Bijūnų gatvėse, tiek valstybinio fondo žemėje – gretimose - Šermukšnių g. 11 teritorijoje, tiek kituose sklypuose, jei juos palies šios statybos.

Atidalinto žemės *SKLYPO 1* savininkas/nuomininkas *įsipareigoja* savo lėšomis įrengti iš Šermukšnių gatvės tiesioginį (ne per *SKLYPĄ 1*) *įvažiavimą/išvažiavimą* (min 3,5 m pločio ir 100 m² ploto, kietos dangos) ir *pėsčiųjų taką* (min 1,5 m pločio ir 70 m² ploto, kietos dangos) į gretimą teritoriją, adresu Šermukšnių g. 11 (šiuo metu naudojamą Klaipėdos vaikų ir jaunimo klubo „Saulutė“).

PASTABA. Šių įsipareigojimų įgyvendinimas įmanomas tik teisės aktu nustatyta tvarka - *parengus* minėtos Šermukšnių g. 11 teritorijos tvarkymo projektus (detalų, techninį, darbo) pagal savivaldos ir kitų suinteresuotų institucijų išduotas sąlygas.

Pagal *LRV 2004-12-02 nutarimo Nr.1541 „Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika“* punktą 2.3 ir punktą 9.2 apskaičiuota bendra patiriamų nuostolių suma (toliau N_B) yra 536 Lt. (žiūr. sekančiame puslapyje Vienkartinės ar ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo akta), kurią turės atlyginti viešpataujančio daikto savininkas tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui:

$$N_B = N_k = 536 \text{ Lt.}$$

N_k – nuostoliai dėl galimybės naudoti žemės sklypą ar jo dalį pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį praradimo;

$$N_k = 15 \times S_k \times V_k \times K_r \times K_n = 15 \times 0,0252 \times 155000 \times 0,001 \times 1 = 59 \text{ Lt.}$$

S_k – žemės plotas (hektarais), kuriame nustatomas žemės servitutas;
 V_k – vidutinė žemės rinkos vertė, apskaičiuojama pagal žemės verčių zonų žemėlapius;
 K_r – kapitalizacijos normos rodiklis;
 K_n – žemės sklypo, kuriame nustatomas žemės servitutas, naudojimo pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį laipsnis.

TDPV, architektė

Aurelija Jankuvienė

Planavimo organizatorius
UAB „Angorela“ direktorė



Bernadeta Malinauskienė