



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL STATYBOS RIBOS IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE,  
DUBYSOS G. 37A, KLAIPĖDOJE, TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU IR  
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS  
2018 M. BALANDŽIO 12 D. ĮSAKYMO NR. AD1-907 „DĖL STATYBOS RIBOS  
IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE, DUBYSOS G. 37A,  
KLAIPĖDOJE, TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU“ PRIPAŽINIMO  
NETEKUSIU GALIOS**

2018 m. gegužės 24 d. Nr. AD1-1301  
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, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 323.1 papunkčiu, atsižvelgdamas į Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijų planavimo komisijos 2018 m. gegužės 16 d. teritorijų planavimo dokumento kompleksinio derinimo protokole Nr. (21.96)-AR14-38 pateiktas išvadas ir į Sauliaus Dzienos 2018 m. gegužės 21 d. prašymą pagal UAB „Spektras“ 2018-03-07 įgaliojimą:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Dubysos g. 37A detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. AD1-3972, nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimų – statybos ribos išdėstymo principo koregavimą žemės sklype, Dubysos g. 37A, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nekeičiant privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimų (pridedamas koregavimo brėžinys 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 dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

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

4. P r i p a ž i s t u netekusiu galios Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-04-12 įsakymą Nr. AD1-907 „Dėl statybos ribos išdėstymo principo koregavimo žemės sklype, Dubysos g. 37A, Klaipėdoje, techninio projekto rengimo metu“.

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

Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas

Parengė

Architektūros poskyrio vyriausioji specialistė

Ona Petrutienė, tel. 39 61 60  
2018-05-22





**BENDRI DUOMENYS**



**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Dubysos g. 37A, (kad. Nr.2101/0005:286), Klaipėdos mieste. Plotas 0.4897 ha.

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo užsakovas:** UAB „Spektras“, Dubysos g. 37A, Klaipėda.

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo rengėjas:** UAB “Merkevičius ir partneriai”, įm.k. 300610437, projekto vadovas Česlovas Šarakauskas (kval.at. Nr. ATP 374).

**Planavimo tikslai:** nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakoreguoti statybos ribą ir patikslinti sklype esančių žaliųjų plotų vietas.

UAB „Merkevičius ir partneriai“	PV	Č. Šarakauskas	ATP 374		2017
	ARCH	Č. Šarakauskas	ATP 374		2017
ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G. 37A DETALIOJO PLANO (PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016-12-23 ĮSAKYMU NR. AD1-3972) KOREGAVIMAS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU - KOREGUOJAMA STATYBOS RIBA				MP-17-04-03-DPK.AR	
				Lapas 1	Lapų 5
					Laida 0

## 1. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojamas žemės sklypas		
1	Žemės sklypo adresas	Dubysos g. 37A, Klaipėda
2	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0005:286 Klaipėdos m. k.v.
3	Žemės sklypo unikalus Nr.	2101-0005-0286
4	Žemės sklypo plotas	0.4897 ha
5	Užstatyta teritorija	0.4897 ha
6	Paskirtis	Kita
7	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
8	Žemės sklypo savininkas	UAB „Spektras“
9	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10	Servitutai	Servitutas – teisė aptarnauti transformatorinę šalia sklypo (tarnaujantis daiktas); Servitutas – teisė naudotis gretimų sklypų dalimis remontuojant pastato sienas (viešpataujantis daiktas); Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). 2004-05-14 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1559
11	Specialiosios naudojimo sąlygos:	Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (49 skyrius) – 0,1334 ha; Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) – 0,0139 ha; Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) 0,0543 ha; Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) – 0,021 ha; 2013-05-03 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr.13SK-(14.13.111.)-216

## 2. Želdynai

Žemės sklypas užstatytas, reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 10.00 iki 11.20 Lietuvos valstybinė aukščių sistema. Teritorija prižiūrima. Teritorijos vakarinėje dalyje esantys pavieniai medžiai išsaugomi. Kiti želdiniai – veja.

## 3. Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygio vertinimas

Detaliojo plano statybos ribos koregavimas įtakos neturės.

## 4. Visuomenės sveikatos sauga

Detaliojo plano koregavimu numatomas statybos zonos ir ribos tikslinimas. Gamybos ir pramonės paskirties pastatų statybos plėtra nenumatoma bei esami įregistruoti pastatai nepatenka į I-V gamybinių objektų kenksmingumo klasę, todėl LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ galiojančios aktualios redakcijos XIV skyriaus specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – netaikoma.

## 5. Teritorijos vystymo tendencijos

Planuojamos teritorijos detaliojo plano koregavimas neprieštaruoja 2007-04-05 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-110 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams ir kitiems, teritorijoje galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Rengiamas anksčiau parengto detaliojo plano korektūros sprendinių tikslinimas, kurios tikslas: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, statybos zonos ir ribos koregavimas.

ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G. 37A DETALIOJO PLANO (PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016-12-23 ĮSAKYMU NR. AD1-3972) KOREGAVIMAS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU - KOREGUOJAMA STATYBOS RIBA	MP-17-04-03-DPK.AR		
	Lapas 2	Lapų 5	Laida 0

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA  
(DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU -  
KOREGUOJAMA STATYBOS RIBA)**

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:**

Rengiamas anksčiau parengto detaliojo plano sprendinių koregavimas (vienam žemės sklypui), kurio tikslai ir uždaviniai: nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, patikslinti suplanuotos teritorijos (galiojančiame detaliojame plane pažymėta Nr.1) statybos zoną ir ribą.

Žemės sklype vykdoma ūkinė veikla – netarši metalo produktų gamyba komerciniais tikslais.

Galimos statinių paskirtys: Esami: gamybos, pramonės ir garažų paskirties pastatai; Nauji galimi: garažų, sandėliavimo, komercinės paskirties pastatai.

Tikslinama nauja statinių statybos riba ir zona: šiaurinėje sklypo pusėje užstatymo zona plečiama 1 x 5,85 m, pietinėje užstatymo zona plečiama 6,85 x 5 m, rytinėje sklypo pusėje siaurinama užstatymo zona 2 x 25,18 m ir vakarinėje pusėje – 0,6 x 16,10 m.

Dėl neišlaikomų norminių atstumų iki sklypo ribos, statant arčiau negu 3 m nuo žemės sklypo ribos, yra gauti sutikimai:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus sutikimas 2017-09-18 Nr. 13ST-330-(14..13.5).
- AB "Klaipėdos energija" ir UAB "TERMOIZOLA N" (sutikimai DP sprendinių tikslinimo brėžinyje);
- GSEB "Modulis", sutikdamas su sprendiniais, kurie patvirtinti 2016-06-14.

Techninio projekto rengimo metu privaloma numatyti priešgaisrinį apvažiavimą. Kad išpildyti projektavimo normų reikalavimus, gautas sutikimas dėl priešgaisrinio apvažiavimo:

- "Dėl priešgaisrinio apvažiavimo kelio per AB "Klaipėdos energija" teritoriją, įrengimo" 2017-01-04 Nr. R-02-23.
- GSEB "Modulis" užregistravo (2018-01-25) savo sklype kelio servitutą, pagal servituto sutartį nr. 296.

**Techninės klaidos taisymas.** Suderintoje ir galiojančioje "Žemės sklypo Dubysos g. 37A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2003-08-29 įsakymu nr.787, korektūroje" pagrindinių sprendinių brėžinyje, teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoje lentelėje ir to pačio brėžinio pastabose nurodyta sklypo priklausomų želdinių dalis 10 %. Prie suderintos detalaus plano korektūros, suderintame aiškinamajame rašte, 16 pualapyje taip pat aprašyti priklausomi želdiniai 10 %. Suderintoje ir galiojančioje "Žemės sklypo Dubysos g. 37A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2003-08-29 įsakymu nr.787, korektūroje" pagrindinių sprendinių brėžinyje, teritorijos naudojimo reglamentuose, 6 punkte - priklausomų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, nurodyti 25 % - yra klaidingi, ir šioje vietoje yra padaryta techninė klaida. Nes 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 patvirtinimu" (su vėlesniais pakeitimais) priklausomųjų želdynų apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos (žemės sklypai, skirti kitiems pastatams komercinės paskirties objektų teritorijose) - 10 %.

**Sprendinių įgyvendinimo programa:**

Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės sklypo statybos ir eksploataavimo metu.

Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Sutvarkyti ir įregistruoti servitutus arba gauti kaimyninių žemės sklypų savininkų raštiškus sutikimus, planuojamiems pravažiavimams.

ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G. 37A DETALIOJO PLANO (PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016-12-23 ĮSAKYMU NR. AD1-3972) KOREGAVIMAS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU - KOREGUOJAMA STATYBOS RIBA	MP-17-04-03-DPK.AR		
	Lapas 3	Lapų 5	Laida 0

#### **Detaliojo plano sprendinių tikslinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu**

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. 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.

#### **Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas**

Detaliojo plano sprendinių koregavimas numato statybos zonos ir ribos tikslinimą. Gamybos ir pramonės paskirties pastatų statybos plėtra nenumatoma bei esami įregistruoti pastatai nepatenka į I-V gamybinių objektų kenksmingumo klasę, todėl LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ galiojančios aktualios redakcijos XIV skyriaus specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos – netaikoma. Žemės sklypas yra komercinės paskirties ir inžinerinės infrastruktūros sklypų teritorijoje. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei vykdomos ūkinės veiklos pobūdį, daroma išvada, kad vykdoma ūkinė veikla neturės neigiamos įtakos visuomenės sveikatai, gretimybėms bei aplinkai ir nenustatys papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams.

#### **Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai**

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 planuojamos teritorijos gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

#### **Gaisrinės sauga**

Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas pagal galiojančius teisės aktus, techninių projektų rengimo metu. Neišlaikant minimalių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų (kai tai leidžia teisės aktai), būtina užtikrinti gaisrinės saugos priemones, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisro atveju vanduo imamas iš artimiausio vandens telkinio arba priešgaisrinių hidrantų vadovaujantis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti" (2014-02-10, Nr.2014-01364). Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-osios komandos (Šilutės pl. 58, Klaipėda) - 2,26 km. Naujos priemonės gaisrų gesinimui nenumatomos.

#### **Želdynai**

Žemės sklypas užstatytas, reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 10.00 iki 11.20 Lietuvos valstybinė aukščių sistema. Teritorija prižiūrima. Teritorijos vakarinėje dalyje esantys pavieniai medžiai išsaugomi. Kiti želdiniai – veja. 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 patvirtinimu“ (su vėlesniais pakeitimais) priklausomųjų želdynų apželdinimo procentas: komercinės paskirties objektų teritorijos (žemės sklypai, skirti kitiems pastatams komercinės paskirties objektų teritorijose) - 10 %. Planuojamoje teritorijoje želdynų plotas paliekamas esamas, pagal suderintą ir galiojančią "Žemės sklypo Dubysos g. 37A detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2003-08-29 įsakymu nr.787, korektūrą" išlaikomas 10 proc. Numatant pravažiavimus šiaurinėje sklypo dalyje, dalis sklypo želdynų ploto – naikinama, t.y 69.03 m<sup>2</sup>. Sunaikinta dalis želdynų atsodinama pietinėje sklypo dalyje, pratęsiant esamus žalius plotus - 69.30 m<sup>2</sup>.

#### **Planuojamai teritorijai taikomi teisės aktai (su vėlesniais pakeitimais):**

LR Žemės įstatymas.

LR Aplinkos apsaugos įstatymas;

LR Atliekų tvarkymo įstatymas.

ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G. 37A DETALIOJO PLANO (PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016-12-23 ĮSAKYMU NR. AD1-3972) KOREGAVIMAS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU - KOREGUOJAMA STATYBOS RIBA

MP-17-04-03-DPK.AR

Lapas 4

Lapų 5

Laida 0

LR Vyriausybės 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);  
 LR SAM 2004-08-19 įsakymas Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija).  
 Teritorijų planavimo įstatymas (suvestinė redakcija nuo 2017-01-01);  
 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 įsakymu Nr.D1-995/1-312;  
 Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr.3D-830/D1-920.  
 Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr.D1-8 (suvestinė redakcija nuo 2017-01-01).  
 STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.  
 STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;  
 STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;  
 PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr.1-45 „Dėl gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“;  
 LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;  
 LRV 2014-12-23 d. nutarimu Nr.1467 patvirtintu „Planų ir programų Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“.  
 LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (suvestinė redakcija nuo 2016-08-01).

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, galioja juos keičiantys.

ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G. 37A DETALIOJO PLANO (PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016-12-23 ĮSAKYMU NR. AD1-3972) KOREGAVIMAS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU - KOREGUOJAMA STATYBOS RIBA	MP-17-04-03-DPK.AR		
	Lapas 5	Lapų 5	Laida 0