



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL ŽEMĖS SKLYPO JŪRININKŲ PR. 2, KLAIPĖDOJE,  
DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2010 m. gruodžio 9 d. Nr. AD1-2213

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 savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2010 m. lapkričio 15 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2616 ir į uždarosios akcinės bendrovės „Trastila“ 2010 m. lapkričio 22 d. prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Jūrininkų pr. 2, Klaipėdoje, detalųjį planą (pridedami teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. Nustatau, 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





## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Klaipėdos miesto bendruoju planu;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema;
- Klaipėdos miesto kompleksinė želdynų sistemos schema;
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema;
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiuoju planu;
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema;
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialiuoju planu ir reglamentu;
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialiuoju planu;
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialiuoju planu;

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

### 1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, numatant vietoje esamo autoserviso su priklausiniais statyti sunkvežimių, lengvųjų automobilių plovyklą ir autoservisą (tp9, K3); parengti eismo organizavimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis. (Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633)).

Pagal Teritorijų planavimo įstatymą ir Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatus, visuomenę informuojantis skelbimas, apie detaliojo plano rengimą buvo išspausdintas 2010 m. kovo 4 d. Klaipėdos laikraštyje „Klaipėda“, Klaipėdos miesto savivaldybės internetiniame puslapyje [www.klaipeda.lt](http://www.klaipeda.lt), sklypų ribose pastatytame stende bei raštu (registruotais laiškais) informuoti planuojamų sklypų kaimyninių žemės sklypų valdytojai ir naudotojai jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresu: K. Servaitė, N. Pavliukova, garažų statybos ir eksploatavimo bendrija „Žvejys“, Klaipėdos apskrities viršinininko administracija.

Nei vienas iš planuojamo sklypo gretimybių viešo svarstymo metu jokių pasiūlymų, nei pastabų nepateikė, todėl planuojamos teritorijos sprendiniai su gretimybėmis laikomi suderintais.

### 2. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

#### Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

#### Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

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

- 836 m<sup>2</sup> – elektros linijos apsaugos zona;
- 4058 m<sup>2</sup> – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona;

- 12 m<sup>2</sup> – ryšių linijų apsaugos zona;
- 100 m – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojamos veiklos, sunkvežimių ir lengvųjų automobilių autoserviso su plovykla statybos ir eksploatacijos nustatyta normatyvinė sanitarinė apsaugos zona – 100 m. Detalesniu planu planuojama teritorija yra pramoninėje Klaipėdos miesto dalyje. Į detalesniu planu nustatytą 100 m sunkvežimių ir lengvųjų automobilių autoserviso su plovykla statybos ir eksploatacijos normatyvinę sanitarinę apsaugos zoną patenka laisva valstybinė žemė ir kitos paskirties inžinerinės infrastruktūros teritorijos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypu nuosavybės teise priklausančiu Lietuvos respublikai, kuri patikėjimo teise valdo - Klaipėdos apskrities virštininko administracija. Dalis planuojamame sklype planuojamos ir vykdomos veiklos - sunkvežimių ir lengvųjų automobilių autoserviso su plovykla statybos ir eksploatacijos normatyvinės sanitarinės apsaugos zonos patenka į kitos inžinerinės infrastruktūros teritorijos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypo kad. Nr.2101/0008:139, nuosavybės teise priklausančio Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise valdomo – Klaipėdos apskrities virštininko administracijos (sudaryta nuomos sutartis su garažų statybos ir eksploatacijos bendrija „Žvejys“). Sklypo kad. Nr.2101/0008:139 dalyje, 17435.89 m<sup>2</sup>, ima galioti nauja specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga: gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (14 skyrius). Specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga įregistruojama sutinkamai LR Žemės įstatymo 22 str. (Žin., 2010, Nr.13-623).

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

**Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ataskaita.** 2009 metais atlikta atranka dėl poveikio visuomenės sveikatai vertinimo būtinumo nustatymo. Pagal gautą atrankos išvadą poveikio visuomenės sveikatai vertinimas – neprivalomas.

#### Gretimybų poveikis komercinei aplinkai

Artimiausias planuojamai teritorijai vandens telkinys yra už 720 m tekantis upelis Kretainis. Už 1,4 km prateka upė Smeltalė.

Planuojama teritorija nuo gyvenamųjų namų yra nutolusi apie 220 m. Gretimybėse garažai, Jūrininkų prospektas ir Šilutės plentas.

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. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

#### Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu

##### **Analizė.**

Greta planuojamos teritorijos yra Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėtas buv. Vaidaugų dvaras (kaimas), sunykęs objektas, kurio vietovardį siūloma saugoti.

Šiandieninėje Rimkų gyvenvietėje buvo du dvarai: Mažosios Žardės dvaras pačiuose Rimkuose ir Kalsbergo dvaras arčiau miesto, šiaurės geležinkelio, su jam priklaususiais Kuncais bei nedidelėmis žemės valdomis arčiau marių. 1785 m. minimas karališkųjų valstiečių kaimas Kuncai (Kuntzen Hans). J. Zembrickis pažymi, kad Kalsbergas tik 1848 m. tapo kulminiu dvaru. Karlsbergo dvare, 1871 m. duomenimis, buvo 4 gyvenamieji namai, viename jų gyveno savininko šeima, kituose dviejuose 11 šeimų. 1896 m. birželio 22 d. Kuncų kaimas kartu su Karlsbergo geležinkelio stotimi sujungtas su Vaidaugais. Ši gyvenvietė (Woydaugen) 1798 m. Schroetterio žemėlapyje pažymėta į šiaurę nuo Rimkų (Lusthaus), tarp Brožynų (Broszienen) ir Švepelnių (Schweppeln). 1907 m. duomenimis, Karlsbergo dvaras turėjo 116 ha ariamosios žemės, 30 ha pievų, sodyba užėmė 2 ha, iš viso 148 ha. Savininkas Theodoras Schmidtas. Čia buvo vienintelė apskrityje garinė sūrių gamykla. 1912 m. dvaras atiteko Tilžės pirkliui Albertui Werthmannui. 1941 m. Karlsbergo dvare minimi net trys administratoriai Frutz Milkereit, Christoph Walenschus, Johan Wilks. (Elertas D., „Klaipėdos dvarai“, 2005.).

Sutinkamai lyginamosios kartografijos metodu, 1936 m. topografinio žemėlapiu pagrindu, parengta schema (žiūr. skyrelyje brėžiniai), detaliuoju planu planuojamame žemės sklype nėra jokių kultūros paveldo vertybių.

Detaliuoju planu planuojamo žemės sklypo VI Registrų pažymėjime nėra įregistruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos ir apsaugos zonos apribojimo.

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra automobilių autoservisas su priklausiniais. Greta planuojamo sklypo yra garažų teritorija.

Pažymime, kad planuojama teritorija yra komercinėje – gamybinėje Klaipėdos miesto teritorijoje. 2010-05-07 d. vykusiam Klaipėdos miesto Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdyje buvo pritarta žemės sklypo Jūrininkų pr.2, Klaipėdos mieste detaliojo plano istorinei – urbanistinei analizei (žiūr. pateiktą protokolą).

#### **Išvada ir sprendiniai.**

Buv. Vaidaugų dvaras (kaimas) yra sunykęs. Detaliuoju planu planuojama teritorija nepatenka į jokias nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas ir apsaugos zonas.

Kaip matyti iš 1936 m. Mažosios Lietuvos plano fragmento, planuojama teritorija yra buvusio Vaidaugų kaimo (Rimkų dvaro palivarko) žemėse. Kaimas sunykęs, vietovardis išsaugotas – Klaipėdos miesto pietiniame rajone viena miesto gatvė pavadinta Vaidaugų vardu.

Sutinkamai aukščiau išdėstytiems argumentams planuojamai teritorijai paveldosauginiai sprendiniai nenustatomi.

### **3. Teritorijos statybų programa**

Planuojama ūkinė veikla – sunkvežimių, lengvųjų automobilių autoserviso su plovykla statyba ir eksploatacija.

Detaliuoju planu numatoma nekeičiant žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, vietoje esamo autoserviso su priklausiniais statyti sunkvežimių, lengvųjų automobilių plovyklą ir autoservisą. Planuojamo žemės sklypo Nr.01 plotas lieka esamas - 10528 m<sup>2</sup>. Planuojamoje teritorijoje numatoma griauti esamus nebenaudojamus pastatus, bei esamą pastatą – automobilių remonto dirbtuves (nekeičiant pastato fasado bei aukštingumo) pritaikyti sandėliavimo patalpoms. Naujai planuojamas pastatas bus iki 12 m aukščio bus skirtas sunkvežimių, lengvųjų automobilių serviso su plovykla veiklai, išlaikant normuojamus atstumus nuo statinių iki gretimų sklypo ribos, sutinkamai STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Planuojamas sklypo užstatymo tankumo indeksas – 0.45, o intensyvumo indeksas – 1.35, nustatyta vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Statinių architektūra šiuolaikiškų formų, medžiagų bei technologijų.

*Detaliojo plano užsakovas išipareigoja: savo lėšomis įrengti lygiagretų privažiavimo kelią iš esamos Šilutės pl. nuvažos, pėsčiųjų ir dviračių tako atkarpa, tvarkyti, apželdinti teritoriją greta planuojamo sklypo. Privažiuojamo kelio, dviračių ir pėsčiųjų tako techniniai parametrai bei planuojamų medžių rūšis sprendžiami techninio projekto rengimo metu, pagal gautas projektavimo sąlygas.*

### **4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa**

#### Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų Jūrininkų pr.

#### Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* vandens tiekimas numatomas iš esamų vandentiekio tinklų (d 200) Jūrininkų pr. Preliminarus vandens kiekis – 24 m<sup>3</sup>/d; 5549 m<sup>3</sup>/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- *Nuotekų tinklai:* buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į Jūrininkų pr. esančios buitinių nuotekų linijos DN 800 mm. Preliminarus nuotekų kiekis – 24 m<sup>3</sup>/d; 5549 m<sup>3</sup>/metus. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekos nuvedamos į esamus lietaus nuotekų tinklus. Techninio projekto rengimo metu atsiradus kriterijams įrengiamas lietaus nuotekų valymo įrenginys ir/ arba lietaus nuotekų gaudyklė. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* numatomas elektra. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai:* patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje numatyta 0.4 kV kabelių tranzitinės apskaitos spintos pastatymo vieta. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelių linijų tiekimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamo transformatorinės TR 424 į numatytą 0.4 kV kabelių tranzitinę apskaitos spintą. Servitutai nustatyti esamų, perkeliamų, statomų elektros tinklų apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšų tinklai:* numatytos reikiamos trasos, einančios inžinerinių komunikacijų koridoriumi, nuo artimiausio ryšių kabelių kanalo šulinio. Nustatyti telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje žemės naudojimo apribojimai. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

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

- Elektros linijos apsaugos zona (6 skyrius) (detalioju planu koreguojama elektros apsaugos zona) - 50.99 m<sup>2</sup>
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (detalioju planu koreguojama vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona) - 68.59 m<sup>2</sup>
- Ryšių linijų apsaugos zona (9 skyrius) - 12 m<sup>2</sup>
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (14 skyrius) - 10528 m<sup>2</sup>

#### Atliekos.

Automobilių aptarnavimo ir remonto metu susidariusios atliekos bus komplektuojamos į specialius kontenerius ir pridudamos atliekų tvarkytojams (vadovaujantis LR AM 2003-12-30 įsakymu Nr.722 „Atliekų tvarkymo taisyklės“).

#### Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Jūrininkų pr.2, Klaipėdos mieste. Susisiekimo sistema esama, privažiavimas lieka esamas iš Šilutės pl. esančios nuovažos nauju lygiagrečiu privažiavimo keliu. Įvažiavimui į planuojamą teritoriją planuojamas 7 m įvažiavimo kelias, kuriuo patekti ar išvažiuoti iš planuojamos teritorijos gali ir sunkusis transportas. Eismo organizavimo schema suderinta saugaus eismo komisijoje (pridedama procedūrų dokumentuose). Kadangi įvažiavimas yra laisvoje valstybinėje žemėje, techninio projekto metu gavus technines sąlygas paliekama galimybė įvažiavimą platinti pagal poreikį, sprendinius suderinus saugaus eismo komisijoje. Krovininių automobilių judėjimo schema gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu pagal užsakovo parengtą projektavimo užduotį. Taip pat laisvoje valstybinėje žemėje numatoma nutiesti pėsčiųjų ir dviračių taką užsakovo lėšomis. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ sunkvežimių ir lengvųjų automobilių autoservisui su plovykla preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra apie 26. Automobilių vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

Servitutai

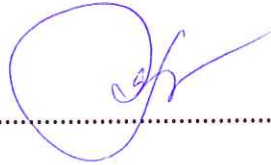
Viešpataujantys:

- Sklypas Nr.01 viešpataus gretimame sklype, kad. Nr.2101/0008:139: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines elektros linijų komunikacijas (kodai – 106, 107, 108) – 35.11 m<sup>2</sup>.

Pastaba: Sklypo servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 8 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė .....  ..... S. Racevičiūtė