



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO MINIJOS G. 63, KLAIPĖDOJE,
DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2010 m. vasario 9 d. Nr. AD1-214
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ bei atsižvelgdamas į Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo dokumento 2009 m. gruodžio 31 d. patikrinimo aktą Nr. PL-622-(14.16) ir uždarosios akcinės bendrovės „A 405“ 2010-01-29 teikimą:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Minijos g. 63, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys bei detaliojo plano aiškinamasis raštas).

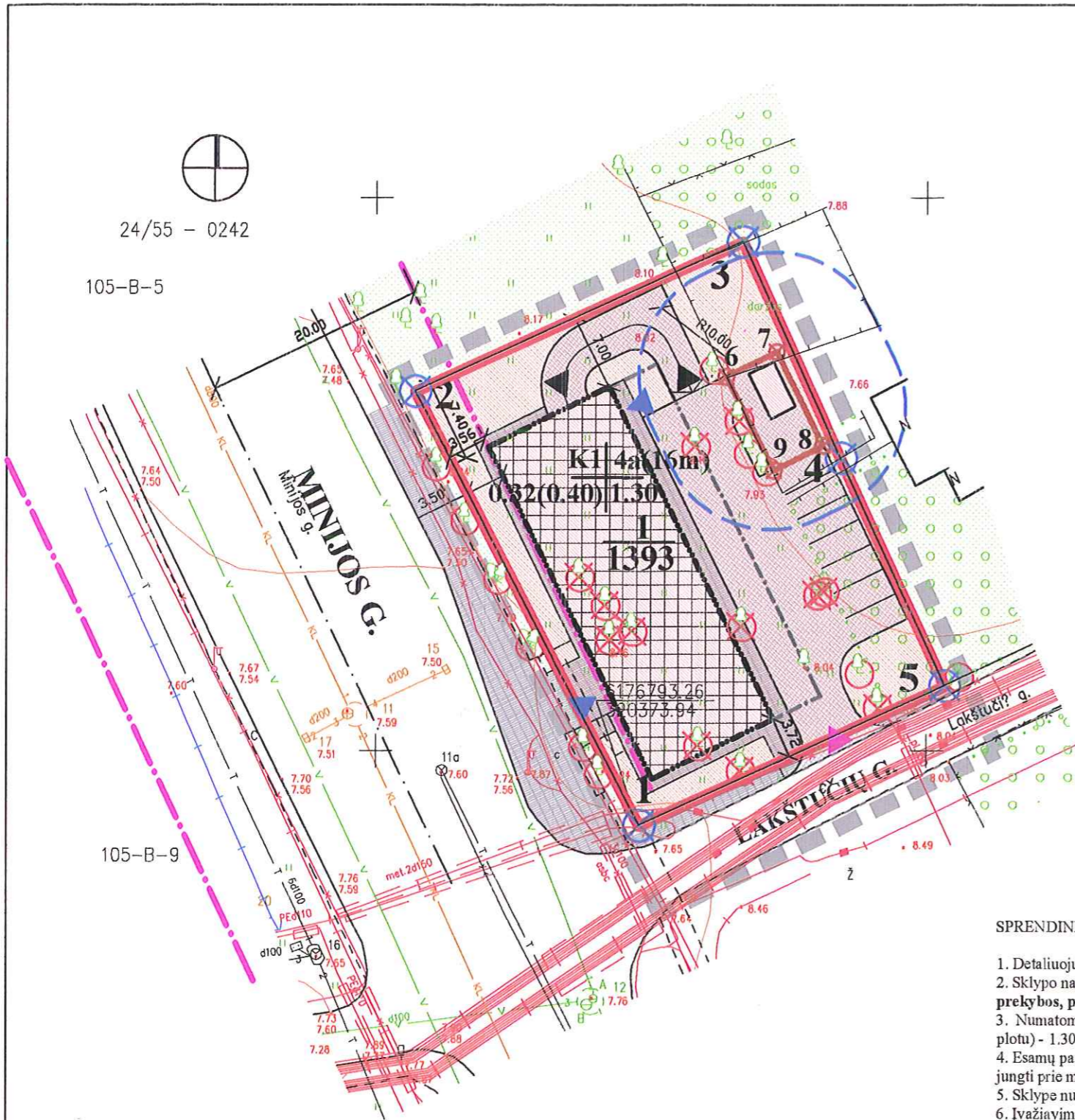
2. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso detaliojo plano paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

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

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI			
$\frac{1}{2}$ $\frac{3(3a)}{4}$	1 - ŽEMĖS SKLYPO (TERITORIJOS) NAUDOJIMO BŪDAS AR POBŪDIS K1 - PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ TERITORIJA;		MIT SANITARINĖ APSAUGOS ZONA 10M
	2 - STATINIŲ AUKŠTIS METRAIS.		GATVĖS VAŽIUOJAMOJI DALIS
	3 - UŽSTATYMO TANKUMAS - SKLYPO UŽSTATYMO PLOTO SANTYKIS SU SKLYPO PLOTU;		TAKAI
	3a - POŽEMINĖS DALIES UŽSTATYMO TANKUMAS		VEJA
4 - UŽSTATYMO INTENSIVUMAS - STATINIŲ BENDRO PLOTO SANTYKIS SU SKLYPO PLOTU.			NUMATOMOS TRINKELĖS
$\frac{N}{M}$	N - SKLYPO NUMERIS (pagal eksplikaciją) M - SKLYPO PLOTAS (kv.m.)		NUMATOMOS PLYTELĖS
	DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA		NUMATOMA ASFALTBETONIO DANGA
	ESAMOS PLANUOJAMO SKLYPO RIBOS		ESAMI PASTATAI
	SUFORMUOTA SERVITUTINĖ SKLYPO DALIS TP STATYBAI		ĮVAŽIAVIMAI Į SKLYPĄ
	GATVIŲ AŠINĖ LINIJA		ĮĖJIMAS Į PASTATĄ
	GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS		NUMATOMAS ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĮ GARAŽĄ
	UŽSTATYMO RIBA		NUMATOMA ATVIRA AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖ (7-ios vietos)
	GALIMA STATYBOS VIETA		NEIŠSAUGOMI MEDŽIAI 12 VNT.
K1	KOMERCINĖS PASKIRTIES TERITORIJA		IŠSAUGOMI MEDŽIAI 11 VNT.
	POŽEMINIO PARKINGO RIBA		ŽEMĖS SKLYPO RIBŲ POSŪKIO KAMPAI (TAŠKAI) IR JŲ NUMERACIJA

SPRENDINIAI:

1. Detaliuoju planu numatoma nekeisti bendro sklypo ploto bei išorinių sklypo ribų. Sklypo plotas - 0.1393 ha.
2. Sklypo naudojimo būdas ir pobūdis - nekeičiamas. Naudojimo būdas esantis sklype - **komercinės paskirties objektų teritorija** (indeksas K), pobūdis - **prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija** (indeksas K1).
3. Numatomas sklypo užstatymo tankis (užstatymo ploto santykis su sklypo plotu) - 0.32, užstatymo intensyvumas (statinių bendro ploto santykis su sklypo plotu) - 1.30. Statinių aukštis ne daugiau kaip 16 m.
4. Esamų pastatų vidaus inžinerinės sistemos prijungtos prie centralizuotų miesto tinklų. Rekonstruojant esamų ir statant suprojektuotų pastatų sistemas jungti prie miesto inžinerinių komunikacijų.
5. Sklype numatoma nauja 7-ių vietų atvira automobilių stovėjimo aikštelė. Likusiems automobiliams numatoma požeminė automobilių stovėjimo aikštelė.
6. Įvažiavimai į sklypą planuojami iš Lakščiū gatvės.
7. Planuojamame sklype suformuota servitutinė sklypo dalis tarp taškų 6,7,8,9 transformatorinės statybai.
8. Želdiniai tvarkomi pagal aplinkybes remiantis parengta želdinių inventORIZACIJA.
9. Sutvarkyti Lakščiū gatvės atkarpą iki sklypo ribos įrengiant naują asfaltbetonio dangą ir šaligatvį.

PATABA:

1. Įvažiavimų vietą į požeminį garažą ir įėjimus į planuojamą statinį tikslinti techninio projekto metu.

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRĄŠOMOJI LENTELĖ:												
Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, m ²	Privalomieji reikalavimai							
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštis (iki) m	Užstatymo tankis %	Užstatymo intensyvumas %	Statinių statybos zona, riba arba linija	Inž. tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sąlygos	Susisiekimo sistemos organizavimas	Servitutai
1	1	6176793.26	320373.94	1393	K1	16	0.32	1.30	Privaloma pastatus statyti nepažeidžiant statybos ribos.	Visi inžineriniai tinklai prijungti prie miesto inžinerinių magistralinių tinklų.	Automobiliai statomi (parkuojami) sklypo ribose.	106-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)
	2	6176832.54	320353.53									
	3	6176846.07	320383.24									
	4	6176825.84	320392.44									
	5	6176805.88	320401.68									
	6	6176846.76	320384.67	48								
	7	6176849.03	320389.24									
	8	6176840.52	320393.46									
	9	6176838.30	320388.98									

ATESTATO NR.	PROJEKTAVIMO FIRMA, UAB		ŽEMĖS SKLYPO MINIŲ G. 63 KLAIPĖDOJE, DETALUSIS PLANAS	
0697	"A 405"			
1512, A950	PV, arch	S. PLUNGĖ	TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖŽINYS M 1:500	
	ARCH.	L. SUTKUTĖ		
			LAPAS	LAPŲ
			1	1
SDP	STATYTOJAS: UAB "UNA", UAB "ARIMPEKSO INVESTICIJA"			

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos
direktorius 2010 m. vasario 9 d. įsakymu Nr. AD1-214
ŽEMĖS SKLYPO MINIJOS G. 63 KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS



I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamų žemės sklypų adresas – Minijos g. 63 Klaipėda.

Detaliojo planavimo darbų organizatoriai – UAB „UNA“, UAB „Jarimpekso investicija“

Detaliojo plano rengėjas – UAB „A 405“.

Detaliojo planavimo darbų tikslas – Žemės sklypo naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimų nustatymas komercinės paskirties pastato statybai, inžinerinių tinklų klojimo ir transporto komunikacijų įrengimo klausimų sprendimas.

Planuojamo žemės sklypo nuomininkas ir jame esančio įregistruoto nekilnojamojo turto savininkas – UAB „UNA“, UAB „Jarimpekso investicija“.

Žemės sklypo Minijos g. 63 Klaipėdoje detalusis planas parengtas vadovaujantis išduotomis sąlygomis:

1. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Architektūros ir miesto planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009 01 14 Nr. (21.5)-09-6;
2. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Architektūros ir miesto planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009 01 14 Nr. (21.5)-09-5;
3. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti 2008 12 23 Nr. E2-107;
4. LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygos 2008 12 22 Nr. (9.14.3)-LV4-7724;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR VRM Klaipėdos miesto PGT VPPI sąlygos detaliam planui rengti 2008 12 24 Nr. 1.13-2534;
6. Kultūros paveldo departamento Klaipėdos teritorinio padalinio 2009 01 07 raštas Nr. (12.2)SSK1-02;
7. AB „VST“ 2009 01 08 Nr. TS-08-17-6206 sąlygos detaliam planui rengti;
8. AB „Klaipėdos vanduo“ 2008 12 30 Nr. TS 6/3-928 projektavimo techninės sąlygos;
9. AB „Lietuvos dujos“ 2008 12 29 Nr. 1177 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti;
10. AB „TEO“ 2008 12 29 Nr. 03-2-05-3-6202 projektavimo sąlygos detaliam planui rengti;
11. UAB „Gatvių apšvietimas“ 2008 12 24 Nr. 08.94/756 projektavimo techninės sąlygos.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamų teritorijų esamos padėties analizei atlikti panaudota: „Inžineriniai tyrinėjimai“ atlikta topografinių - inžinerinių tyrinėjimų nuotrauka, VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojamos teritorijos apžiūrėtos vietoje.

1. Planuojamos teritorijos padėtis Klaipėdos miesto atžvilgiu

Planuojama teritorija yra Klaipėdos vakarinėje miesto dalyje prie Minijos g.

Šiaurinė sklypo dalis ribojasi su valstybine žeme. Rytinė sklypo dalis ribojasi su registruotais žemės sklypais. Sklypo vakarinė dalis ribojasi su Minijos gatve, o pietinė su Lakštučių gatve.

Planuojama teritorija neurbanizuota, jokių pastatų ar pavienių statinių joje nėra. Šalia sklypo yra riedulių, tačiau jie nepatenka į planuojamos teritorijos ribą ir nepriklauso sklypo savininkui.

2. Duomenys apie nekilnojamąjį turtą

Pagal VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo pažymėjimą apie Nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre bei kitus planavimo organizatorių pateiktus duomenis nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje įregistruotas: sklypas adresu Minijos g. 63, 0.1393 ha žemės sklypas nuosavybės teise priklausantis UAB „UNA“ ir UAB „Jarimpekso investicija“. Žemės sklypas: kadastrinis adresas: 2101/0005:299; komercinės paskirties objektų teritorija, sklypo plotas 1393 m². Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

3. Transportas

Patekimas į sklypą iš Lakštučių gatvės.

4. Teritorijos inžinerinis paruošimas

Planuojamos teritorijos ribose nėra inžinerinių tinklų.

5. Aplinkos būklė (aplinkosauginis, higieninis aspektai), gretimybių, galinčių daryti įtaką detaliojo plano sprendiniams, įvertinimas

Gretimybių, galinčių daryti įtaką detaliojo plano sprendiniams nėra.

III. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

1. NUMATOMAS VEIKLOS POBŪDIS, EKONOMINIS PAGRINDIMAS

Detalioju planu numatomas žemės sklypo naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimų nustatymas komercinės paskirties pastato statybai, inžinerinių tinklų klojimo ir transporto komunikacijų įrengimo klausimų sprendimas.

2. SKLYPŲ RIBŲ KEITIMAS

Detalioju planu nekeičiamos sklypo ribos, nekeičiamas sklypo plotas.
Planuojamo sklypo plotas – 0.1393 ha.

3. NUMATOMAS FORMUOJAMŲ SKLYPŲ NAUDOJIMO BŪDAS - POBŪDIS

Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis nekeičiami t.y. kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija, naudojimo pobūdis – teritorija prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti (K1);

4. NUMATOMI UŽSTATYMO RODIKLIAI

Žemės sklypas Nr. 1 - žemės sklypo plotas - 1393 m². Bendras visų statinių užstatomas plotas nedidesnis kaip 4500 m², užstatymo tankis (užstatymo ploto santykis su sklypo plotu) - 0.32, užstatymo intensyvumas (statinių bendro ploto santykis su sklypo plotu) – 1.30. Statinių aukštis ne daugiau kaip 16 m iki kraigo.

5. INŽINERINĖ ĮRANGA

Planuojant teritoriją, reikiama inžinerinė įranga privalo būti projektuojama pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo technines sąlygas. techninio projekto rengimo metu naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatyti apsaugines zonas pagal Specialiųjų žemės ir miškų naudojimo sąlygų keliamus reikalavimus.

Visus detaliojame plane numatytus inžinerinius tinklus savo lėšomis įrengia Planavimo organizatorius. Atlikus inžinerinių tinklų statybos darbus, įforminti pastatytų tinklų nuosavybės teisinę registraciją.

6. TRANSPORTO ORGANIZAVIMO DALIS

Atliekant teritorijos planavimo darbus įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš pietinės sklypo pusės - Lakštučių gatvės. Vakariniame sklypo dalyje įrengiama 7-ų vietų atvira automobilių stovėjimo aikštelė. Šiauriniame sklypo dalyje numatomas pateikimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę.

8. POVEIKIS GYVENTOJAMS IR APLINKAI

Naujai formuojamose sklypuose planuojama gyvenamoji veikla pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla neturi. Konstatuojame, kad sklypuose numatoma veikla neturės žymaus poveikio tiek supančiai aplinkai, tiek gyventojams. Planuojama teritorija turi būti naudojama laikantis detalioju planu nustatytų teritorijos apsaugos ir naudojimo reglamentų ir režimų, nepažeidžiant gretimų žemės naudotojų teisių. Sklypuose komercinę statybą būtina plėtoti taip, kad nebūtų bloginama teritorijos būklė, bei jos estetinė ir ekologinė vertė.

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypo Minijos g. 63 Klaipėdoje detalusis planas parengtas vadovaujantis patvirtintomis sąlygomis detaliojam planui rengti, planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyviniais teisės aktais ir kitais surinktais duomenimis, atlikus išsamią esamos situacijos analizę.

DETALIAJAME PLANE PRIIMTI ŠIE SPRENDINIAI:

1. PLANUOJAMA TERITORIJA

Žemės sklypo Minijos g. 63 Klaipėdoje plotas 1393 m². Nuosavybės teisės priklauso UAB „UNA“, UAB „Jarimpekso investicija“ (pagal Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo pažymėjimą turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį).

2. DETALIOJO PLANAVIMO DARBŲ TIKSLAS – Detalioju planu numatomas žemės sklypo Minijos g. 63 naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimų nustatymas komercinės paskirties pastato statybai, inžinerinių tinklų klojimo ir transporto komunikacijų įrengimo klausimų sprendimas.

Tikslinė žemės paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis nekeičiami t.y. kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).

3. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI SUFORMUOTIEMS SKLYPAMS

SKLYPAS NR.1

Žemės sklypo plotas 1393 m².

1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo privalomieji reikalavimai:

1.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);

- 1.2. Leistinas pastatų aukštis – ne daugiau 16 m iki kraigo;
 - 1.3. Užstatymo tankumas – ne daugiau 0.32;
 - 1.4. Užstatymo intensyvumas – ne daugiau 1.30;
 - 1.5. Naujų statinių inžinerines pastatų sistemas jungti prie miesto inžinerinių komunikacijų;
 - 1.6. Automobilių parkavimas sklypo ribose. Sklypo ribose numatoma atvira 7-ų vietų automobilių stovėjimo aikštelė ir požeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Įvažiavimas į sklypą numatomas iš pietinės sklypo pusės – Lakštučių gatvės.
 - 1.7. Servitutai
- 106 – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas)

4. IRENGIMŲ IR STATINIŲ IŠDĖSTYMO POBŪDIS

Pastatų statybą būtina planuoti užstatomos sklypų dalies ribose. Nedideli nukrypimai, priklausantys nuo konkrečių patalpų programos, funkcinių-planinių sprendimų, tačiau juos būtina suderinti su visomis derinančiomis valstybinėmis instancijomis. Konkretų patalpų išdėstymą spręsti ruošiant pastatų techninius projektus ir jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

5. TRANSPORTO ORGANIZAVIMO DALIS

Atliekant teritorijos planavimo darbus įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš pietinės sklypo pusės - Lakštučių gatvės. Vakariniame sklypo dalyje įrengiama 7-ų vietų atvira automobilių stovėjimo aikštelė. Šiauriniame sklypo dalyje numatomas patekimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę.

5. APLINKOS KOKYBĖS IR HIGIENINĖS BŪKLĖS, KRAŠTOVAIZDŽIO DALIS

Remiantis padaryta želdinių inventorizacija sklype inventorizuoti 16 medžių iš jų 11 klevų paprastųjų, 2 kaštonai 1 klevas uosialapis ir ąžuolas paprastas. Iš jų 7-ių amžius viršija 70 metų, jie patenkinamos būklės. Sklype inventorizuotas 1 savaiminės kilmės ąžuoliukas, kurio amžius apie 10 metų, taip pat sklype yra 4 pasodinti klevai, kurių amžius per 50 metų ir 2 savaiminės kilmės klevai, kurių amžius virš 10 metų, sklype yra 1 sena kriaušė (virš 50 metų). Taip pat sklype (rytinėje ir pietinėje dalyse) kaip gyvatvorė atriojanti pievutę ir daržus yra baltuogės meškutės ir kitų krūmų juosta taip pat teritorijoje apie 400 m² užima daržai, apie 500 m² užima neprižiūrima pievelė, ir apie 300 m² savavalinės kilmės grunto takai.

Dėl įvairių pažeidimų bei šakų vėjalaužių yra medžių (5 vnt.) su stipriais pažeistais kamienais, kuriuos rekomenduojama pašalinti dėl jų prastos būklės. Kiti medžiai tvarkomi pagal planuojamą sklype pertvarkomą situaciją. Sklype esantys krūmai šalinami ar perkeliama savininko nuožiūra. Šalinami visi sklype esantys vaismedžiai ir vaiskrūmiai.

Sklype esantys žolynai pertvarkomi pagal naujai suplanuotas sklypo erdves. Maksimaliai išsaugomi ne sklype augantys medžiai esantys arti sklypo ribų.

7. INŽINERINĖ IRANGA

Numatant pastatų statybą, reikiama inžinerinė įranga privalo būti projektuojama pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, informinami reikalingi leidimai ir tik tada galima atlikti aukščiau minimus pertvarkymo darbus. Techninio projekto rengimo metu naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatyti apsaugines zonas pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų keliamus reikalavimus.

Inžineriniai tinklai bus klojami prastūmimo būdu.

Projektuojami tinklai bus jungiami prie esamų inžinerinių tinklų uždaru būdu, kadangi pajungimo taškai yra kitoje magistralinės Minijos gatvės pusėje.

Gaisro gesinimui naudoti priešgaisrinius hidrantus.

Planuojamoje sklypo dalyje suformuojama servitutinė vieta transformatorinės statybai (žiūr. brėžinyje Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys).

Visus detalijame plane numatytus inžinerinius tinklus savo lėšomis įrengia Planavimo organizatorius. Atlikus inžinerinių tinklų statybos darbus, informinti tinklų nuosavybės teisinę registraciją.

Projekto vadovas

S. Plungė

Architektė

L. Sutkutė

