



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO**

2018 m. lapkričio 9 d. Nr. AD1-2654  
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2018 m. spalio 22 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG85674 bei 2018 m. rugsėjo 24 d. Detaliojo plano sprendinių koregavimo įgyvendinimo sutartį Nr. J9-2010:

1. T v i r t i n u žemės sklypų Minijos g. 44 ir Minijos g. 44A, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. AD1-1137 „Dėl žemės sklypų Minijos g. 44 ir Minijos g. 44A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimą žemės sklypui Minijos g. 44A (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso 7 lapai).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamos detaliojo plano korektūros sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. AD1-1137 „Dėl žemės sklypų Minijos g. 44 ir Minijos g. 44A, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano korektūros sprendiniai;

2.2. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jos įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

3. Į p a r e i g o j u Urbanistikos skyrių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas



Parengė  
Urbanistikos skyriaus vyriausioji specialistė

Aušra Šimkuvienė, tel. 39 32 27  
2018-11-05



PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus

TVIRTINA

Detaliojo plano iniciatorius

2016 m. 11.09 d. įsakymu Nr. AD1-2654

kompanija „Bega“

kompanija „Bega“



## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

### *Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:*

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto detaliojo plano korektūra (vienam sklypui), kurio tikslai – nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui, numatant padidinti leistiną pastatų aukštį.

Planuojama ūkinė veikla – pramonės ir sandėliavimo pastato statyba ir eksploatacija.

### *Sklypas:*

Žemės sklypo plotas, ribos, paskirtis, naudojimo būdai (I1 ir K3) lieka esami, nekeičiami.

Rengiamu detalioju planu koreguojami teritorijos naudojimo reglamentai:

**Sklypas Nr. 01:** plotas – 16451 m<sup>2</sup>, teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (IT)/ paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)/ komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklypo Nr. 01A dalyje numatoma statyti pastatą ne aukštesnį, kaip 23 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško, 0 metrų aukštingumas numatomas parkavimo aikštelių ribose), užstatymo tankis – 50 %, užstatymo intensyvumas – 1.00 (nustatyta vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Sklypo Nr. 01B dalyje numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), užstatymo tankis – 26 %, užstatymo intensyvumas – 0.66 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“).

Planuojamo pastato (-ų) vieta gali kisti techninio projekto metu, pagal užsakovo užduotį, išlaikant visus normuojamus atstumus:

a) susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017, 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

b) komercinės paskirties objektų teritorijose, vadovaujantis STR 2.02.02 :2004 3 priedo 1.1 punkto reikalavimais: visuomeninės paskirties statinių iki 8.5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos

*skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.*

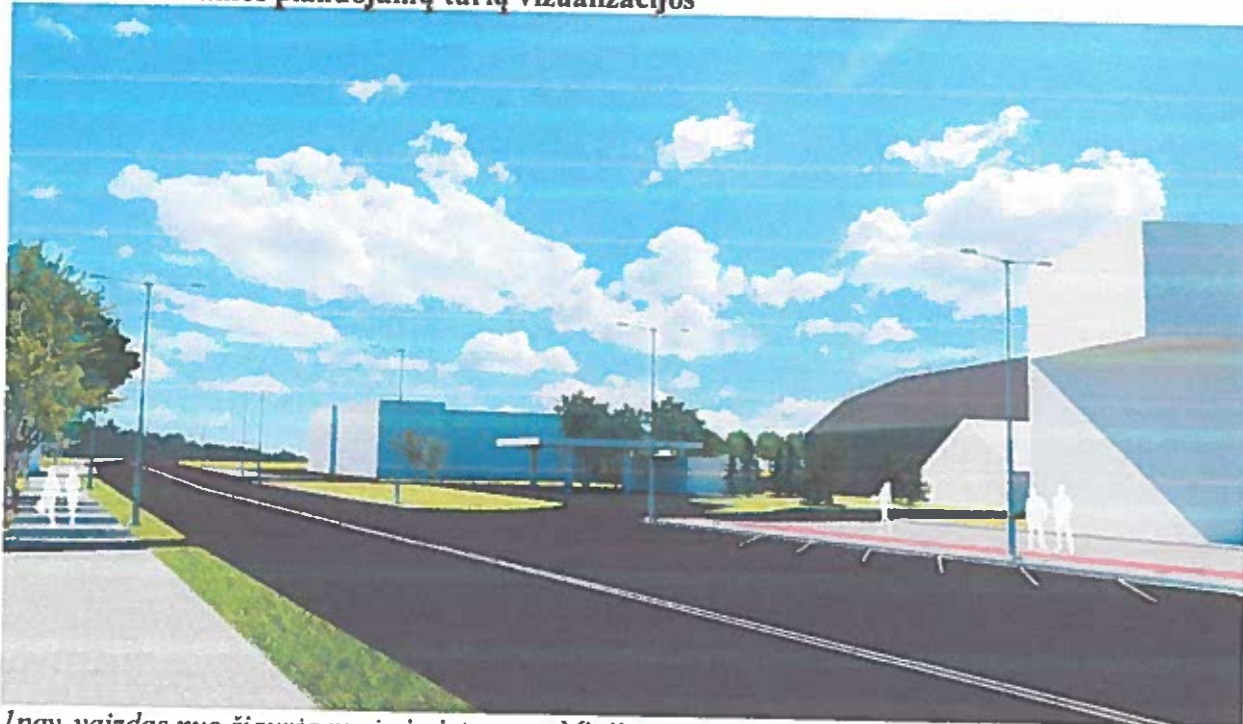
Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zona pažymėta vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu. Rengiamu detaliuoju planu įvertinamas esamos ir projektuojamos kiemo aikštelės, t. y. Kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės) privalo būti statomi detaliuoju planu nustatytoje statybos zonoje ir statybos riboje.

*Statinių statyba sklype galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).* Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento 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 priede.

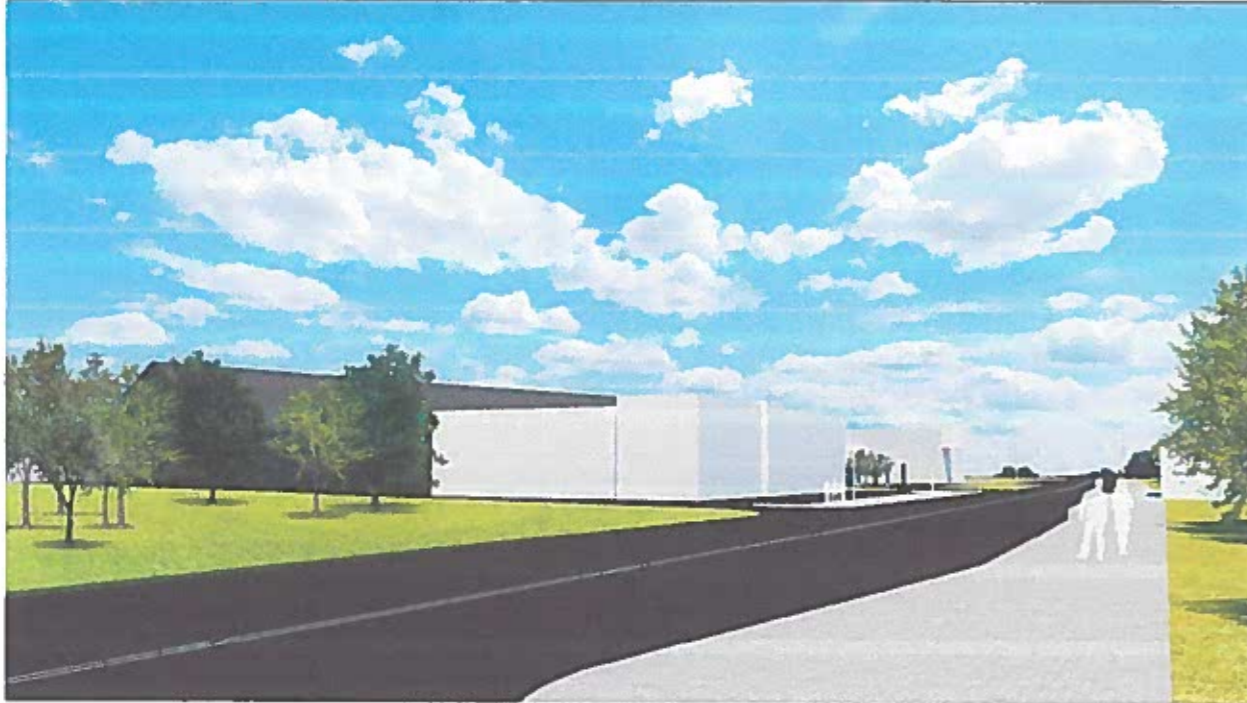
#### **Architektūriniai reikalavimai:**

- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas.
- ▲ Spalvinį sprendimą reikia derinti prie kvartalo ir Klaipėdai būdingos aplinkos.

#### **Pateikiamos planuojamų tūrių vizualizacijos**



*Įpav. vaizdas nuo šiaurės pusės į pietus nuo Minijos gatvės.*



2 pav. vaizdas nuo pietų į šiaurės vakarus nuo Minijos gatvės.

**Pastaba:** atliekant pastato integraciją aplinkoje, buvo vertinami ir gretimybėse atlikti teritorijų planavimo dokumentais suplanuoti pastatų tūriai.

**Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:**

- ▲ Nepabloginti esamos gatvės dangos kokybės statybos ir sklypo eksploatavimo metu.
- ▲ Pabloginus esamos gatvės dangos būklę, ją sutvarkyti iki buvusios kokybės.

**Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:**

Koreguojamu detalioju planu planuojamoje teritorijoje Minijos g.44A, Klaipėda, numatoma sandėliavimo paskirties statinio statyba didinant pastatų aukštingumą iki 23 m, kadangi sandėlyje yra numatoma įrengti specialią sandėliavimo įrangą.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje bus numatoma fasuotų prekių ar žaliavų krovinių sandėliavimas. Tikslus krovinių tipas gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu įvertinus visuomenės poveikį aplinkai (triukšmą, taršą ir pan.). Planuojamos teritorijos atviroje aikštelėje krova nenumatoma.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

**Gretimųjų poveikis planuojamai aplinkai:**

Planuojamas žemės sklypas patenka į esamos degalinės apsaugos zonas: suskystintų dujų degalinės apsaugos zona – 50 m, normatyvinę priešgaisrinę apsaugos zoną – 40 m. Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis VII skyriaus 33 punktu yra išdėstyti atstumai, nuo skysto kuro kolonėlių bei požeminių rezervuarų kitos paskirties sienų artimiausių taškų, kai pastatai yra I–III atsparumo ugniai, – 15 metrų. **Atsižvelgiant į šią sąlygą, šiuose atstumuose pastatų statyba yra draudžiama.**

Esamos degalinės apsaugos zonos planuojamam sklypui neigiamos įtakos neturės.

Planuojama teritorija patenka į AB „Klaipėdos kartonas“ sanitarinę apsaugos zoną – 100 m.

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos gretimybes: AB „Klaipėdos kartonas“ taip pat greta teritorijos esančią Klaipėdos valstybinio uosto ribą bei esamą degalinę, yra daroma prielaida, kad jie gali būti potencialūs geologinės aplinkos taršos židiniai gretimam gruntui ir požeminiam vandeniui. Planuojamoje teritorijoje numatoma yra sandėlio statyba bei komercinio pastato statyba. Gyvenamoji teritorija čia neplanuojama. Atsižvelgiant į tokią situaciją, statant statinius siūloma atlikti geologiją, nustatant jo kokybę, kad būtų galima įvertinti sandėliuojamo krovinio tipo krovimo galimybes.

Planuojamas sklypas patenka į Klaipėdos miesto gėlo požeminio vandens vandenviečių (I,II) apsaugos zonos cheminės taršos ribojimo 3B juostą, kur ūkinei veiklai taikomi Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis nustatyti XX skyriaus reikalavimai. Statant statinius teritorijoje vadovautis Nutarimo XX skyriaus reikalavimais.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

#### **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 (greta esančiai degalinei nustatytos apsaugos zonos, išsamiau žiūr. Sprendinių brėžinį), 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. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Minijos g ir Lakštučių g. (vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti" (2014-02-10, Nr. 2014-01364) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Kadangi planuojami kitos paskirties pastatai ribojasi su esama kuro kolonėle, statant statinius vadovautis Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr. 22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis VII skyriaus 33 punkte nurodytais priešgaisriniais statinių atstumais. Pastatų statyba šiuose priešgaisriniuose atstumuose yra negalima.



- **Vandentiekio tinklai:** Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** Detaliuoju planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Šildymas:** šilumos tiekimo būdai gali būti: centralizuotas šilumos tiekimas, dujomis, elektra (pasirenka vartotojas). Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** Servitutai ir/ ar specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos statomų/ esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.
- **Ryčių tinklai:** Šiuo projektu neplanuojami statybos darbai susiję su Minijos gatvės praplėtimu. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

*Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir vėlesnės redakcijos):*

*Šiuo rengiamu detaliuoju planu tikslinamos sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir jų plotai.*

**Sklypas Nr. 01:**

- |  |                        |
|--|------------------------|
| • Suskystintųjų dujų degalinių apsaugos zonos (12 skyrius)   | - 1803 m <sup>2</sup>  |
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius)   | - 108 m <sup>2</sup>   |
| • Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (14 skyrius)      | - 13153 m <sup>2</sup> |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) | - 1379 m <sup>2</sup>  |
| • Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (20 skyrius)                                       | - 16451 m <sup>2</sup> |

#### **Atliekos:**

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

#### **Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra Minijos g. 44A, Klaipėdos mieste. Privažiavimai į planuojamą teritoriją suplanuoti iš C2 kategorijos Nemuno gatvės. Į sklypą suplanuoti du įvažiavimai: vienas išvažiavimas ir vienas įvažiavimas. Sklypo ribose susisiekimas bus sprendžiamas vienpusio eismo kryptimis, kurio visi parametrai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentele.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato (-ų) rodiklius. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekreguojant detaliojo plano sprendinių.

**Želdiniai:**

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Esami medžiai sklype lieka. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto.

**Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:**

- LR aplinkos apsaugos įstatymas;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- LR žemės įstatymas;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas;
- LR melioracijos įstatymas;
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.
- 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“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų norm ir priklausomųjų želdynų norm (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė