



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ BALTIJOS 14-OJE G. NR. 13 IR BALTIJOS 14-OJE G. NR. 15,  
KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2010 m. kovo 26 d. Nr. AD1-528

Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ bei atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Tauragės teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2010 m. vasario 24 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-360-(20.4) ir uždarnosios akcinės bendrovės „ALMONTUS“ 2010-03-08 raštą Nr. 1110:

1. T v i r t i n u žemės sklypų Baltijos 14-oje g. Nr. 13 ir Baltijos 14-oje g. 15, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinys, susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinys bei detaliojo plano aiškinamasis raštas).

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

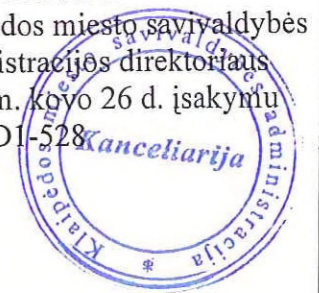
Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius

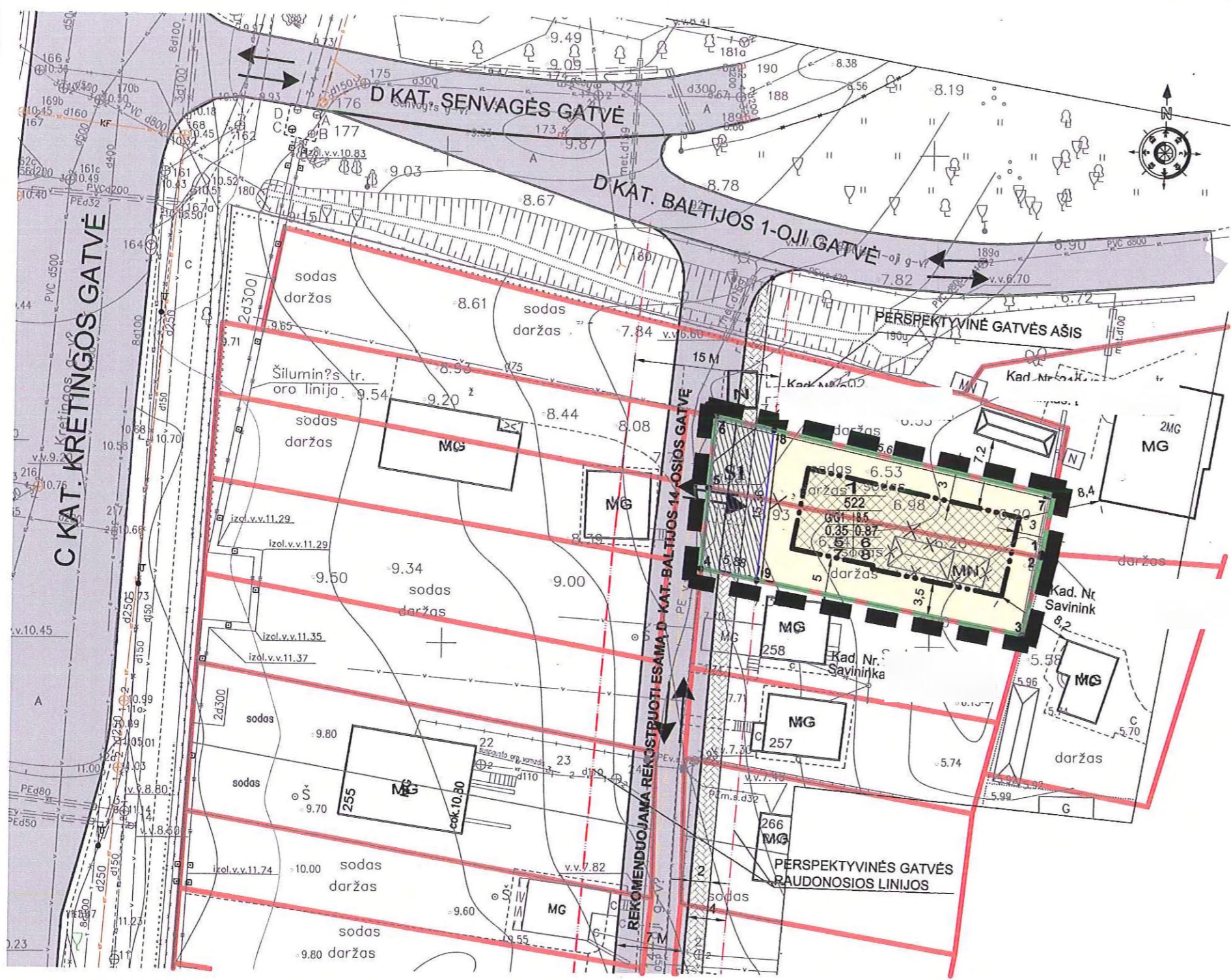
PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2010 m. kovo 26 d. įsakymu  
Nr. AD1-528



IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO



PLANUOJAMA TERITORIJA



ŽEMĖS SKLYPO KAMPŲ KOORDINATĖS

Sklypo (jei dalies) Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo (jei dalies) plotas m <sup>2</sup>	Suformuotų žemės sklypų plotai (m <sup>2</sup> )
		X	Y		
1	1	6182609.67	320211.48	522	
	2	6182609.24	320211.39		
	3	6182601.28	320209.5		
	4	6182607.83	320176.48		
	5	6182616.03	320177.2		
	6	6182623.32	320177.85		
	7	6182615.56	320212.65		
<b>S1 Servitutas</b>					
1	4	6182607.83	320176.48	92	
	5	6182616.03	320177.2		
	6	6182623.32	320177.85		
	8	6182621.98	320183.86		
	9	6182606.69	320182.24		

SUTARTINIAI ŽENKLAI

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI	
n m 1 2 3 4 5 6 7 8	n - sklypo numeris; m - sklypo plotas, m <sup>2</sup> ; 1 - teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis; G - gyvenamoji teritorija; G1 - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos 2 - leistinas pastatų aukštis; 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas; 4 - leistinas sklypo užstatymo intensyvumas; 5 - statinių statybos zona, statybos riba ar linija (žiūrėti į sutartinius ženklus); 6 - komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų; ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sąlygos; 7 - susisiekimo sistemos organizavimas; 8 - servitutas;
G1	Gyvenamoji teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai
[Grey Box]	Gatvės važiuojamoji dalis
[Black Box]	Detaliojo plano galiojimo riba
[Red Line]	Esamų sklypų ribos
[Green Line]	Projektuojamo sklypo ribos
[Dashed Line]	Statybos riba
[Red X]	Naikinama sklypo riba
[Yellow Line]	Perspektyvinė gatvės ašis
[Red Dashed Line]	Perspektyvinės gatvės raudonosios linijos
[Black Box]	Esami pastatai
[X X]	Griaunamas pastatas
[Cross-hatch]	Statomų statinių zona
[Blue-hatch]	Servituto zona
[Diagonal-hatch]	Projektuojamas pėščiųjų-dviračių takas
[Double Arrow]	[važiavimas-išvažiavimas, eismo kryptys]

SPRENDINIAI

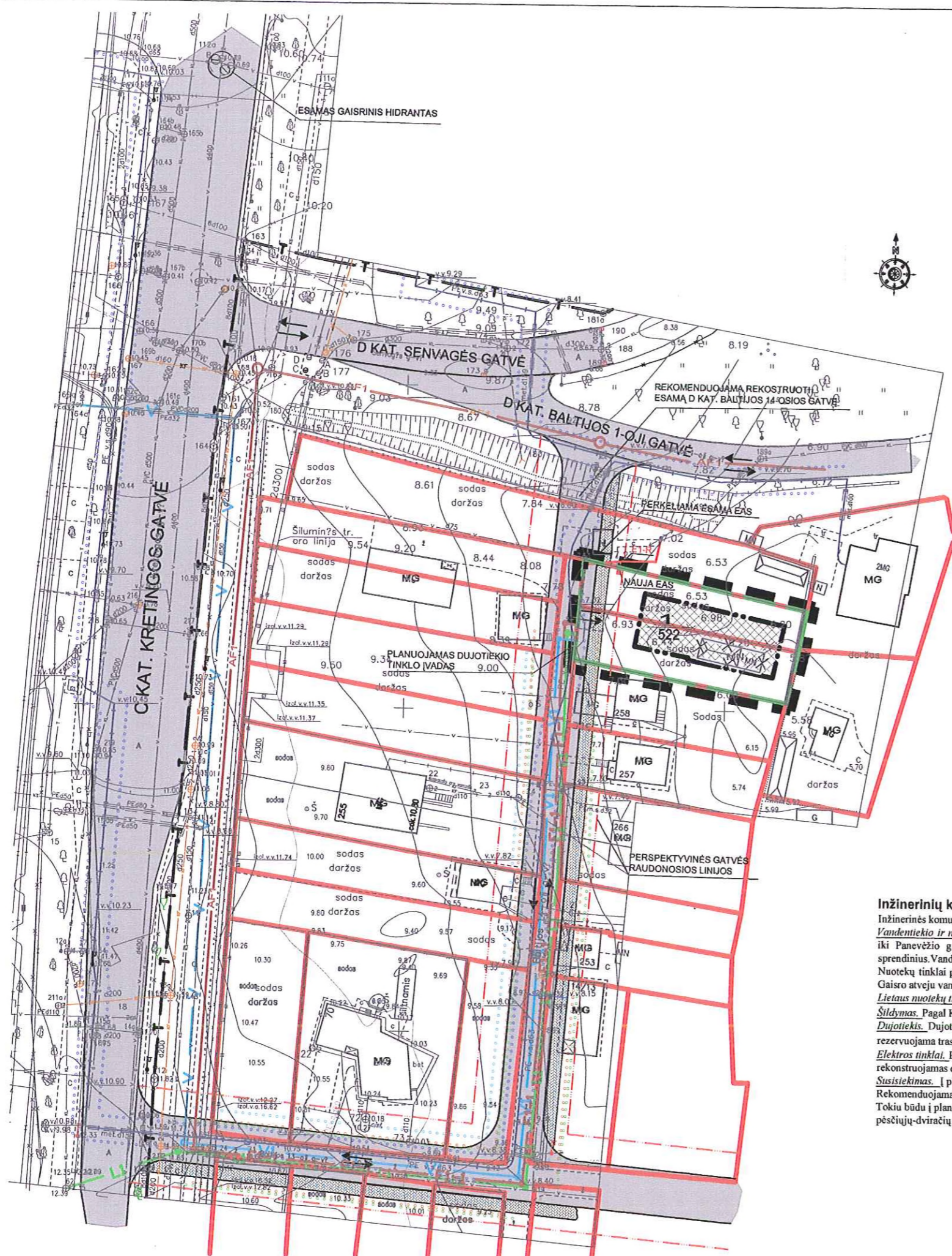
- Detalioju planu keičiama žemės sklypų (kadastrinis Nr. 2101/0015:295, kadastrinis Nr. 2101/0015:297, plotas 0.522 ha), esančių sodų bendrijoje "Baltija" Klaipėdos m., nuosavybės teise priklausančių nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sujungiami sklypai į vieną sklypą, nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.
- Planuojama ūkinė veikla - mažaaukščio gyvenamojo namo statyba ir eksploatacija.
- Gyvenamas pastatas gali būti statomas iki 2 aukštų su mansarda, bet ne aukštesnis kaip 8.5 m iki aukščiausio šlaitinio stogo kraigo arba plokščio stogo parapeto taško nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės. Statinis sklype privalo būti išdėstytas taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagristi interesai, todėl kiekvienu konkrečiu atveju būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbutiniai gyvenamieji pastatai“. Namo ir jo priklausantių inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypui bei jame esantiems statiniams. Šio statinio esminis reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal STR 2.01.01(1):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas“ reikalavimus.
- Gaisrinė sauga:**  
Planuojamo pastato minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbutiniai gyvenamieji pastatai" 1 priedu, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršiją gyvenamiesiems pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Atsižvelgiant į tai, atstumas tarp naujai statomo ir gretimybėsje (priešinėje pusėje) esančio pastato mažinamas iki 5 metrų. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo gaisrinio hidranto Kretingos gatvėje arba iš naujai suprojektuoto gaisrinio hidranto Baltijos 14-ojoje ir Baltijos 13-ojoje gatvės sankirtoje.
- Aplinkos apsauga:**  
Planuojama ūkinė veikla - mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.
- Atliekos:**  
Buitinės atliekos laikomos buitiniame konteineryje sklypo ribose išlaikant nustatytus būtinoms atliekoms laikinai sandėliuoti reikalavimus. Surinktos atliekos išgabenamos specialiu transportu į buitinių atliekų surinkimo vietas. Buitinių atliekų konteinerio vieta tikslinama techninio projekto metu.
- Želdiniai:**  
Planuojamoje teritorijoje mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % nuo neužstatyto sklypo ploto.
- Melioracija:**  
Techninio projekto metu bus rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti savininkų lėšomis.
- Servitutas: **tarnaujantis**: teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas bei kelio servitutus. Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti savininkų lėšomis.
- Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:  
• **Elektrinių linijų apsaugos zonos (VI skyrius):** 1. Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona - po 1 m abipus linijos konstrukcijų kraštinį taškų; • **Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir inžinerinių apsaugos zonos (XLIX skyrius):** - po 5 m abipus vamzdynų ašies; • **Dujotiekio apsaugos zonos (IX skyrius):** po 2 m abipus vamzdyno ašies, vadovaujantis "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo", anksčiau nustatyta 5 m dujotiekio apsaugos zona panaikinama; • **Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei inžineriniai (XXI skyrius) - 0.0522 ha;**  
**Pastaba:** sklypo servitutas ir specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

UAB "ALMONTUS"				Projektas: Žemės sklypų sodininkų bendrijoje "Baltija" Baltijos 14-oji g. 13 ir Baltijos 14-oji g. 15 (kadastriniai Nr. 2101/0015:295 ir 2101/0015:297) Klaipėdoje detalusis planas	
Almanto Nr.	Partijos	V. Pivardė	Pasakas	Data	Breznio pavadinimas: <b>TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMŲ BREŽINYS</b>
Al1645	P. V.	V. Motkavickienė		2009 2009	
Planavimo organizatorius:				Plotas, ha	Mastelis
Planuojama teritorija:				0.522	1:500
				Formas	Lapas
				1	1



SUTARTINIAI ŽENKLAI

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI	
$\frac{n}{m}$	n - sklypo numeris; m - sklypo plotas, m <sup>2</sup> ;
	Gatvės važiuojamoji dalis
	Statomų statinių zona
	Projektuojamas pėsčiųjų-dviračių takas
	Detaliojo plano galiojimo riba
	Esamų sklypų ribos
	Projektuojamo sklypo riba
	Statybos riba
	Naikinama sklypo riba
	Perspektyvinės gatvės radonosios linijos
	Esami pastatai
	Griaunamas pastatas
	[važiavimas-išvažiavimas, eismo kryptys]
	Esamas vandentiekis
	Projektuojamas vandentiekis
	Anksčiau suprojektuoti buitinių nuotekų tinklai
	Projektuojamas ūkio nuotekų tinklas
	Projektuojamas lietaus nuotekų tinklas
	Esamas vidutinio slėgio dujotiekio tinklas
	Projektuojamas mažo slėgio dujotiekio tinklas
	Esamas ryšio tinklas
	Esamas 0.4 kV elektros tinklas
	Rekonstruojamas esamas 0.4 kV elektros tinklas
	Buitinių nuotekų tinklo apsaugos zonos riba
	Lietaus nuotekų tinklo apsaugos zonos riba
	Vandentiekio tinklo apsaugos zonos riba
	Dujotiekio tinklo apsaugos zonos riba
	Esamas gaisrinis hidrantas
	Naikinama 0.4 kV elektros apskaitos skydinė
	Nauja 0.4 kV elektros apskaitos skydinė



**Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai:**

Inžinerinės komunikacijos pajungiamos prie esamų Klaipėdos miesto centralizuotų inžinerinių tinklų pagal atinkamų institucijų išduotas sąlygas.

**Vandentiekio ir nuotekų tinklai.** Vandentiekio ir ūkio nuotekų tinklai pajungiami pagal techninio darbo projekto "Kretingos g. (prie sodų bendrijų) ir kolektyvinių sodų prie Danės upės iki Panevėžio g. vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo tinklai ir NS NR. 40" ir SB "Baltijos" pajungimo prie miesto vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų schemas sprendinius. Vandentiekio tinklai projektuojami Baltijos 13-osios ir Baltijos 14-osios gatvių inžinerinės infrastruktūros teritorijoje nuo esamo vandentiekio tinklo Kretingos gatvėje. Nuotekų tinklai projektuojami Baltijos 13-osios ir Baltijos 14-osios gatvių inžinerinėje infrastruktūros teritorijoje nuo anksčiau suprojektuotų Kretingos gatvėje buitinių nuotekų tinklų. Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo gaisrinio hidranto Kretingos gatvėje.

**Lietaus nuotekų tinklai.** Lietaus nuotekos nuvedamos į Kretingos gatvėje esančius lietaus nuotekų tinklus.

**Šildymas.** Pagal Klaipėdos miesto specialųjį šilumos tiekimo planą, teritorija patenka į mišrią šilumos tiekimo zoną, prioritetas teikiamas dujiniam šildymui.

**Dujotiekis.** Dujotiekio tinklas bus jungiamas prie centralizuoto miesto dujotiekio tinklo. Dujotiekio konkretūs sprendiniai bus rengiami techninio projekto metu, o detalioju planu rezervuojama trasa dujotiekio tinklo tiesimu į. Dujotiekio prisijungimo vieta - esamas vidutinio slėgio dujotiekis Baltijos 14-ojoje gatvėje.

**Elektros tinklai.** Paliekami esami elektros tinklai, kurie priklauso SB "Baltija". Rekonstruojant važiuojąją gatvės dalį, perkeliama esama 0.4 kV elektros apskaitos skydinė, rekonstruojamas esamas 0.4 kV esamas elektros kabelis.

**Susisiekimas.** Į planuojamą teritoriją patenkama iš C kat. Kretingos gatvės per Baltijos 13-ąją ir Baltijos 14-ąją gatves. Siūlomos perspektyvinės gatvės radonosios linijos - 15 m. Rekomenduojama Baltijos 14-ąją gatvę (akligatvį) rekonstruoti į D 1-2 kat. gatvę (7 m pločio), ją pratešiant iki šiaurinės pusėje (už griovio) esančios gatvės (Baltijos 1-osios tęsinio). Tokiu būdu į planuojamą teritoriją bus patenkama ir per Baltijos 1-ąją gatvę. Planavimo organizatoriai savo lėšomis įrengia rekonstruojamos Baltijos 14-osios gatvės bei pėsčiųjų-dviračių tako (2 m pločio) atkarpą planuojamos teritorijos ribose. P. arkavimas numatomas sklypo ribose ir pastato garaže.

UAB "ALMONTUS"					Projekto: Žemės sklypų sodininkų bendrijoje "Baltija" Baltijos 14-oji g. 13 ir Baltijos 14-oji g. 15 (kadavimiui Nr. 2101/0015/295 ir 2101/0015/297) Klaipėdoje detalūs planai	
Atstato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Pasirašas	Data	Išrašo paravimas:	
AI645	Dirktooriaus	V. Poryša		2010	SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IR INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS OBJEKTŲ BRĖŽINYS	
Planavimo organizatorius:					Plotas, ha	Mastelis
Planuojama teritorija:					0.6522	1

**ŽEMĖS SKLYPŲ SB„BALTIJA“ BALTIJOS 14–OJI G. 13 (KADASTRINIS NR. 2101/0015:295)  
IR BALTIJOS 14–OJI G. 15 (KADASTRINIS NR. 2101/0015:297), KLAIPĖDOJE  
DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS**

**1.1. Detaliojo planavimo organizatoriai:**

Klaipėda.

**1.2. Detaliojo plano rengėjas:** UAB „ALMONTUS“, Bangų g. 22A, Klaipėda, tel./faks.: 8-46 381728, mob.: 8-672 80808, elektroninis paštas: [alмонтus@gmail.com](mailto:alмонтus@gmail.com). Projekto vadovas: architektas V. Meskauskienė, atestato Nr. A 1645.

**1.3. Planuojama teritorija:** Sodininkų bendrijoje „Baltija“ žemės sklypai Baltijos 14-oji g. 13 (kadastrinis Nr. 2101/0015:295) ir Baltijos 14-oji g. 15 (kadastrinis Nr. 2101/0015:297) Klaipėda. Bendras sklypo plotas – 0,0522 ha.

**1.4. Detaliojo plano lygmuo:** Detalusis planas savivaldybės lygmens.

**1.5. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:** pakeisti žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties gyvenamąją teritoriją; sujungti žemės sklypus; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, numatant mažaaukščio gyvenamojo namo statybą; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.

**1.6. Detaliojo planavimo proceso etapai:** parengiamasis, teritorijų planavimo dokumentų rengimas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimas, baigiamasis.

**1.7. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka:** bendroji tvarka.

**1.8. Detaliojo planavimo pagrindai ir sąlygos:**

Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui sutartimi, 2009-05-29, Nr. J9-21, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir miesto planavimo skyriaus patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2009-05-29, Nr. (21.5)-09-34:

- Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2009-05-29 Nr. (21.5)-09-31;
- Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2009-05-12 sąlygos Nr. E2-20;
- Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2009-05-19 sąlygos Nr. (9.14.1)-LV4-2479;
- Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo vadybos Valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyriaus 2009-05-12 raštas Nr. 1.13-821;
- AB „Klaipėdos vanduo“ 2009-05-28 projektavimo techninės sąlygos Nr.2009/S6/3-260;
- AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2009-05-12 planavimo sąlygos Nr. 311;
- AB „TEO LT“ 2009-05-15 projektavimo sąlygos Nr. 03-2-05-2054.

**II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**

**2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:** Planuojami žemės sklypai yra SB „Baltija“, Klaipėdos mieste. Sklypai nuosavybės teise priklauso Žemės sklypų Baltijos 14-oji g. 13 (kadastrinis Nr. 2101/0015:295) ir Baltijos 14-oji 15 (kadastrinis Nr. 2101/0015:297) bendras plotas yra 0,0522 ha. Sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Naudojimo būdas - mėgėjiškų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai. Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0015:295) specialiosios naudojimo sąlygos: vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,005 ha, dujotiekių apsaugos zonos – 0.0035 ha, elektros linijų apsaugos zonos – 0.0001 ha. Kitų apribojimų ir servitutų nėra. Kito žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0015:297) specialiosios naudojimo sąlygos: vandentiekio, lietaus

ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0212 ha, dujotiekių apsaugos zonos – 0.0023 ha, elektros linijų apsaugos zonos – 0.0026 ha. Kitų apribojimų ir servitutų nėra.

**Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas:** Planuojami sklypai yra Klaipėdos šiaurinėje miesto dalyje, sodininkų bendrijoje „Baltija“. Pagal Klaipėdos miesto gyvenamųjų rajonų schemą, patvirtinta tarybos 2001 gruodžio 20 d., sprendimu Nr. 275, planuojama teritorija yra Pakrantės sodų gyvenamųjų namų kvartale. Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritoriją (G1), kurio sprendiniams, taryba pritarė 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110.

Gretimybėse yra mišrios paskirties teritorija: naujas daugiabučių ir vienbučių gyvenamųjų pastatų kvartalas palei Kretingos gatvę pereina į žemės ūkio paskirties sodų sklypus, palaipsniui besiformuojančius į vienbučių namų kvartalą. Į planuojamą teritoriją patenkama iš C kat. Kretingos gatvės per Baltijos 13-osios ir 14-osios gatves. Vakarinėje dalyje už Kretingos gatvės yra mažaaukščiai gyvenamieji namai.

**2.2. Sklypo gretimybės:** Planuojama teritorija pietų pusėje ribojasi su nuosavybės teise valdomu žemės ūkio paskirties sklypu (kad. Nr. 2101/0015:299), kuriame yra nekilnojamojo turto registre įregistruotas pastatas – sodo pastatas (unikalus Nr. 2198-2009-0012) apie 6 m aukščio. Nuo šio pastato iki projektuojamo užstatymo yra 5 metrai. Pietryčių pusėje ribojasi su nuosavybės teise valdomu žemės ūkio (sodų) paskirties sklypu (kad. Nr. 2101/0015:234), kuriame yra nekilnojamojo turto registre įregistruotas pastatas – sodo pastatas (unikalus Nr. 2198-4010-3012). Nuo šio pastato iki projektuojamo užstatymo yra daugiau kaip 8 metrai. Šiaurės rytuose ribojasi su nuosavybės teise valdomu žemės ūkio (sodų) paskirties sklypu (kad. Nr. 2101/0015:235). Sklype nekilnojamojo turto registre įregistruotas pastatas – sodo pastatas (unikalus Nr. 4400-0077-5771), atstumas iki projektuojamo užstatymo – apie 8 metrai. Šiaurėje planuojamas sklypas ribojasi su nuosavybės teise valdomu žemės ūkio paskirties sklypu (kad. Nr. 2101/0015:261). Žemės sklype esantis laikinas statinys (šiltnamis) nėra įregistruotas nekilnojamojo turto registre, atstumas nuo jo iki planuojamo užstatymo yra apie 7 metrų. Vakaruose planuojami žemės sklypai ribojasi D 2-2 kat. Baltijos 14 –oji gatve.

**2.3. Inžineriniai tinklai:** Šalia planuojamos teritorijos praeina dujotiekio linija, kitų centralizuotų tinklų nėra. 5 kW elektos energiją tiekia SB „Baltija“.

**2.4. Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra.

**2.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektai:** Šis plotas nepatenka į saugomas, rekreacines teritorijas, jame nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

**2.6. Teritorijos plėtros tendencijos:** Klaipėdos miesto bendrajame plane planuojama teritorija patenka į gyvenamosios statybos teritoriją. Ši teritorija sparčiai urbanizuojama ir užstatoma gyvenamaisiais namais.

**2.7. Probleminės situacijos:** sklype ne pilnai išvystytos komunikacijos, nėra išspręstas lietaus nuotekų bei buitinių nuotekų išleidimas.

### III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

**4.1. Planavimo tikslai bei uždaviniai:** Detalioju planu numatoma pakeisti pagrindinę tikslinę žemės sklypų (kadastrinis Nr. 2101/0015:297 ir kadastrinis Nr. 2101/0015:295) esančių SB „Baltija Klaipėdos m., naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (tp6,G1), sujungti sklypus į vieną sklypą. Atsižvelgiant į visos teritorijos inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo sprendinius, dalis sklypo (92 m<sup>2</sup>) skiriama inžinerinės infrastruktūros plėtrai.

**4.2. Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius:** Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažaaukščių gyvenamųjų namų teritoriją. Gretimybėse nėra įrengtos vandenvietės, buitinių nuotekų valymo įrenginiai ar kiti buitiniai taršos šaltiniai, kurių sanitarinės apsaugos zonos dengtų ar kitaip įtakotų planuojamą teritoriją, šio detaliojo plano sprendinius. Sklypo gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės ir kitų pavojingų objektų, turėsiančių poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir tiesiogiai gyventojų sveikatai. Ši teritorija nepatenka į saugomas, rekreacines teritorijas, jame nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių, su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

**4.3. Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės:** Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

**4.4. Teritorijos statybų programa:** Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščio gyvenamojo namo statyba bei eksploatacija.

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

SEKCIJA	SKYRIUS	GRUPĖ	KLASĖ	PAVADINIMAS
F				STATYBA
	41			Pastatų statyba
		41.2		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
			41.20	Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
	43			Specializuota statybos veikla
		43.2		Elektros, vandentiekio ir kitos įrangos įrengimas
			43.21	Elektros sistemų įrengimas
			43.22	Vandentiekio, šildymo ir oro kondicionavimo sistemų įrengimas

Mažaaukščio gyvenamojo namo sklypo plotas – 522 m<sup>2</sup>. Sklype numatoma maksimali užstatymo zona atsižvelgiant į statinio aukštį. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo indeksas atitinkamai 0.35, o užstatymo intensyvumo indeksas atitinkamai – 0.87 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005, Vienbučiai gyvenamieji pastatai“).

Pastatas gali būti statomas iki 2 aukštų su mansarda, bet neaukštesnis kaip 8.5 m iki aukščiausio šlaitinio stogo kraigo arba plokščiojo stogo parapeto taško nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės. Statinys sklype privalo būti išdėstytas taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, todėl kiekvienu konkrečiu atveju būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“. Pastatas projektuojamas teritorijoje nepažeidžiant insoliacijos ir natūralaus apšvietimo normų. Planuojamas pastatas bus projektuojamas, nepažeidžiant gretimybėse esančio pastato gyvenamųjų patalpų insoliacijos turi atitikti STR 2.02.09:2005 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

Planuojamo pastato minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp

pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 1 priedu, kuriame nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp vienos paskirties pastatų (gyvenamųjų arba kitos paskirties - ūkinių pastatų, garažų, pirčių ir pan.) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija gyvenamiems pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Atsižvelgiant į tai, atstumas tarp naujai statomo ir gretimybėje (pietinėje pusėje) esančio pastato mažinamas iki 5 metrų, o atstumas iki šiaurinėje pusėje esančio laikino statinio (šiltnamio) yra apie 7 metrai.

Gretimų žemės sklypų pastatų insoliacija nėra pažeidžiama, nes vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Gyvenamieji pastatai“ planuojamo pastato atstumas iki sklypo ribos yra ne mažesnis kaip 3 m.

Namo ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniam žemės sklypui bei jame esantiems statiniams. Šių statinių esminis reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal STR 2.01.01(1):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas“ reikalavimus.

Statytojai privalo užtikrinti, jog planuojamoje teritorijoje nebūtų neviršytas ekvivalentinis akustinio triukšmo lygis gyvenamajai teritorijai numatytas Lietuvos higienos normoje HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Projektuojamas pastatas atitiks ne žemesnę kaip C garso klasės kategoriją.

Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, metalą, medį, stiklą. Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

#### **4.5. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:**

##### Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 1 priedu, kuriame nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio. Gaisro atveju vanduo imamas iš Kretingos gatvėje esančio priešgaisrinio vandens hidranto.

##### Aplinkos apsauga:

Planuojama ūkinė veikla - mažaaukščio gyvenamojo namo statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

##### Atliekos:

Buitinės atliekos laikomos buitiniame konteineryje sklypo ribose išlaikant nustatytus buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti reikalavimus. Surinktos atliekos išgabenamos specialiu transportu į buitinių atliekų surinkimo vietas. Buitinių atliekų konteinerio vieta tikslinama techninio projekto metu.

##### Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % neužstatyto sklypo ploto.

Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas namo techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.02.09: 2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai".

##### Susisiekimas:

Į planuojamą teritoriją patenkama iš C kat. Kretingos gatvės esančios Klaipėdos mieste per Baltijos 13-ąją ir Baltijos 14-ąją gatves. Rekomenduojama Baltijos 14-ąją gatvę (akligatvį) rekonstruoti į D 1-2 kat. gatvę, ją pratęsiant iki šiaurinėje pusėje (už griovio) esančios gatvės (Baltijos

1-osios tęsinio). Baltijos 14-osios gatvės tęsinys numatytas iki esančio griovio, duomenys registruoti Nekilnojamojo turto registre. Planavimo organizatoriai savo lėšomis įrengia rekonstruojamos Baltijos 14-osios gatvės, pėsčiųjų-dviračio tako atkarpą planuojamos teritorijos ribose. Parkavimas numatomas sklypo ribose ir pastato garaže.

#### 4.6. Inžineriniai tinklai.

Inžinerinės komunikacijos bus prijungtos prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai: Vandentiekio ir ūkio nuotekų tinklai pajungiami pagal techninio darbo projekto "Kretingos g. (prie sodų bendrijų) ir kolektyvinių sodų prie Danės upės iki Panevėžio g. vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo tinklai ir NS NR. 40" ir SB "Baltijos" pajungimo prie miesto vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų schemas sprendinius.

Vandentiekio tinklai projektuojami nuo esamo vandentiekio tinklo Kretingos gatvėje Baltijos 13 – osios ir Baltijos 14-osios gatvių inžinerinėje infrastruktūros teritorijoje. Lauko gesinimui naudojamas esamas priešgaisrinis hidrantas Kretingos gatvėje. Priešgaisrinis hidrantas turi būti tikrinamas ir naudojamas pagal gaisrinių hidrantų patikrinimo bei ekspozicijos instrukcijas iš Bendrųjų priešgaisrinės saugos taisyklių reikalavimus.

Vadovaujantis aukščiau minėtais techniniais projektų sprendiniais, nuotekų tinklai projektuojami Baltijos 14-osios gatvės inžinerinėje infrastruktūros teritorijoje nuo anksčiau suprojektuotų Kretingos gatvėje buitinių nuotekų tinklų.

Lietaus nuotekų tinklai: Lietaus nuotekų tinklai projektuojami nuo esamų lietaus nuotekų tinklų Kretingos gatvėje.

Šildymas: Pagal Klaipėdos miesto specialųjį šilumos tiekimo planą, teritorija patenka į mišrią šilumos tiekimo zoną, prioritetą teikiamas dujiniam šildymui.

Melioracija: sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti savininkų lėšomis. Techninio projekto metu bus užsakovo lėšomis rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose.

Dujotiekis: dujotiekio tinklas bus jungiamas prie centralizuoto miesto dujotiekio tinklo. Dujifikavimo konkretūs sprendiniai bus rengiami techninio projekto metu, o detaliuoju planu rezervuojama trasa dujotiekio tinklo tiesimui.

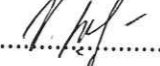
Elektros tinklai: nauji elektros tinklai neprojektuojami ir paliekami esami. Perspektyvoje papildomos elektros galios pajungimas numatomas parengus Kretingos g. (prie sodų bendrijų) ir kolektyvinių sodų elektros tinklų pasijungimo prie AB „VST“ elektros tinklų techninį projektą.

#### 4.7. Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Ryšių linijų apsaugos zona (I skyrius): po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius): Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona - po 1 m abipus linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius): – po 5 m nuo vamzdinių ašies;
- Dujotiekio apsaugos zonos (IX skyrius): - po 2 m abipus vamzdinio ašies;
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius) - 0.0522 ha;

**Pastaba:** sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

**Servitutas:** tarnaujantis - sklypo servitutinėje zonoje S1 tarnaus teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas bei kelio servitutu.

Projekto vadovas .....  ..... V. Meškauskienė