



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO S. NĖRIES G. 20, KLAIPĖDOJE, STATINIŲ STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMUI

2015 m. birželio 15 d. Nr. *AD1-1259*
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 323 punktu ir atsižvelgdamas į teritorijų planavimo komisijos 2015 m. birželio 10 d. protokole Nr. (21.96)-AR14-18 pateiktas išvadas ir į 2015 m. birželio 15 d. UAB „Neoforma“ laikinai einančio direktoriaus pareigas Lauro Rusecko prašymą:

1. P r i t a r i u teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos valdybos 2003 m. sausio 11 d. sprendimu Nr. 60, nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimų – statinių statybos zonos, statybos ribos ir susisiekiimo komunikacijų išdėstymo principų tikslinimui statybos techninio projekto rengimo metu, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nekeičiant privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų (pridedamas sklypo planas ir aiškinamasis raštas).

2. Į p a r e i g o j u planavimo organizatorių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumento registravimui Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

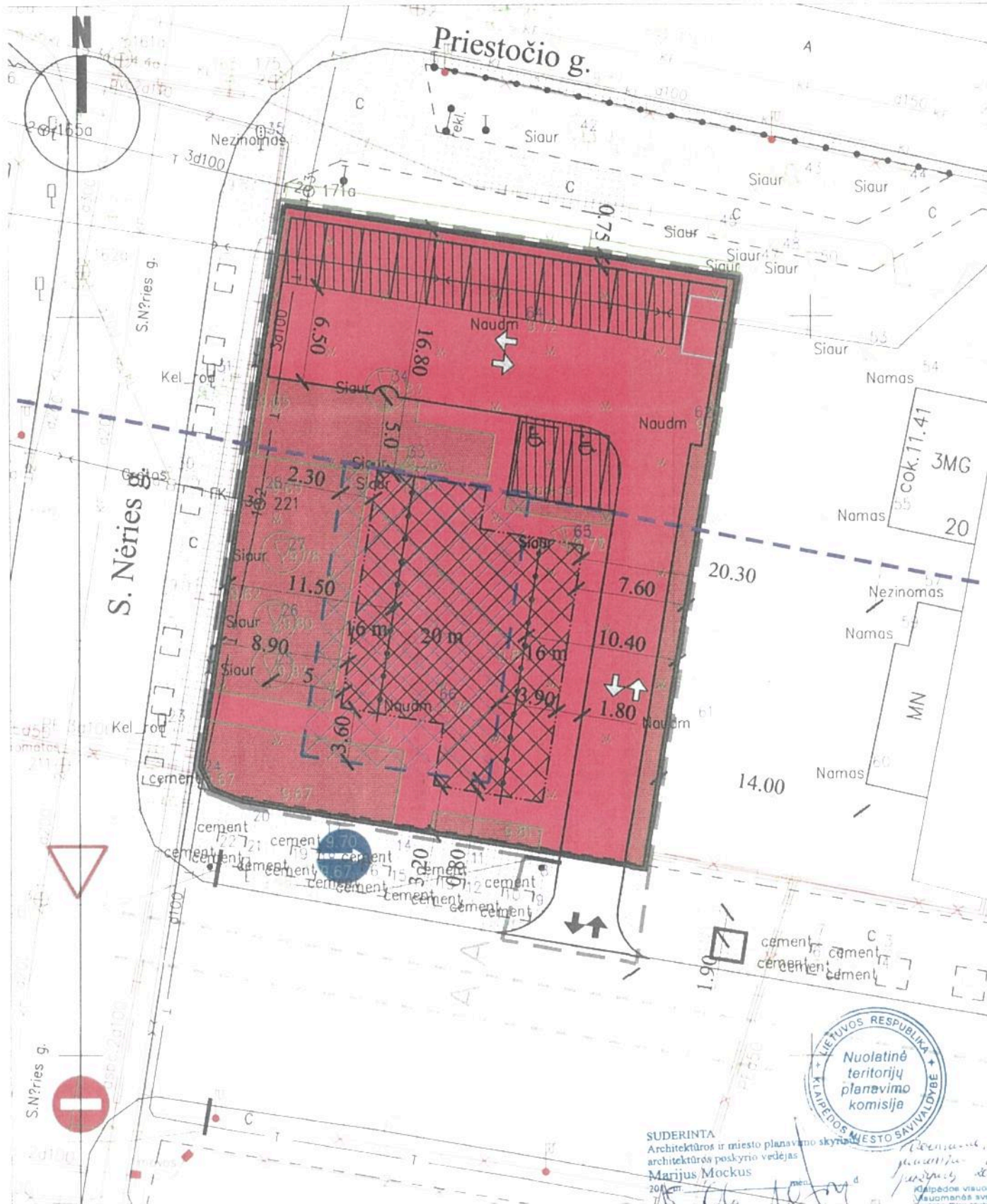
3. N u s t a t a u, kad detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas





1) Teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2003-02-11 sprendimu Nr. 60 nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nekeičiami: - teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos; - leistinas pastatų aukštis: 3-5 aukštai (20 m); - leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 20%; - leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,8; - sklypo plotas: 1257m².

2) Minėtu detaliuoju planu numatyta: - išsaugoti šiaurinėje sklypo dalyje esantį klevą; - šalinti dvi akacijas, patenkančias į užstatomą teritoriją; Šiuo projektu numatyta: - išsaugoti šiaurinėje sklypo dalyje esantį klevą; - išsaugoti vakarinėje sklypo dalyje esančius 3 klevus; - šalinti dvi akacijas, patenkančias į užstatomą teritoriją; - šalinti vieną obelij patenkančią į užstatomą teritoriją. Visi medžiai ir krūmai bus šalinami vadovaujantis 2008-01-31 LR AM įsakymu Nr. D1-87 "Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo".

3) Keičiant statinių statybos zoną ir statybos ribą, nebus neigiamų padarinių vykdomos veiklos, gyvenimo ir aplinkos kokybei. Pagal LR Statybos įstatymą, statinys bus statomas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos dokumentų nuostatas. Vadovaujantis 2003-02-11 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 60 patvirtintu teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliuoju planu, numatytas įvažiavimas į sklypą yra pietrytinėje sklypo dalyje, o automobilių stovėjimo aikštelė šiaurinėje sklypo pusėje. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedu, LR Aplinkos ministro 2014-01-14 įsakymu Nr. D1-36 išdėstyti nauja redakcija, sklype nustatomas želdinių plotas: ne mažiau 20 %.

** Mišri gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis, vadovaujantis teritorijų planavimo normomis patvirtintomis LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7).

SUTARTINIAI ŽENKLAI		
	Kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos, K	
	Pėsčiųjų takai	
	Esamas aplinkinis užstatymas	
	Numatomos želdinių atsidomimo vietos. Konkretus želdinių kiekis ir vieta bus sprendžiama techninio projekto metu.	
	Žemės sklypo S. Nėries g. 20 riba. Sklypo plotas 1257 m ²	
	Užstatyti leidžiama teritorija pagal Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2003-02-11 sprendimu Nr. 60 patvirtintą detalų planą	
	Naujai planuojama statybos zona	
	Naujai planuojama statybos riba	
	Planuojamos teritorijos riba	
	Įvažiavimas/ išvažiavimas iš sklypo	
	Mašinų judėjimo kryptis sklype	
	Šiukslių konteinerių aikštelė aptveriamą 1.60m aukščio ažužūriniais mediniais skydais.	
	Automobilių aikštelė (11 vietų)	
	Žmonėms su negalia mašinų vieta (2 vietos)	
	Geležinkelio sanitarinė apsaugos zona (vadovaujantis Teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliuoju planu)	
	Kertami medžiai	3 vnt.
	Išsaugomi esami medžiai	4 vnt.
	Projektuojamas kelio ženklas Važiuoti į dešinę Leidžiama važiuoti tik rodyklės kryptimi ir apsisukti. Kelio ženklas galioja toje važiuojamųjų dalių sankirtoje, prieš kurią jis pastatytas. Kelio ženklo reikalavimai netaikomi maršrutiniam transportui.	
	Esamas kelio ženklas	
	Esamas kelio ženklas	
	Esamas horizontalus kelio ženklavimas	
	Esamas horizontalus kelio ženklavimas	
	Esamas horizontalus kelio ženklavimas	
	Esama autobusų stotelė	

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRASOMOJILENTELĖ

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai		Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai					
						leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	galimi žemės sklypų dydžiai	mažiausi, m ²	didžiausi, m ²	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys
1	1257	1257	mišri gyvenamoji teritorija**	kita	K	16/20	26/30	20	0,8	laisvo planavimo	20	3-5	a) architektūriniai - urbanistiniai reikalavimai: rekonstruojamų ir naujų pastatų architektūra turi būti šiuolaikiška, užtikrinanti bendrą viso sklypo architektūrinę koncepciją, stilistiškumą, pastatų kompozicinių ryšių (mastelio, proporcijų, medžiagškumo, spalvinio sprendimo darną).

Nuolatinė teritorijų planavimo komisija

PATVIRTINTA Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. 401-1259/A

SUDERINTA Architektūros ir miesto planavimo skyriaus architektūros poskyrio vedėja Marijus Mockus

SUDERINTA Žemėtvarkos skyriaus vyr. specialistė, vykdanti skyriaus vedėjo funkcijas Alma Truncienė

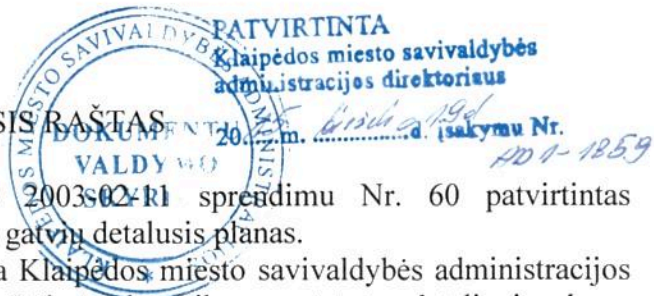
Atestato Nr. 3295 A747 PV-PIV L. Ruseckas 2015 www.neoforma.lt

Teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliojo plano koregavimas

Sklypo statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimo brėžinys M 1:250 2015-06-12

Laida Lapas Lapų UAB "Neoforma" projektuojama D. Mačiukienė

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2003-02-11 sprendimu Nr. 60 patvirtintas Teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detalusis planas.

Šio detaliojo plano statybos riba buvo keista Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-10-04 įsakymu Nr. AD1-1994 „Dėl statybos ribos, nustatytos detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2003 m. vasario 11 d. sprendimu Nr. 60 pakeitimo“.

Gavus specialiuosius architektūros reikalavimus (2014-10-17 Nr. AR13-225) ir specialiuosius paveldosaugos reikalavimus (2015-03-10 Nr. (12.14.-Kl)2Kl-319), pradėtas rengti Svečių namų S. Nėries g. 20, Klaipėda, statybos projektas.

Projektuojant pastatą paaiškėjo, kad detaliuoju planu ar jo pakeitimu nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba netinkama projektuojamo pastato konfiguracijai, todėl, pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., statinių statybos zona ir statybos riba koreguojama statinio projekto rengimo metu.

Rengiant Teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detalų planą, pagal tuo metu galiojusius teisės aktus, nebuvo nustatytas teritorijos naudojimo tipas ir užstatymo tipas. Taip pat detalajame plane nebuvo nurodyta žemės paskirtis bei pastatų aukštis metrais. Šiuo metu minėti reglamentai yra privalomi, todėl sprendiniuose nustatoma:

- **Teritorijos naudojimo tipas** – mišri gyvenamoji teritorija.

- **Žemės naudojimo paskirtis** - kitos paskirties žemė. Ši paskirtis įrašyta Nekilnojamojo turto registre.

- **Žemės naudojimo būdas** – komercinės paskirties objektų teritorijos (buvęs naudojimo būdas komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija (K); žemės naudojimo pobūdis - teritorija prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti (K1); teritorija viešbučiams, restoranams statyti, įrengti ir eksploatuoti (K4). Tačiau, pasikeitus teisės aktams, vadovaujantis LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymu Nr. 3D-830/D1-920, žemės sklypo naudojimo būdas pakeistas į komercinės paskirties objektų teritorijos, panaikinant žemės naudojimo pobūdžius. Šis naudojimo būdas įrašytas Nekilnojamojo turto registre).

- **Užstatymo tipas** – laisvo planavimo.

Šie detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nekeičiami:

- **sklypo plotas:** 1257m².

- **leistinas pastatų aukštis:** 3-5 aukštai (iki 20 m);

- **leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas:** iki 20%;

- **leistinas sklypo užstatymo intensyvumas:** iki 0,8;

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedu, LR Aplinkos ministro 2014-01-14 įsakymu Nr. D1-36 išdėstyta nauja redakcija, sklype nustatomas:

- **želdinių plotas:** ne mažiau 20 %.

Kadangi žemės sklypas yra kultūros paveldo teritorijoje, ypatingas dėmesys skiriamas vertingų želdinių bei kultūros vertybių išsaugojimui. Želdiniai, esantys Kultūros paveldo teritorijose, turi būti saugomi, nes yra vertingi kaip sudarantys vieningą visumą su užstatymu, kuriam būdinga žmogaus veikla, gamtinės ir istorinės aplinkos dermė. Dėl šios priežasties nustatomas didesnis želdinių kiekis, nei privalomas (iki 15 %).

Šiuo projektu numatyta išsaugoti šiaurinėje sklypo dalyje esantį klevą bei vakarinėje sklypo dalyje esančius 3 klevus. Taip pat numatoma šalinti dvi akacijas bei vieną obelį, patenkančias į užstatomą teritoriją. Tvarkant želdinius, galiojančio detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Visi želdiniai sklype bus tvarkomi vadovaujantis 2008-01-31 LR AM įsakymu Nr. D1-87 "Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo".

Projektuojamo pastato projektiniai pasiūlymai bei statinių statybos zonos ir statybos ribos pakeitimai suderinti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio (pridedamas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinio padalinio 2015-03-10 suderintas sklypo sutvarkymo planas).

Infrastruktūros sprendiniai:

Teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliuoju planu numatytas įvažiavimas į sklypą yra pietrytinėje sklypo dalyje. Automobilių stovėjimo vietos – palei šiaurinę sklypo ribą. Šie sprendiniai nekeičiami.

Rengiant techninį projektą, nauji magistraliniai ar kvartaliniai tinklai neprojektuojami. Pastato pajungimui prie inžinerinių komunikacijų numatomi nauji šilumos tiekimo, elektros, vandentiekio bei nuotekų įvadai bei išvadai, kurie projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas. Teritorijos tarp S. Nėries, Butkų Juzės ir Priestočio gatvių detaliuoju planu numatytas žemės naudojimo apribojimas *a* – servituto teisė tiesti ir aptarnauti požemines komunikacijas. Šis servitutas lieka galioti tinklų apsaugos zonų galiojimo ribose. Servitutai įforminami teisės aktų nustatyta tvarka. Minėti tinklų įvadai bus tiesiami statytojo ir inžinerinių tinklų savininko ar naudotojo sutarčių pagrindu. Naudotis šilumos, elektros, vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugomis be pasirašytų sutarčių draudžiama.

Pastato prijungimo prie inžinerinių komunikacijų suderinimo dokumentai (pridedami):

1. AB LESTO 2015-05-26 suderintas lauko elektros tinklų planas M 1:500;
2. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2015-02-10 suderintas inžinerinių tinklų ir vertikalinis planas;
3. AB „Klaipėdos vanduo“ 2015-04-02 suderintas sklypo planas su vandentiekio ir nuotekų tinklais;
4. UAB „Gatvių apšvietimas“ 2015-04-30, AB „Klaipėdos energija“ 2015-04-30 ir Klaipėdos univeristeto 2015-04-29 suderintas suvestinis inžinerinių tinklų planas statinio statybos zonos keitimui.

Keičiant statinių statybos zoną ir statybos ribą, nebus neigiamų padarinių vykdomos veiklos, gyvenimo ir aplinkos kokybei. Pagal LR Statybos įstatymą, statinys bus statomas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos dokumentų nuostatas.

Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių.

Architektas



Lauras Ruseckas