



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL ŽEMĖS SKLYPO KLAIPĖDOS G. 22 DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2008 m. spalio 23 d. Nr. AD1-2025  
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr.113-4290) 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429) 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr. 1-108 „Dėl įgaliojimų suteikimo Savivaldybės administracijos direktoriui“ bei atsižvelgdamas į Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo dokumento 2008 m. spalio 6 d. patikrinimo aktą Nr. PL-436-(14.16), Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komiteto 2008 m. liepos 1 d. posėdžio protokolą Nr. (1.10)-TAR-111:

1. T v i r t i n u žemės sklypo Klaipėdos g. 22 detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei žemės sklypų ribų nužymėjimo brėžinys, infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinys, sprendinių aprašymas).

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 teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius

M 1:500



X=6183450.00  
Y=321150.00

Žemės sklypas Klaipėdos g. 20  
kad. Nr. 2101/0039:193  
individualiems namams/  
statiniams statyti ir eksploatuoti

Žemės sklypas Klaipėdos g. 24  
kad. Nr. 2101/0039:224  
individualiems namams/  
statiniams statyti ir eksploatuoti

Žemės sklypas Apynių g. 11  
kad. Nr. 2101/0039:580  
mažaaukščių statinių teritorija

Ūkinis pastatas Kadagių g. 2A, kuriame  
suformuoti 8 atskiri nekilnojamojo turto objektai

Koordinčių sistema-LKS-94  
Aukščių sistema-Baltijos

PASTABA: šviesia pilka spalva pavaizduoti greta rengiamo teritorijos prie pastato Kadagių g. 4A  
detaliojo plano sprendiniai.

Sklypo Nr.	Taško Nr.	Sklypo ribų posūkio taškų ir sklypo dalių A ir B ribų taškų koordinatės LKS-94 sistemoje	
		X	Y
1	1	6183438.62	321098.60
	2	6183429.34	321133.40
	3	6183406.80	321127.72
	4	6183362.99	321120.83
2	8	6183366.57	321104.13
	7	6183400.38	321111.63
	6	6183405.16	321091.78
	6	6183405.16	321091.78
1	7	6183400.38	321111.63
	8	6183366.57	321104.13
	5	6183370.72	321084.77
1	a	6183400.38	321111.63
	b	6183433.21	321118.91

PASTATŲ EKSPLIKACIJA

- 1 - esamas gyvenamasis namas
- 2 - esamas ūkinis pastatas (buvęs tvartas)
- 3 - esamas sandėlis
- 4 - esamas sandėlis

APSAUGOS ZONOS

(Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų Nr.)

Sklype Nr. 1:

- Ryšių linijos apsaugos zonos po 2 m (I.).
- Elektros oro linijos apsaugos zona po 2 m (VI.).
- Vandentiekio tinklų apsaugos zona po 5 m (XLIX.).
- Nuotekų tinklų apsaugos zona po 5 m (XLIX.).
- V.s. dujotiekio apsaugos zona po 2 m (IX.).
- Šilumos tinklų apsaugos zona po 5 m (XLVIII.).

Sklype Nr. 2:

- Nuotekų tinklų apsaugos zona po 5 m (XLIX.).
- Karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona po 5 m (XLVIII.).

SERVITUTŲ ZONOS

Sklype Nr. 1:

- S.1 - kelio servituto, suteikiančio teisę eiti ir važiuoti privažiuo keliu iki sklypo Nr. 2 (tarnaujantysis daiktas) - 119 m<sup>2</sup>.
- S.2 - servituto, suteikiančio teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas) - 316 m<sup>2</sup>.
- S.3 - servituto, suteikiančio teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas) - 200 m<sup>2</sup>.

Sklype Nr. 2:

- S.4 - statinio servituto, suteikiančio teisę naudotis sklypo dalimi prižiūrėti, remontuoti bei rekonstruoti ūkinį pastatą (tarnaujantysis daiktas) - 38 m<sup>2</sup>.
- S.5 - servituto, suteikiančio teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas) - 70 m<sup>2</sup>.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO  
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Planuojamos teritorijos riba
- Esamos sklypų ribos
- Projektuojamos sklypų ribos
- Statybos riba
- Įvažiavimas-išvažiavimas
- Apsaugos zonos/servituto riba
- Gatvės raudonosios linijos
- Gatvės ašinė linija
- Statomų statinių zona
- Servituto zona
- Komunikacinis koridorius
- Esami pastatai
- Griautiniai pastatai (jų dalys)
- Rekonstruoti pastatai
- Gatvės važiuojamoji dalis
- Šaligatviai (pasiūlymas)
- Želdiniai (pasiūlymas)
- Sklypo ribos lūžio taškas
- Sklypo dalių A ir B riba (pasidalinir

Teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis

- Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorija

Indeksai ir jų reikšmės

- Privalomieji reikalavimai:*
- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 - teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis |
| 3 | 4 | G - gyvenamoji teritorija                  |
| a |   | G1 - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos  |
- Sklype Nr. 2 planuojama vienbučio, sklype Nr. 1 1-2 butų gyvenamojo namo statyba/naudojimas.
- 2 - leistinas pastatų aukštis (m)
  - Sklype Nr. 1 - gyvenamojo namo/ūkinio pastato
  - 3 - leistinas sklypo užstatymo tankumas
  - 4 - leistinas sklypo užstatymo intensyvumas

Sklypo numerio ir jo ploto žymėjimas

- 1 Sklypo numeris
- 1000 Sklypo plotas kv. m.

Sklypo dalies ir jos ploto žymėjimas

- 1A Sklypo dalis
- 701 Sklypo dalies plotas kv. m.

PASTABOS:

- 1. Matmenys nurodyti metrais.
- 2. Brėžinys parengtas ant 2008-01 UAB "Geovitara" parengtos skaitmeninės topografinės nuotraukos.

PATVIRTINTA  
 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus  
 2008 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. ADK-2025  
 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Kanceliarija

Atestato Nr.	Detaliojo plano rengėjas: <b>V. ANDRIULIONIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA</b>		
A954	PV	V. Andriulionienė	2008
A954	PDV	V. Andriulionienė	2008
SDP	Planavimo organizatorius:		

Žemės sklypas Klaipėdos g. 22, Klaipėda, kadastrinis Nr. 2101/0039:225 DETALUSIS PLANAS		Laida
Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei žemės sklypų ribų nužymėjimo brėžinys		O
0708/1 - 01 - SDP - SPR/BR - 01	Lapas	Lapų
	1	1

**PROJEKTUOJAMŲ INŽINERINIŲ TINKLŲ SCHEMAS  
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

- VI— projektuojamas vandentiekio įvadas
- F1— projektuojamas ūkinių nuotekų išvadas
- D2— projektuojamas dujotiekio įvadas
- E1— projektuojamas elektros įvadas
- F1A— anksčiau suprojektuoti ūkinių nuotekų tinklai
- LIP— perspektyviniai lietaus nuotekų tinklai
- FIP— perspektyvinis ūkio nuotekų įvadas

**TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO  
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

- Planuojamos teritorijos riba
  - Esamos sklypų ribos
  - Projektuojamos sklypų ribos
  - Statybos riba
  - Įvažiavimas-išvažiavimas
  - Apsaugos zonos/servituto riba
  - Gatvės raudonosios linijos
  - Gatvės ašinė linija
  - Statomų statinių zona
  - Servituto zona
  - Komunikacinis koridorius
  - Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zona
  - Esami pastatai
  - Griautini pastatai (jų dalys)
  - Rekonstruoti pastatai
  - Gatvės važiuojamoji dalis
  - Sklypo dalių A ir B riba (pasidalinimo)
- Teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis**
- Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorija
- Indeksai ir jų reikšmės**
- Privalomieji reikalavimai:*
- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 - teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis |
| 3 | 4 | G - gyvenamoji teritorija                  |
|   |   | G1 - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos  |
- Sklype Nr. 2 planuojama vienbučio, sklype Nr. 1 1-2 butų gyvenamojo namo statyba /naudojimas.
- 2 - leistinas pastatų aukštis (m)  
 sklype Nr. 1 - gyvenamojo namo/ūkinio pastato  
 3 - leistinas sklypo užstatymo tankumas  
 4 - leistinas sklypo užstatymo intensyvumas
- Sklypo numerio ir jo ploto žymėjimas**
- |             |                      |
|-------------|----------------------|
| <b>1</b>    | Sklypo numeris       |
| <b>1000</b> | Sklypo plotas kv. m. |
- Sklypo dalies ir jos ploto žymėjimas**
- |            |                             |
|------------|-----------------------------|
| <b>1A</b>  | Sklypo dalis                |
| <b>701</b> | Sklypo dalies plotas kv. m. |
- PASTABOS:**
1. Matmenys nurodyti metrais.
  2. Brėžinys parengtas ant 2008-01 UAB "Geovitara" parengtos skaitmeninės topografinės nuotraukos.

M 1:500

X=6183450.00  
Y=321150.00



65-D-15

56 - 0125

Žemės sklypas Klaipėdos g. 20  
kad. Nr. 2101/0039:193  
individualiems namams/  
statiniams statyti ir eksploatuoti

Pastaba: kitu detaliuoju planu greta projektuojamų inžinerinių tinklų indeksai brėžinyje pažymėti žvaigždute (\*).

**PASTATŲ EKSPLIKACIJA**

- 1 - esamas gyvenamasis namas
- 2 - esamas ūkinis pastatas
- 3 - esamas sandėlis
- 4 - esamas sandėlis

**APSAUGOS ZONOS**

(Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų sk.)

**Sklype Nr. 1:**

- Ryšių linijos apsaugos zonos po 2 m (I.).
- Elektros oro linijos apsaugos zona po 2 m (VI.).
- Vandentiekio tinklų apsaugos zona po 5 m (XLIX.).
- Nuotekų tinklų apsaugos zona po 5 m (XLIX.).
- V.s. dujotiekio apsaugos zona po 2 m (IX.).
- Šilumos tinklų apsaugos zona po 5 m (XLVIII.).

**Sklype Nr. 2:**

- Nuotekų tinklų apsaugos zona po 5 m (XLIX.).
- Karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona po 5 m (XLVIII.).

**SERVITUTŲ ZONOS**

**Sklype Nr. 1:**

- S.1 - kelio servituto, suteikiančio teisę eiti ir važiuoti privažiavimo keliu iki sklypo Nr. 2 (tarnaujantysis daiktas) - 119 m².
- S.2 - servituto, suteikiančio teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas) - 316 m².
- S.3 - servituto, suteikiančio teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas) - 200 m².

**Sklype Nr. 2:**

- S.4 - statinio servituto, suteikiančio teisę naudotis sklypo dalimi prižiūrint, remontuojant bei rekonstruojant ūkinį pastatą (tarnaujantysis daiktas) - 38 m².
- S.5 - servituto, suteikiančio teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas) - 70 m².

<b>G/G1</b>	<b>10</b>
0,30	0,50

<b>G/G1</b>	<b>12/8</b>
0,24	0,45

<b>G/G1</b>	<b>8</b>
0,25	0,25

<b>G/G1</b>	<b>12</b>
0,25	0,30

Žemės sklypas Apynių g. 11  
kad. Nr. 2101/0039:580  
mažaaukščių statinių teritorija

Ūkinis pastatas Kadagių g. 2A, kuriame suformuoti 8 atskiri nekilnojamojo turto objektai

Koordinčių sistema-LKS-94  
Aukščių sistema-Baltijos

*[Signature]*

PASTABA: šviesia pilka spalva pavaizduoti greta rengiamo teritorijos prie pastato Kadagių g. 4A detaliuoju plano sprendiniai.

3 2 1 0 1 2 3

Atestato Nr.	Detaliuoju plano rengėjas: <b>V. ANDRIULIONIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA</b>			Žemės sklypo Klaipėdos g. 22, Klaipėda, kadastrinis Nr. 2101/0039:225 DETALUSIS PLANAS	
A954	PV	V. Andriulionienė	2008	<b>Infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinys</b>	
A954	PDV	V. Andriulionienė	2008		
<b>SDP</b>	Planavimo organizatorius: <b>Donatas Buivydas</b>			<b>0708/1-01 - SDP - SPR/BR - 02</b>	Laida <b>0</b> Lapas <b>1</b> Lapų <b>1</b>

### 1. Planuojamos teritorijos ribos

Planuojama teritorija pagrindiniame brėžinyje apribota planuojamos teritorijos ribomis. Į šią teritoriją įeina planuojamas žemės sklypas, kurio adresas Klaipėdos g. 22, Klaipėda, kadastrinis Nr. 2101/0039:225. Teritorija, esanti šiaurės (Klaipėdos gatvės raudonųjų linijų ribose) pusėje už planuojamo sklypo ribų neplanuojama, tačiau sprendiniuose pateikiami jos plėtros projektiniai pasiūlymai (6), reikalingi planuojamos teritorijos riboms ir tvarkymo bei naudojimo režimui nustatyti. Teritorijos, esančios pietų pusėje už planuojamo sklypo ribų, plėtra, kiek tai liečia planuojamą teritoriją, brėžiniuose pavaizduota vadovaujantis rengiamu teritorijos prie pastato Kadagių g. 4A detaliuoju planu.

### 2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis.

Esama pagrindinė tikslinė planuojamos teritorijos žemės naudojimo paskirtis yra **kita** (kitos paskirties žemė) ir sprendiniuose nekeičiama.

### 3. Žemės sklypų ribos.

Esamų planuojamos teritorijos ribų padėtis nekeičiama. Planuojamas žemės sklypas skaidomas į du sklypus - **sklypą Nr. 1** ir **sklypą Nr. 2** - kurių atskyrimo linija brėžinyje pažymėta kaip projektuojama riba. Sklypas Nr. 2 atidalinamas iš A. Burduliui priklausančios vakarinės sklypo dalies, rytinę jo ribą su sklypu Nr. 1 sutapdinant su patikslintos pagal esamos būklės analizės duomenis (žr. EB p. 3.2.) pasidalinimo linijos, pažymėtos sklypo plane, atkarpa.

Projektuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 plotai, ribų posūkio taškų ir centrų koordinatės x/y LKS-94 koordinatinių sistemoje bei kraštinių ilgiai pateikti 1 lentelėje.

1 lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo plotas m <sup>2</sup>	Sklypo ribų posūkio taškų ir centro koordinatės LKS-94 sistemoje			Sklypo kraštinės		
		Taško Nr.	X	Y	Kraštinė	Padėtis*	Ilgis m
1	1742	1	6183438.62	321098.60	1 - 2	Š/ŠR	36.02
		2	6183429.34	321133.40	2 - 3	R/PR	23.24
		3	6183406.80	321127.72	3 - 4	R/PR	44.35
		4	6183362.99	321120.83	4 - 8	P/PV	17.08
		8	6183366.57	321104.13	8 - 7	V/ŠV	34.63
		7	6183400.38	321111.63	7 - 6	Š/ŠR	20.41
		6	6183405.16	321091.78	6 - 1	V/ŠV	34.14
		Centras	6183401.41	321112.58			
2	701	6	6183405.16	321091.78	6 - 7	Š/ŠR	20.41
		7	6183400.38	321111.63	7 - 8	R/PR	34.63
		8	6183366.57	321104.13	8 - 5	P/PV	19.80
		5	6183370.72	321084.77	5 - 6	V/ŠV	35.15
		Centras	6183385.71	321098.08			

\* pasaulio šalies kryptis, kuriai statmena kraštinė sklype esančio stebėtojo atžvilgiu.

Sklypų ribos ir plotai gali būti tikslinami tikslųjų geodezinių matavimų pagrindu.

Sklypų ribos ir plotai gali būti keičiami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka. Įvertinus poreikio, statybos techninio projekto rengimo metu keisti projektuojamos ribos 7-8 padėtį, tikimybę, įvertinta galimybė tai padaryti vadovaujantis minėto įstatymo 22 str. 4 p, nuostata (naudojamų gretimų žemės sklypų ribas ir plotą be detaliojo plano galima keisti, jei toks keitimas nesiejamas su naujo sklypo suformavimu ar žemės ploto padidinimu laisvoje valstybinėje žemėje, taip pat teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimu.

#### **4. Žemės sklypų adresai.**

Projektuojamam žemės sklypui Nr. 1 numatoma palikti buvusį adresą **Klaipėdos g. 22**.  
Projektuojamam žemės sklypui Nr. 2 siūloma suteikti naują adresą **Klaipėdos g. 22A**.

#### **5. Žemės sklypų ir pastatų valdymo ir padalinimo ypatumai.**

Žemės sklypas Nr. 2 atidalinamas iš jo bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomos sklypo dalies. Sklypas Nr. 1 bus valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teisėmis, tačiau jame atitinkamai sumažės valdoma dalis. Kadangi pagal esamos būklės analizės duomenis patikslintos (žr. EB p. 3.2.) dalies plotas yra 1403 m<sup>2</sup> (buvo 1413 m<sup>2</sup>), po sklypo Nr. 2 atidalinimo jo dalies (A) sklype Nr. 1 plotas būtų 701 m<sup>2</sup>. valdomos dalies (B) plotas sklype Nr. 1 pagal patikslintus duomenis būtų 1041 m<sup>2</sup> (buvo 1030 m<sup>2</sup>).

Bendraturčių valdomų žemės sklypo Nr. 1 dalių A ir B riba bei plotai pažymėti grafiškai pagrindiniame brėžinyje. Atsižvelgiant į sklype stovinčių pastatų naudojimo poreikius bei kitus aspektus, dalių A ir B riba bei plotai gali būti tikslinami (keičiami) notarinės sutarties pagrindu.

Atidalinant sklypą Nr. 2 turi būti atidalinamos ir bendrosios dalinės nuosavybės teise A. valdomos jame stovinčio ūkinio pastato - buvusio tvarto dalys. Atidalinamų pastato dalių dydis nustatyta tvarka tikslinamas pastato rekonstrukcijos projekto pagrindu.

#### **6. Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtros projektiniai pasiūlymai.**

Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtra planuojamos teritorijos įtakos zonoje numatoma D<sub>1-2</sub> kategorijos Klaipėdos gatvės juostoje, kurios pagrindiniai techniniai parametrai numatomi atsižvelgiant į atitinkamų teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, esamą gatvės būklę, STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus, esamų sklypų ribas, esamų, anksčiau suprojektuotų ir perspektyvinių komunalinių inžinerinių tinklų padėtį bei kitus aspektus. Šie parametrai yra: gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 20 m, važiuojamosios dalies plotis – 7,5 m (esamas), eismo juostų plotis – 3 m, šaligatvių plotis – 1,7 m. Tarp šaligatvio ir sklypo ribos numatoma apie 0,7...1,7 m pločio želdinių juosta. Gatvės juostos raudonosios linijos, ašinė linija, gatvės važiuojamoji dalis, šaligatvis ir želdinių juosta (šalia sklypo) pažymėti grafiškai pagrindiniame brėžinyje.

#### **7. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.**

##### **7.1. Žemės sklypo Nr. 1 teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai**

###### **7.1.1. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis /1/.**

Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis – gyvenamoji, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorija – indeksas **G/G1**. Žemės sklypas skirtas 1-2 butų gyvenamojo namo ir jo priklausinių naudojimui arba statybai. Sklype gali būti naudojami arba statomi vienas 1-2 butų gyvenamasis namas ir jo priklausiniai (sandėlis, namų ūkio dirbtuvės, automobilių saugykla, pirtis ir pan.).

###### **7.1.2. Leistinas pastatų aukštis /2/.**

Didžiausias leistinas gyvenamojo namo/ūkinio pastato aukštis – **12/8 m**. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – du aukštai.

###### **7.1.3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas /3/.**

Didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – **0,24 (24 %)**. Šis reikalavimas atitinka STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 1 priedo „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų valdų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ reikalavimus.

###### **7.1.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas /4/.**

Didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas **0,45 (45 %)**.

#### 7.1.5. Statinių statybos zona, statybos riba.

Kadangi sklype naujų pastatų statyba neplanuojama, statybos zona ir statybos riba, už kurios pastatų statyba negalima, nustatytos įvertinus esamų pastatų rekonstravimo galimybes, tačiau galioja ir naujos statybos atveju. Gyvenamajam namui ir ūkiniam pastatui nustatytos atskiros statybos zonos ir ribos, kurios su nurodytais atstumais iki sklypo ribų pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje.

Atsižvelgiant į esamą užstatymą, Klaipėdos gatvės raudonąsias linijas, įvažiavimų į projektuojamus sklypus vietas, sklypui Nr. 2 reikalingų servitutų plotį, STR ir kitų teisės aktų reglamentuojamus atstumus nuo kaimyninių sklypų ribų, pastatų, inžinerinių tinklų bei kitų objektų ir į kitus svarbius aspektus, nustatyti tokie gyvenamojo namo statybos ribos atstumai iki sklypo ribų: iki 1-2 (Š/ŠR) ribos – nuo 6,5 m rytų pusėje iki 7 m vakarų pusėje, arba 3,5 m iki Klaipėdos gatvės raudonosios linijos, iki 2-3 (R/PR) ribos – 4 m, iki 6-1 (V/ŠV) ribos – 9 m. Pietų pusėje statybos riba sutapdinama su esamo pastato fasado linija.

Rekonstruotino ūkinio pastato statybos riba vakaruose sutapdinama su sklypo riba 7-8 (V/ŠV), šiaurėje ir pietuose nustatoma 1 m atstumu nuo esamų fasadų linijų, o rytuose – 6 m atstumu nuo 3-4 (R/PR) sklypo ribos.

Statiniams, kuriems nereikalingas statybos leidimas, statybos zona ir riba nenustatoma. Statant tokius statinius privaloma vadovautis atitinkamais statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais, nepažeisti detaliuotu planu nustatytų sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų bei trečiųjų asmenų interesų.

#### 7.1.6. Komunalinių ir vietinių inžinerinių tinklų prijungimo sąlygos.

##### Vandentiekio ir nuotekų tinklų prijungimo sąlygos.

Pagal AB „Klaipėdos vanduo“ 2007-12-19 projektavimo technines sąlygas Nr. TS6/3-924.

Į sklype esantį gyvenamąjį namą vanduo tiekiamas įvadu iš Klaipėdos gatvės vandentiekio tinklų d100, vandens tiekimo į šį pastatą pakeitimai neplanuojami.

Iš esamo gyvenamojo namo buitinės nuotekos yra nuvedamos į sklypo pietinėje dalyje esančius buitinių nuotekų tinklus d315, nuotekų nuvedimo iš šio pastato pakeitimai neplanuojami, tačiau pakeitimų galimybė numatoma. Vadovaujantis „Tauralaukio gyvenvietės šiaurės – rytų rajono vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklų statybos II etapo, Klaipėdoje“ techninio projekto sprendiniais, numatoma galimybė Klaipėdos gatvėje pakloti buitinių nuotekų tinklų d200 dalį nuo išvado iš sklypo prijungimo vietos iki esamų Kadagių gatvės tinklų, ir į naujai paklotus Klaipėdos gatvės tinklus nuvesti esamo pastato buitines nuotekas.

Lietaus nuotekas iš sklypo planuojama nuvesti į Klaipėdos gatvės važiuojamąją dalį arba įterpti podirvyje, nuvedimą sprendžiant vadovaujantis normatyvų reikalavimais.

##### Elektros tinklų prijungimo sąlygos.

Pagal AB „VST“ 2007-12-19 sąlygas detaliajam planui rengti Nr. TS-07-17-6425.

Elektra į esamą gyvenamąjį namą yra atvesta nuo 0,4 kV elektros oro linijos Klaipėdos gatvėje atramos, šio pastato prijungimo prie elektros tinklų pakeitimai neplanuojami.

##### Dujotiekio tinklų prijungimo sąlygos.

Pagal AB „Lietuvos dujos 2007-12-17 planavimo sąlygas Nr. 680.

Dujos į esamą gyvenamąjį namą yra atvestos iš sklype praeinančio vidutinio slėgio dujotiekio d20, šio pastato prijungimo prie dujotiekio tinklų pakeitimai neplanuojami.

##### Šildymo sistema.

Esamo gyvenamojo namo autonominės šildymo sistemos su šilumą generuojančiu dujiniu katilu pakeitimai neplanuojami.

Pastatų bei inžinerinių tinklų statybos atveju reikalavimai numatomiems pakeitimams nustatomi inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduodamose projektavimo techninėse sąlygose.

#### 7.1.7. Susisiekimo sistemos organizavimas.

Atsižvelgiant žemės sklypo ir esamų pastatų naudojimo ypatumus, paliekamos dvi esamos įvažiavimo vietos į sklypą iš Klaipėdos gatvės. Įvažiavimo vieta prie rytinės ribos su kaimyniniu sklypu Klaipėdos g. 24 paliekama įvažiavimui į rytinę, J. Januško priklausančią sklypo dalį.

įvažiavimo vieta vakarinėje sklypo pusėje, 8,2 m (iki įvažiavimo ašies) nuo vakarinės ribos su kaimyniniu sklypu Klaipėdos g. 20 paliekama įvažiavimui į vakarinę, A. Burduliui priklausančią sklypo dalį ir į atidalinamą sklypą Nr.2. Nuo šios įvažiavimo vietos iki atidalinamo sklypo Nr. 2 ribos projektuojamas 3,5 m pločio privažiavimo kelias. Abi įvažiavimo vietos skirtos privažiavimui prie sklype esančių pastatų bei automobilių saugyklų ir yra sutapdintos su išvažiavimo iš sklypo vietomis. Automobilių privažiavimo keliai ir saugojimo/manevravimo aikštelės turi būti įrengtos su kieta danga. Sklype turi būti įrengtos ne mažiau kaip dvi vietos automobilių pastatymui (neskaitant garažo), po vieną kiekvienai bendraturčio valdomai sklypo daliai arba kiekvienam butui.

#### **7.1.8. Servitutai.**

Sklype projektuojamos servitutų zonos ir ribos pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje bei numeruotos indeksais **S.1, S.2, S.3**. Sklype projektuojami servitutai:

- kelio servitutas, suteikiantis teisę eiti ir važiuoti privažiavimo keliu iki sklypo-Nr. 2 (tarnaujantysis daiktas); servituto zona **S.1** yra 3,5 m pločio žemės juosta prie nustatytos vakarinės statybos ribos, jos plotas - 119 m<sup>2</sup>;

- servitutas, suteikiantis teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas iki sklypo Nr. 2, jas aptarnauti ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas); servituto zona **S.2** yra 9 m pločio juosta prie vakarinės ribos su sklypu Klaipėdos g. 20, jos plotas – 316 m<sup>2</sup>;

- servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus (bendro naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus, kelius ir takus, jais naudotis ir juos prižiūrėti (tarnaujantysis daiktas); servituto zona **S.3** yra žemės juosta tarp Klaipėdos gatvės raudonosios linijos ir sklypo 1-2 (Š/ŠR) ribos, jos plotas – 200 m<sup>2</sup>;

- statinio servitutas, suteikiantis teisę naudotis sklypo Nr. 2 dalimi prižiūrint, remontuojant bei rekonstruojant ūkinį pastatą (viešpatuojantysis daiktas). Servituto zonos **S.4** aprašymą žiūrėti tarnaujančiojo daikto aprašyme (7.2.8.)

Esamų bendro naudojimo inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose esančioje sklypo dalyje galioja įstatymų nustatyti servitutai, suteikiantys šiuos tinklus eksploatuojančioms įmonėms teises, nustatytas tų tinklų apsaugos zonų naudojimo sąlygose (7.1.9.).

#### **7.1.9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

##### Ryšiu linijų apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į ryšių linijos apsaugos zoną – žemės juosta, kurios plotis po 2 m abipus požeminio kabelio trasos – patenka 131 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiais sklypo daliai nustatomi ūkinės veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja *LR Vyriausybės patvirtintų\* „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ I. Ryšių linijų apsaugos zonos.*

##### Elektros linijos apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į elektros oro linijos apsaugos zoną - žemės juosta, kurios plotis po 2 m nuo kraštinių laidų - patenka 42 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiais sklypo daliai nustatomi ūkinės veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja *LR Vyriausybės patvirtintų\* „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ VI. Elektros linijų apsaugos zonos.*

##### Vandentiekio tinklų apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į vandentiekio linijos apsaugos zoną – žemės juosta, kurios plotis po 5 m nuo vamzdynų ašies – patenka 20 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiai sklypo daliai nustatomi ūkinės veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja *LR Vyriausybės patvirtintų\* „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.*

##### Buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į buitinių nuotekų linijos apsaugos zoną – žemės juosta, kurios plotis po 5 m nuo vamzdynų ašies – patenka 116 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiai sklypo daliai nustatomi ūkinės veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja *LR Vyriausybės patvirtintų\* „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.*

##### Dujotiekio apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į dujotiekio apsaugos zoną – žemės juosta išilgai vamzdynų trasos, kurios plotis po 2 m išilgai vamzdyno ašies – patenka 294 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiai sklypo daliai nustatomi ūkinės

veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja LR Vyriausybės \* patvirtintų „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ IX. Dujotiekių apsaugos zonos.

#### Šilumos tinklų apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į šilumos tinklų apsaugos zoną – žemės juostą, kurios plotis po 5 m nuo kanalo (vamzdyno) kraštų – patenka 294 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiai sklypo daliai nustatomi ūkinės veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja LR Vyriausybės nutarimu\* patvirtintų „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

\* Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija)

### **7.2. Žemės sklypo Nr. 2 teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai**

#### **7.2.1. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis /1/.**

Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis – gyvenamoji, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorija – indeksas G/G1. Žemės sklypas skirtas vienbučio gyvenamojo namo ir jo priklausinių statybai. Nugriovus ūkinio pastato (poz. 2) dalį sklype gali būti statomas vienas gyvenamasis namas ir jo priklausiniai.

#### **7.2.2. Leistinas pastatų aukštis /2/.**

Didžiausias leistinas pastatų aukštis – **10 m**. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – du aukštai.

#### **7.2.3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas /3/.**

Didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – **0,30** (30%).

Šis reikalavimas atitinka STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 1 priedo „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų valdų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“, bei STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

#### **7.2.4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas /4/.**

Didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas **0,50** (50 %).

#### **7.2.5. Statinių statybos zona, statybos riba ar linija.**

Statinių statybos zona ir statybos riba, už kurios pastatų statyba negalima, su nurodytais atstumais iki sklypo ribų pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje. Atsižvelgiant į STR ir kitų teisės aktų reglamentuojamus atstumus nuo kaimyninių sklypų ribų, pastatų, inžinerinių tinklų bei kitų objektų nustatyti tokie statybos ribos atstumai iki sklypo ribų: iki 6-7 (Š/ŠR) ribos – 6 m, iki 7-8 (R/PR) ribos – 3 m, iki 8-5 (P/PV) ribos – 4 m, iki 5-6 (V/ŠV) ribos – 7 m.

Statiniams, kuriems nereikalingas statybos leidimas, statybos zona ir riba nenustatoma. Statant tokius statinius privaloma vadovautis atitinkamais statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais, nepažeisti detaliuoju planu nustatytų sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų bei trečiųjų asmenų interesų.

#### **7.2.6. Komunalinių ir vietinių inžinerinių tinklų prijungimo sąlygos.**

##### Vandentiekio ir nuotekų tinklų prijungimo sąlygos.

Pagal AB „Klaipėdos vanduo“ 2007-12-19 projektavimo technines sąlygas Nr. TS6/3-924.

Planuojamą objektą numatoma prijungti prie vandentiekio tinklų d110, esančių laisvoje valstybinėje žemėje šalia pietinės sklypo ribos 8-5, kur teritorijos prie pastato Kadagių 4A rengiamu detaliuoju planu formuojamas žemės sklypas prie pastato Kadagių 2A. Įvado prijungimo vietoje šulinio statyti nenumatoma. Vandentiekio įvadą iki planuojamo sklypo numatoma atvesti Kadagių 2A sklype projektuojamu inžinerinių tinklų koridoriumi.

Buitines nuotekas iš planuojamo objekto numatoma nuvesti į sklypo pietinėje dalyje esančius d315 buitinių nuotekų tinklus.

Lietaus nuotekas iš sklypo planuojama nuvesti į Klaipėdos gatvės važiuojamąją dalį lietaus nuvedimo lataką, įrengiamu servituto S-2 zonoje, arba įterpti podirvyje, nuvedimą sprendžiant vadovaujantis normatyvų reikalavimais.

Elektros tinklų prijungimo sąlygos.

Pagal AB „VST“ 2007-12-19 sąlygas detaliam planui rengti Nr. TS-07-17-6425.

Į planuojamą objektą nuo elektros oro linijos K-4 L-100 „Kadagių g. OL“ atramos Nr. 100/11 Klaipėdos gatvėje per sklypą Nr. 1 numatoma atvesti 0,4 kV kabelinę liniją, kuriai sklype Nr. 1 projektuojamas atitinkamas servitutas (S-2).

Dujotiekio tinklų prijungimo sąlygos.

Pagal AB „Lietuvos dujos 2007-12-17 planavimo sąlygas Nr. 680.

Dujas į planuojamą objektą numatoma atvesti iš sklype Nr. 1 praeinančio vidutinio slėgio dujotiekio d20. Dujotiekio įvadui sklype Nr. 1 projektuojamas atitinkamas servitutas (S-2).

Šildymo sistema.

Planuojamo objekto aprūpinimui šiluma numatoma autonominė šildymo sistema su šilumą generuojančiu dujiniu katilu. Projektuojant ir įrengiant šildymo sistemą turi būti užtikrinta, kad aplinka nebus teršiama pavojingomis medžiagomis, o galima jos tarša neviršys leistinų normų.

Orientacinė inžinerinių tinklų prijungimo schema pavaizduota grafiškai infrastruktūros brėžinyje (SPR/BR-02), o konkretūs reikalavimai nustatomi projektavimo techninėse sąlygose.

#### **7.2.7. Susisiekimo sistemos organizavimas.**

Įvažiavimas į sklypą numatomas projektuojamu privažiavimo keliu (7.1.7.) iš Klaipėdos gatvės per sklypą Nr. 1 servituto teise. Automobilių privažiavimo keliai ir saugojimo/manevravimo aikštelės sklype turi būti įrengtos su kieta danga. Sklype turi būti ne mažiau, kaip viena vieta automobilių pastatymui (neskaitant garažo).

#### **7.2.8. Servitutai.**

Sklype projektuojamos servitutų zonos ir ribos pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje bei numeruotos indeksais **S.4**, **S.5**. Sklype projektuojami servitutai:

- statinio servitutas, suteikiantis teisę naudotis sklypo dalimi prižiūrint, remontuojant bei rekonstruojant ūkinį pastatą (tarnaujantysis daiktas); servituto zona **S.4** yra 3 m pločio žemės juosta prie rekonstruotino ūkinio pastato, abipus pastato prasikišusi po 3 m, jos plotas - 38 m<sup>2</sup>.

- servitutas, suteikiantis teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantysis daiktas); servituto zona **S.5** sutampa su bendro naudojimo nuotekų tinklų apsaugos zona sklype, jos plotas – 70 m<sup>2</sup>.

- kelio servitutas, suteikiantis teisę eiti ir važiuoti privažiavimo keliu per sklypą Nr.1 (viešpataujantysis daiktas); servituto zonos **S.1** aprašymą žiūrėti tarnaujančiojo daikto aprašyme (7.1.8.).

- servitutas, suteikiantis teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas per sklypą Nr. 1, juos aptarnauti ir jais naudotis (viešpataujantysis daiktas); servituto zonos **S.2** aprašymą žiūrėti tarnaujančiojo daikto aprašyme (7.1.8.).

Esamų bendro naudojimo inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose esančioje sklypo dalyje galioja įstatymų nustatyti servitutai, suteikiantys šiuos tinklus eksploatuojančioms įmonėms teises, nustatytas tų tinklų apsaugos zonų naudojimo sąlygose (7.2.9.).

#### **7.2.9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

Buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į buitinių nuotekų linijos apsaugos zoną – žemės juosta, kurios plotis po 5 m nuo vamzdinių ašies – patenka 372 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiai sklypo daliai nustatomi ūkinės veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja LR Vyriausybės nutarimu\* patvirtintų „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Šilumos tinklų apsaugos zonos naudojimo sąlygos.

Į karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zoną – žemės juosta, kurios plotis po 5 m nuo kanalo (vamzdinio) kraštų – patenka 56 m<sup>2</sup> žemės sklypo. Šiai sklypo daliai nustatomi ūkinės veiklos apribojimai, kuriuos reglamentuoja LR Vyriausybės patvirtintų\* „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

\* Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija).