

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumentas:

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5, Klaipėdoje, detalusis planas.

Planavimo organizatorius:

UAB „Ferteksos transportas“, Kareivinių g. 2-2, LT-92251 Klaipėda;
Stasys Gvažiauskas ir Rita Gvažiauskienė, Zarasų g. 12, LT-92309 Klaipėda.

Projekto rengimo pagrindas:

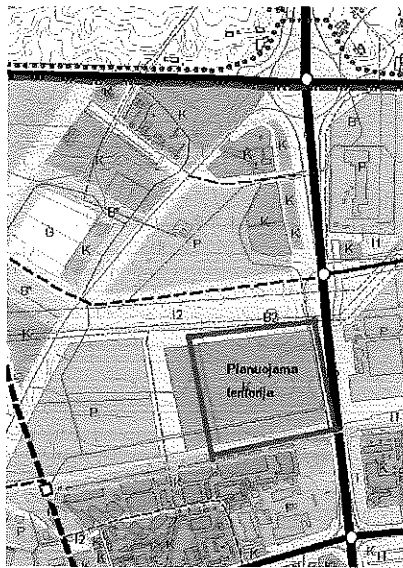
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, 2011-08-12, Nr. AD1-1664;
- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis, 2011-09-06, Nr. J9-32;
- Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011-10-28, Nr. AR10-48.

Planavimo tikslai:

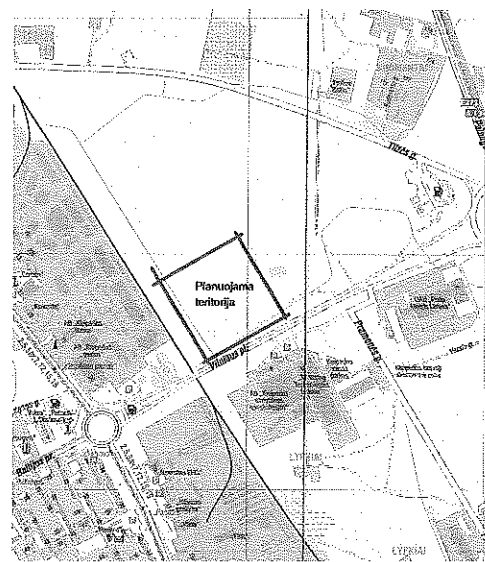
Pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, nustatytus 9 žemės sklypų prie Vilniaus pl. detaliojo planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 327, nekeičiant esamo naudojimo būdo; padalyti žemės sklypą suformuojant sklypus naujų statinių statybai; suformuoti žemės juostas komunikaciniams koridoriams ir susisiekimo komunikacijoms įrengti; valstybinės žemės valdytojui pritarus, keisti sklypo ribas ir plotą valstybinės žemės sąskaita.

2. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija (žemės sklypas Vilniaus pl. 5) yra Klaipėdos miesto rytinėje dalyje, neužstatytoje teritorijoje tarp Vilniaus plento ir Tilžės gatvės. Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą tai yra komercinės paskirties teritorija.



1 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių



2 pav. Situacijos schema

Gretimybės:

Sklypo ribų taškai	Gretimybė
1 - 2	Geležinkelis Klaipėda - Šilutė
2 - 3	Žemės sklypas Vilniaus pl. 7 (kadastrinis Nr. 2101/0035:60), savininkas: Gražina Matulevičienė, paskirtis: Kita (Komercinės paskirties objektų teritorijos)
3 - 4	Valstybinės žemės fondas (Perspektyvinė miesto gatvė (C kategorija))
4-5-6-7-8-9-1	Vilniaus plentas (A2 kategorija)

3. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

Žemės sklypo Vilniaus pl. 5, kadastrinis Nr. 2101/0035:50, Klaipėdoje, detaliojo plano koncepcija yra parengta vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi, 2011-09-06, Nr. J9-32, planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011-10-28, Nr. AR9-45 bei įvertinus Lietuvos architektų sąjungos Klaipėdos apskrities organizacijos Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos posėdyje (posėdžio protokolai, 2012-02-22, Nr. PT-12-02 pridedamas) bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komiteto 2012-06-04 posėdyje pareikštas pastabas.

3.1. Numatomi sprendiniai

1. Keičiami teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, nustatyti „9 žemės sklypų prie Vilniaus pl. detalioju planu“, patvirtintu Klaipėdos m. sav. valdybos 2001 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 327.
2. Padalijant kitos paskirties žemės sklypą Vilniaus pl. 5, kadastrinis Nr. 2101/0035:50, formuojami septyni nauji žemės sklypai.
3. Formuojamų žemės sklypų, detaliojo plano koncepcijos brėžinyje pažymėtų Nr. 1 ÷ 6, naudojimo būdas- **komercinės paskirties objektų teritorijos**, naudojimo pobūdis- **prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos**, indeksas K/K1 (nekeičiamas).
4. Formuojamo žemės sklypo, brėžinyje pažymėto Nr. 7, naudojimo būdas- **inžinerinės infrastruktūros teritorijos**, naudojimo pobūdis- **sisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams**, indeksas I/I2.
5. Vadovaujantis Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemas (patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201) sprendiniais, siekiant suformuoti pagrindinio įvažiavimo į miestą užstatymo morfotipą bei iš tolo suvokiamą miestovaizdžio siluetą komercinės paskirties žemės sklypuose numatoma aukštybinių pastatų statybos galimybė.
6. Susisiekimo sistema ir eismo organizavimo sprendiniai:
 - Klaipėdos miesto bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendiniuose nagrinėjamos teritorijos automobilių transporto ryšiams yra numatyta C kategorijos gatvė jungianti Tilžės gatvę su Pramonės gatve Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos teritorijoje bei dviejų lygių gatvių sankryžos jungtimi jungianti su Vilniaus plentu;
 - įvažiavimas (išvažiavimas) į planuojamą teritoriją numatomas iš Vilniaus plento, esamo įvažiavimo vietoje įrengiant reikiamų parametrų nuovažą;
 - įvažiavimams į formuojamus žemės sklypus bei susisiekimui tarp šių sklypų planuojama žiedinė D kategorijos gatvė, numatant jungtį su perspektyvine C kategorijos gatve;
 - normomis nustatytas privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius įrengiamas formuojamų žemės sklypų ribose (kiemo aikštelėse ir (ar) planuojamų pastatų tūriuose).
7. Sklypų inžinerinės sistemos jungiamos prie centralizuotų (komunalinių) miesto inžinerinės infrastruktūros tinklų.
8. Valstybinėje žemėje formuojami komunikaciniai koridoriai susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų statybai.
9. Už planuojamo žemės sklypo ribų numatyti infrastruktūros objektai įrengiami formuojamų žemės sklypų valdytojų lėšomis.

Pastaba:

Valstybinės žemės valdytojui nedavus sutikimo, planuojamo sklypo ribos ir plotas valstybinės žemės sąskaita nekeičiami (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus raštas, 2011-08-25, Nr. 13SS-(14.13.45.)-48.

3.2. Numatomų detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m ²)	Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Privačiomieji reikalavimai					Kiti			papildomi reikalavimai ai
			Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m)	užstatymo tankumas	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	servitutai	pastatų aukštį (nuo-iki) skaičius	statinių paskirtys	
1	29692	PA Paslaugų teritorija	K/KI Komeracinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos)	100	0,60	3,0	Atskirai stovintys pastatai	206 207	1-30	Negyvenamieji (prekybos, paslaugų sandėliavimo)	a, b, c, d
2	26259	PA Paslaugų teritorija	K/KI Komeracinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos)	100	0,60	3,0	Atskirai stovintys pastatai	206 207	1-30	Negyvenamieji (prekybos, paslaugų sandėliavimo)	a, b, c, d
3	29400	PA Paslaugų teritorija	K/KI Komeracinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos)	100	0,60	3,0	Atskirai stovintys pastatai	206 207	1-30	Negyvenamieji (prekybos, paslaugų sandėliavimo)	a, b, c, d
4	29493	PA Paslaugų teritorija	K/KI Komeracinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos)	100	0,60	3,0	Atskirai stovintys pastatai	206 207	1-30	Negyvenamieji (prekybos, paslaugų sandėliavimo)	a, b, c, d
5	24903	PA Paslaugų teritorija	K/KI Komeracinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos)	100	0,60	3,0	Atskirai stovintys pastatai	206 207	1-30	Negyvenamieji (prekybos, paslaugų sandėliavimo)	a, b, c, d
6	24429	PA Paslaugų teritorija	K/KI Komeracinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos)	100	0,60	3,0	Atskirai stovintys pastatai	206 207	1-30	Negyvenamieji (prekybos, paslaugų sandėliavimo)	a, b, c, d
7	25424	TK Techninės infrastruktūros koridoriai	I/II Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai)	-	-	-	-	206 207	-	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai	d

Papildomu reikalavimu aprašymas:

- a – pastatų architektūra turi formuoti pagrindinio įvažiavimo į miestą užstatymo morfotipą bei iš tolo suvokiama miestovaizdžio situeta; aukštybinių pastatų (vertikalių dominancijų) aukščio ir ploto santykis bet kuriame fasadu projekcijoje ne mažesnis kaip 2;
- b - želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas sklype- 15% nuo viso žemės sklypo ploto;
- c - privalomas (nustatytas normomis) automobilių stovėjimo vietų skaičius įrengiamas sklypo ribose;
- d - specialiosios žemės naudojimo sąlygos (nustatomos sprendinių konkretizavimo stadijoje).

Servitutu aprašymas:

- Servitutas- teisė tiesiai požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 206.
- Servitutas- teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 207.

Projekto vadovas

V. Mikalauskas (A 470)

pareigos

v., pavardė

parašas

