



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL KVARTALO TARP RŪTŲ G., MINIJOS G. IR KAUNO G. TĘSINIO KLAIPĖDOJE
PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ, PATVIRTINTŲ KLAIPĖDOS MIESTO VALDYBOS 1995
M. GRUODŽIO 7 D. SPRENDIMU NR. 633 „DĖL KVARTALO TARP RŪTŲ G., MINIJOS
G. IR KAUNO G. TĘSINIO KLAIPĖDOJE PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ
PATVIRTINIMO“ IR ĮREGISTRUOTŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ
REGISTRE NR. T00028669 KOREKTŪROS ŽEMĖS SKLYPAMS, KOREGUOJAMAME
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTE PAŽYMĖTIEMS NR. 48 IR 49,
PATVIRTINIMO**

Nr.
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 2020 m. vasario 18 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG132195 bei 2020 m. kovo 6 d. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartį Nr. J9-847:

1. T v i r t i n u kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų, patvirtintų Klaipėdos miesto valdybos 1995 m. gruodžio 7 d. sprendimu Nr. 633 „Dėl kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų patvirtinimo“ ir įregistruotų Teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00028669, korektūrą žemės sklypams, koreguojamame teritorijų planavimo dokumente pažymėtiems Nr. 48 ir 49 (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 kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų, patvirtintų Klaipėdos miesto valdybos 1995 m. gruodžio 7 d. sprendimu Nr. 633 „Dėl kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų patvirtinimo“ ir įregistruotų Teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00028669, korektūros žemės sklypams, koreguojamame teritorijų planavimo dokumente pažymėtiems Nr. 48 ir 49, sprendiniai keičia kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų, patvirtintų Klaipėdos miesto valdybos 1995 m. gruodžio 7 d. sprendimu Nr. 633 „Dėl kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų patvirtinimo“ ir įregistruotų Teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00028669, sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami projektinių pasiūlymų korektūros sprendiniai;

2.2. kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų, patvirtintų Klaipėdos miesto valdybos 1995 m. gruodžio 7 d. sprendimu Nr. 633 „Dėl kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų patvirtinimo“ ir įregistruotų Teritorijų planavimo dokumentų registre Nr. T00028669, 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

Gintaras Neniškis

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

20.....m.....d. įsakymu Nr.

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 pridėdamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra (dviems sklypams), kurios tikslai – nekeičiant žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir suplanuoti įvažiavimus į sklypus. Planuojama ūkinė veikla – administracinės ir prekybos paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas: pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas teritorijos reglamentų nustatymui. Esamo žemės sklypo Nr. 01 naudojimo būdas (komercinės paskirties objektų teritorijos (K)) nekeičiamas. Laisvoje valstybinėje žemėje naujai suformuotam žemės sklypui Nr. 02 nustatoma kita (KT) žemės naudojimo paskirtis, būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Žemės sklypo Nr. 02 ribos suformuotos vadovaujantis Kvartalo tarp Rūtų g., Minijos g. ir Kauno g. tęsinio Klaipėdoje projektinių pasiūlymų, patvirtintų 1995 m. gruodžio 7 d. Klaipėdos miesto valdybos sprendimu Nr. 633 ir įregistruotų Teritorijų planavimo registre Nr. T00028669, brėžiniu, kuriame formuojamas sklypas pažymėtas Nr. 48. Abiems sklypams nustatomi užstatymo aukštingumo, tankumo ir intensyvumo rodikliai, numatomi įvažiavimai į sklypus, automobilių stovėjimo vietos.

Sklypams nustatomi naudojimo reglamentai:

Sklypas Nr. 01 yra esamas, sklypo plotas, žemės naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami. Nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 860 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti iki 3 aukštų su mansarda pastatus, ne aukštesnius kaip 12 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 55 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.65. Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Sklypas Nr. 02: plotas – 675 m², teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype numatoma statyti iki 2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8,5 m (maks. aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis – 45 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.1. Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Sklypų užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kitais teisės aktais. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų 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, bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. Mažiausias atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos turi būti 3 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 (valdytojo) sutikimas raštu. Minimalus atstumas nuo statybos zonos iki sklypo Nr. 01 šiaurės rytinės ribos nurodomas 1 m, nes buvo gautas kaimyninio žemės sklypo kad. Nr. 2101/0005:94 naudotojo GSEB „PERKĖLA“ (GSEB „PERKĖLA“ nuosavybės teise priklauso pastatas, ties kuriuo statybos zonos atstumas iki sklypo ribos – 1 m) sutikimas raštu. Kadangi GSEB „PERKĖLA“ yra žemės sklypo naudotojas (nuomininkas), techninio projekto rengimo metu būtina gauti žemės sklypo valdytojo – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos – sutikimą. **Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).**

Architektūriniai reikalavimai:

- Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas.
- Spalvinį sprendimą derinti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos aplinkos.

Sklype Nr. 01 planuojamo pastato erdvinio sprendimo su gretimybų tūriais koncepcija (sprendiniai gali kisti, atsižvelgiant į detalizajame plane nustatytus rodiklius):



Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis 2019-06-06 priimtu LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Aplinkos kokybę ir higieninę būklę, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis formuojamai aplinkai:

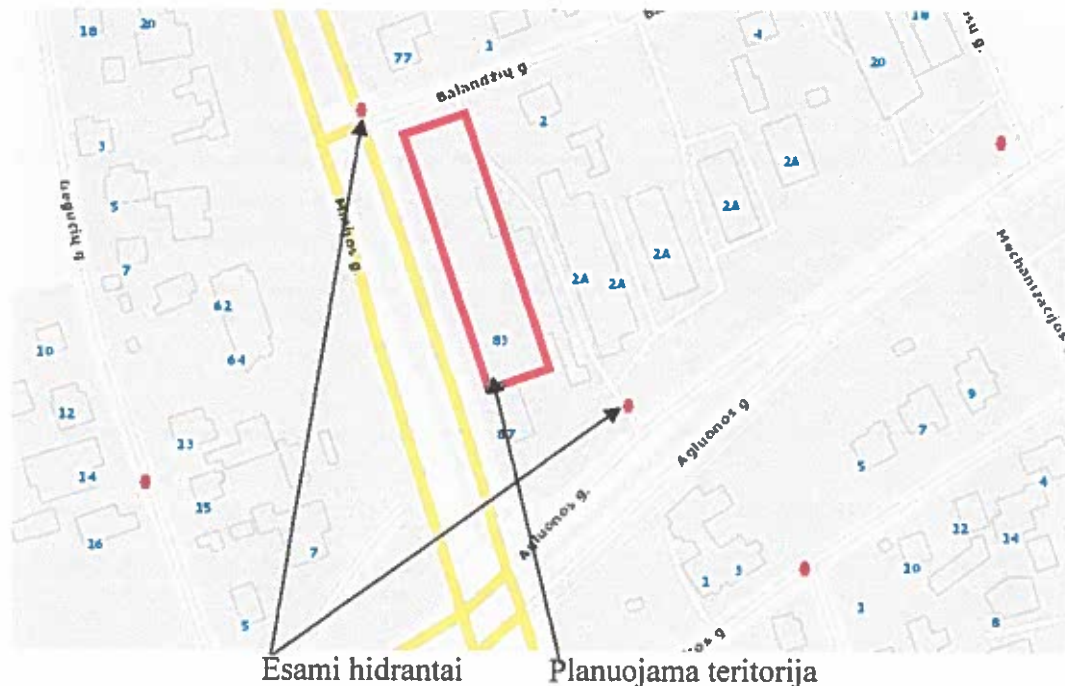
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Vadovaujantis VĮ Registrų centras duomenimis, planuojama teritorija ribojasi su esamomis gatvėmis, kitos paskirties mažaukščių gyvenamųjų namų statybos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypais. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, atstumai yra išlaikomi.

Artimiausias gyvenamasis namas nuo planuojamos teritorijos yra 1,3 m atstumu pietryčių kryptimi. Už 280 m pietvakarių kryptimi nuo planuojamos teritorijos yra Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorija. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

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, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Sklype Nr. 01 dėl neišlaikomų minimalių atstumų iki pastatų planuojamo pastato pietrytinėje ir šiaurės rytų pusėse numatoma ugniasienė. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004).



Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Minijos (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – 100 m) ir Agluonos (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – 115 m) gatvėse. Į planuojamus sklypus patekimas numatomas iš Balandžių gatvės per laisvoje valstybinėje žemėje suplanuotą 5 m pločio privažiavimą, kurio ilgis – 50 m. Vadovaujantis „Gaisrinės

saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364) 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Inžineriniai tinklai:

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų, esančių Balandžių gatvėje. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti.

- **Vandentiekio tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Balandžių gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių Balandžių gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Lietaus nuotekų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, esančių Balandžių gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Šildymas:** esant galimybei, šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- **Elektros tinklai:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Dujų tinklai:** prisijungimas numatomas iš esamų dujotiekio tinklų, esančių Balandžių gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas).
- **Gatvių apšvietimas:** prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojami (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- **Melioracija:** sklypas nemelioruotas.

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Sklypas Nr. 01:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) (plotas tikslinamas pagal faktą) - 33 m²

Sklypas Nr. 02:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) - 75 m²

Servitutai:

Servitutai detalioju planu neplanuojami.

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų 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. 83, Klaipėdos mieste. Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Balandžių gatvės per 5 m privažiavimo kelią, suplanuotą laisvoje valstybinėje žemėje. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė. Detaliuoju planu sklype Nr. 01 projektuojama 6 vietų automobilių stovėjimo aikštelė lengviesiems automobiliams. Sklype Nr. 02 projektuojama 10 vietų automobilių stovėjimo aikštelė lengviesiems automobiliams. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje yra želdinių, kurie pagal saugotinių medžių ir krūmų kriterijus priskiriami saugotiniams (žr. Medžių taksacijos schema). Detaliuoju planu siūloma šalinti du medžius, patenkančius į sklypo Nr. 01 statybos zoną. Šie medžiai nėra saugomi. Medžius planuojama atsodinti kitoje sklypo Nr. 01 vietoje. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (LR aplinkos ministro 2016-08-24 įsakymo Nr. D1-565 redakcija) 5.2. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Dalis sklype Nr. 01 esančių saugotinių medžių yra labai arti statybos zonos, tačiau detaliuoju planu jų šalinimas nesprenžiamas. Detalusis planas tik nurodo pagrindinius reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia tikslios statinio vietos ir galimos jo formos, kuri bus atliekama techninio projekto metu. Suprojektavus tam tikros konfigūracijos pastatą, kai medžių, augančių labai arti planuojamos statybos zonos, lajoms paliekama vietos, medžiai gali būti išsaugomi. Medžių šalinimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, suderinus sprendinius su Klaipėdos miesto savivaldybės Aplinkos kokybės skyriumi.

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 komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose - 10 % viso žemės sklypo ploto. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai:

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, Žin., 1992, Nr. 5-75;
- LR miškų įstatymas, Žin., 2001, Nr. 35-1161;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, Žin., 2001, Nr. 108-3902;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, Žin., 2002, Nr. 72-3016;
- LR žemės įstatymas, Žin., 2004, Nr. 28-868;
- LR melioracijos įstatymas, Žin., 2004, Nr. 28-877;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, Žin., 2004, Nr. 153-5571;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, Žin., 2004, Nr. 164-5971;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862).

Nutarimai:

- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;

- Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, LRV 2018-05-30 nutarimas Nr. 521.
- **Įsakymai:**
- Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės, LR SAM 2004-08-19 įsakymas Nr. V-586;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694;
- Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-87;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/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;
- Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr. D1-565.
- **Kita:**
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- 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“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė





PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI

n/m	T	n-sklypo numeris; m- sklypo plotas m²
1	2	KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMOSI TIPAS
3	4	1 GALIMI ŽEMES NAUDOJIMO BŪDAI:
5	6	2 LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS (METRAIS);
7	8	3 LEISTINAS ŽEMES SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS;
8	8	4 LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS;
9	8	5 STATYBOS ZONA (ŽYMIMA GRAFIŠKAI);
10	8	6 UŽSTATYMO TIPAS (IŠREIKŠTAS TEKSTINIU APIBŪDINIMU IR GRAFIŠKAI - STATYBOS ZONA, STATYBOS RIBA AR LINIJA);
11	8	7 SERVTUTAI (ŽYMIMA GRAFIŠKAI IR APRAŠOMA AIŠKINAMAJAME RAŠTE);
12	8	8 SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS (ŽYMIMA GRAFIŠKAI IR APRAŠOMA AIŠKINAMAJAME RAŠTE);
13	8	9 TERITORIJOS (ŽEMES SKLYPO) APŽELDINIMAS (PROCENTAIS).

SKLYPO (JO DALIES) Nr.	SKLYPO (JO DALIES), KAMPŲ PAŽYMEJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS	
		X	Y
01	1	6176525.74	320500.27
	2	6176515.52	320503.80
	3	6176508.58	320483.45
	4	6176546.63	320470.48
	5	6176548.23	320475.22
02	6	6176553.44	320490.69
	7	6176548.23	320475.22
	8	6176559.96	320488.43
	9	6176558.15	320483.41
	10	6176579.99	320475.56
	11	6176581.42	320479.30
	12	6176602.39	320471.96
	13	6176597.39	320458.70

PASTABA: DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS YRA NEATSIEJAMA ŠIO BRĖŽINIO DALIS.

IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS RAJONO BENDROJO PLANO SPRENDINIŲ



SITUACIJOS SCHEMA



REMĖJANTIS PATVIRTINTOMIS SĄLYGOMIS DETALIAJAM PLANUI RENGTI BEI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAIS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TEISĖS AKTAIS, NUSTATOMI ŠIE DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:
Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.
Rengiama ankščiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra (dviems sklypams), kurios tikslai - nekeičiant žemės sklypų pagrindines žemės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens komplekcinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir suplanuoti įvaziavimus į sklypus. Planuojama ūkinė veikla - komercinės ir prekybos paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.
Architektūriniai reikalavimai: Planuojama apdaila naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas. Spalvinį sprendimą dėti prie kvartalo ir Klaipėdos miestui būdingos apinkos. Pastatų aukštis iki kraigo sklype Nr 01 - 12 m, sklype Nr 02 - 8,5 m.
Gaisrinė sauga: Bendrų stvejų planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipnia nustatomas - I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipnia, išlaikant atstumus tarp pastatų. Sklype Nr 01 dėl neišlaikomų minimalių atstumų iki pastatų planuojama pastato pietrytinėje ir šiaurės rytų pusėse numatoma ugniasienė. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti greitųjų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01.2004). Gaisro stvejų vanduo imamas iš esamų prielgėjamųjų vandens hidrantų Minijos (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško - 100 m) ir Agluonos (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško - 115 m) gatvėse. Į planuojamus sklypus patiekimas numatomas iš Balandžių gatvės per šiaurėje valstybinėje žemėje suplanuotą 5 m pločio privažiavimą, kurio ilgis - 50 m. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-1364) 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.
Inžineriniai tinklai: Detaliojo plano numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų, esančių Balandžių gatvėje. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikrinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pablogiusi - atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).
Atliekos: Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovintuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal sutarus su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslūs atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.
Sustalėjimas: Planuojama teritorija yra Minijos g. 83, Klaipėdos mieste. Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Balandžių gatvės per 5 m privažiavimo kelią, suplanuotą laisvoje valstybinėje žemėje. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04.2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė. Detaliojo plano sklype Nr. 01 projektuojama 6 vietų automobilių stovėjimo aikštelė lengvaisiems automobiliams. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkretios vietos sprendžiamos techninio projekto metu, patvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų neprieštarauja teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.
Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje yra želdinių, kurie pagal saugotųjų medžių ir krūmų kriterijus priskiriami saugotiniams (žr. Medžių taksacijos schema). Detaliojo plano siūloma šalinti du medžius, patenkančius į sklypo Nr 01 statybos zoną. Šie medžiai nėra saugomi. Medžius planuojama atsodinti kitoje sklypo Nr 01 vietoje. Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vėjų ir gėlymų (rengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (LR aplinkos ministro 2016-08-24 įsakymu Nr. D1-565 redakcija) 5.2. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 3 m atstumu nuo pastatų sienų.
Dalis sklype Nr 01 esančių saugotųjų medžių yra labai arti statybos zonos, tačiau detaliojo plano jų šalinimas nesprenžiamas. Detalus planas tik nurodo pagrindinius reglamentus bei urbanistškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia tiksliai statinio vietos ir galimos jo formos, kuri bus atliekama techninio projekto metu. Suprojektavus tam tikros konfigūracijos pastatą, kai medžių, augančių labai arti planuojamos statybos zonos, lajoma paliekama vieta, medžiai gali būti išsaugomi. Medžių šalinimas sprendžiamas techninio projekto metu, suderinus sprendinius su Klaipėdos miesto savivaldybės Aplinkos kokybės skyriumi. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlymus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose - 10 % viso žemės sklypo ploto. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI

	K	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
		PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
		ESAMO SKLYPO RIBA
		PROJEKTUOJAMO SKLYPŲ RIBA
		STATYBOS RIBA (teritorija, kurioje statomi pastatai, statiniai, taip pat kiti inžineriniai statiniai (pvz. projektuojamos klemo aikštelės))
		SKIRTINGŲ REŽIMŲ RIBA (teritorija, kurioje galimas pastatų statyba, išlaikant normuojamą atstumą iki sklypo ribos arba gavus sutikimą, aukštis guma - 8,5-12 m)
		SKIRTINGŲ REŽIMŲ RIBA (teritorija, kurioje galimas parkavimo aikštelių įrengimas, aukštis guma - 0)
		STATYBOS ZONA (teritorija, kurioje galimas pastatų statyba, išlaikant normuojamą atstumą iki sklypo ribos arba gavus sutikimą, aukštis guma - 8,5-12 m)
		STATYBOS ZONA (teritorija, kurioje galimas parkavimo aikštelių įrengimas, aukštis guma - 0)
		SERVITUTO ZONA
		SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ RIBOS
		ĮVAŽIAVIMAS-ISVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTIS
		AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
		TERITORIJA TVARKOMA UŽSAKOVO LEŠOMIS GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS GATVĖS IR PRIVAŽIAVIMAI
		ŠALIGATVIAI
		SKIRIAMOJI ŽELDINIŲ JUOSTA
		PLANUOJAMI ŽELDINIAI
		ESAMI PASTATAI/STATINIAI
		PLANUOJAMA UGNIASIENĖ
		ELEKTROS LINIJŲ APSAUGOS ZONOS RIBOS
		MEDŽIAI, KURIE PAGAL SAUGOTINIŲ MEDŽIŲ IR KRŪMŲ KRITERIJUS PRISKIRIAMSI SAUGOTINIEMS
		ŠALINAMI MEDŽIAI (atsodinami kitoje sklypo vietoje)
		SODINAMI AUGALAI
		PROJEKTUOJAMAS DUJOTIEKIS
		PROJEKTUOJAMI VANDENTIEKIO TINKLAI
		PROJEKTUOJAMI BUTINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI
		PROJEKTUOJAMI LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAI
		NUMATOMA ATLIEKŲ SURINKIMO AIKŠTELĖS VIETA
		PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ POSŪKIO KAMPAI (TAŠKAI) IR JŲ NUMERACIJA

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m²	Privažiuojamą teritorijos naudojimo reglamentai							Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo (lino tankis)*	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai	privažiuojamųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštis	statinių paskirtys	kiti reglamentai			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
-	01	860	Paslaugų teritorija	Kitos paskirties žemė	Komercinės paskirties objektų teritorijos	12.0	19.75	55	1.65	Laisvo planavimo	-	-	10	3+m	Administracinės ir prekybos paskirties pastatai	III-4. Elektros tinkle apsaugos zonos - 33 m²	
-	02	675	Paslaugų teritorija	Kitos paskirties žemė	Komercinės paskirties objektų teritorijos	8.5	16.89	45	1.1	Laisvo planavimo	-	-	10	2	Administracinės ir prekybos paskirties pastatai	III-4. Elektros tinkle apsaugos zonos - 75 m²	

Detaliojo plano rengėjas
UAB "Project28"
I. Kanto g. 36-1, 92237 Klaipėda
tel. 8 680 69216
info@project28.lt | email: cont

Atestato Nr. 0008 PV
Direktorių: S. Kazlauskienė, S. Kazlauskienė
Projektuotoja: E. Valmieri

Užsakovo pavadinimas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus

Užsakovo Nr. 0008
Mėnuo: Lapas
Lauk: 0

Ypatybės: 1 500
Lapai: 0

Ypatybės: 1
Lapai: 1

PAGRINDINIAI SPRENDINIAI
K-VT-21-19-197

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL KVARTALO TARP RŪTŲ G., MINIJOS G. IR KAUNO G. TĘSINIO KLAIPĖDOJE PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ, PATVIRTINTŲ KLAIPĖDOS MIESTO VALDYBOS 1995 M. GRUODŽIO 7 D. SPRENDIMU NR. 633 „DĖL KVARTALO TARP RŪTŲ G., MINIJOS G. IR KAUNO G. TĘSINIO KLAIPĖDOJE PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ PATVIRTINIMO“ IR ĮREGISTRUOTŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGISTRE NR. T00028669 KOREKTŪROS ŽEMĖS SKLYPAMS, KOREGUOJAMAME TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTE PAŽYMĖTIEMS NR. 48 IR 49 PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-03-18 Nr. AD2-517
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintaras Neniškis, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Sertifikatas išduotas	GINTARAS NENIŠKIS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-03-17 15:31:41 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-03-17 15:31:46 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-24 11:19:56 – 2022-05-23 11:19:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, i.k.188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2018-12-27 13:29:47 iki 2021-12-26 13:29:47
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.4.71
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2020-03-18 08:29:30)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2020-03-18 08:29:30 Dokumentų valdymo sistema Avilys