



## KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

### ĮSAKYMAS

#### DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO MEDIKIŲ G. 19, KLAIPĖDOJE, STATINIŲ STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMUI STATYBOS TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU

2015 m. gruodžio 15 d. Nr. AD1-3681  
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 323 punktu, atsižvelgdamas į teritorijų planavimo komisijos 2015 m. gruodžio 2 d. protokole Nr. (21.96)-AR14-60 pateiktas išvadas ir į 2015 m. gruodžio 8 d. prašymą:

1. P r i t a r i u sklypo Medikių g. 19, Klaipėdoje, žemės sklypo buvusiam Paupių kaime (kadastr. Nr. 2101/0036:74), Klaipėdoje, detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. birželio 8 d. įsakymu Nr. AD1-1162, nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimų – statinių statybos zonos, statybos ribos ir susisiekiama komunikacijų išdėstymo principų tikslinimui statybos techninio projekto rengimo metu, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nekeičiant privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimų (pridedamas sklypo planas ir aiškinamasis raštas).

2. Į p a r e i g o j u planavimo organizatorių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumento registravimui Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

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

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

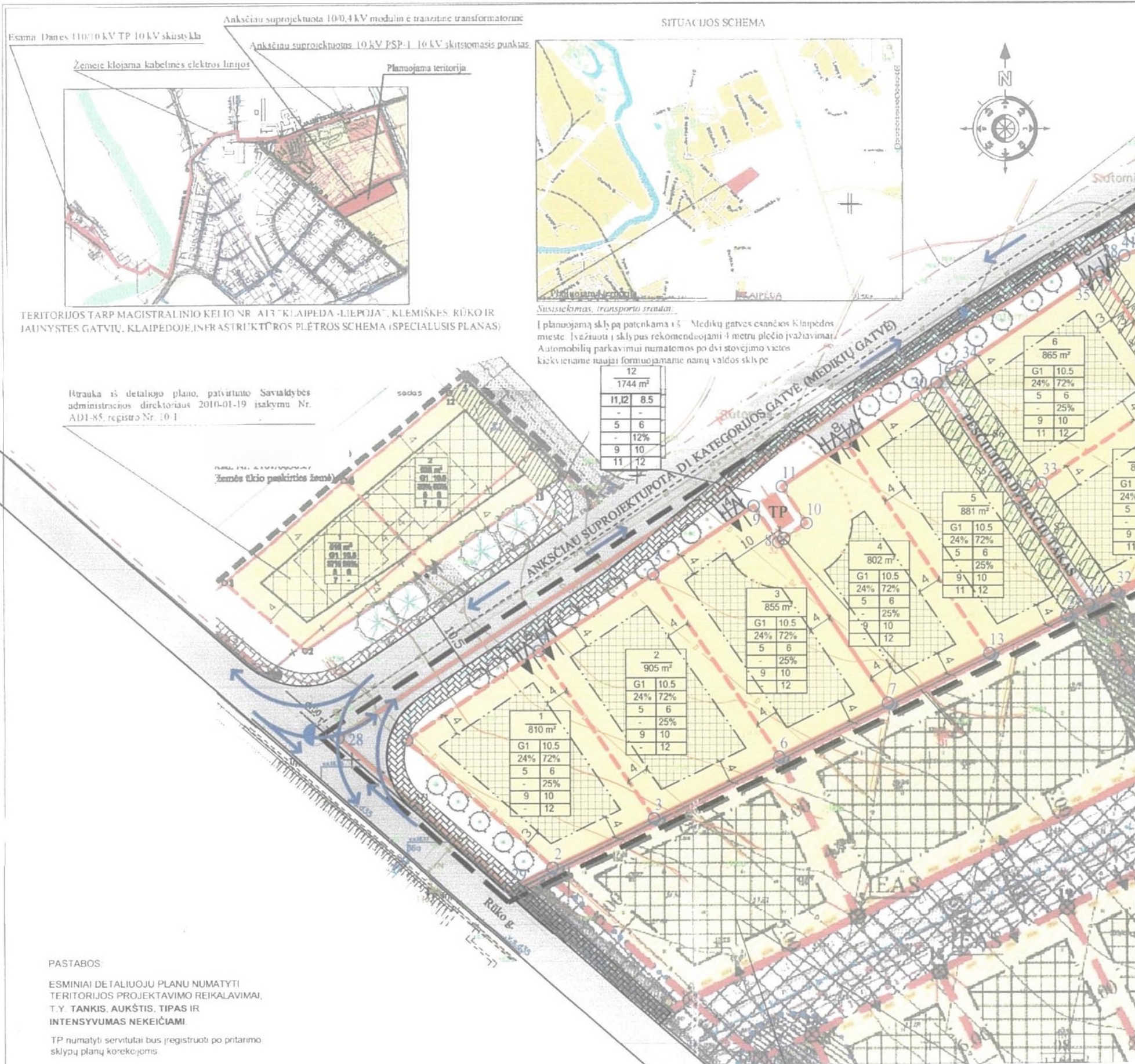
Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas



Parengė  
Architektūros poskyrio vyriausiasis specialistas

Gediminas Puškorius, tel. 39 61 52  
2015-12-09



**PLANUOJAMAI TERITORIJAI NUSTATOMOS ŠIOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS:**

- Elektros linijų apsaugos zonos (Vl skyrius): - po 1 metrą matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų.
  - Ryšių linijų apsaugos zona (I skyrius): - po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos;
  - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius): - po 5 m nuo vamzdinių ašies;
  - Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius): - 1,1142 ha. Vadovaujantis LR ūkio ministerijos įsakymu, 1998 balandžio 24 d., Nr. 151 „Dėl energetikos objektų, vamzdinių ir elektros tiekimo linijų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ 4.6 punktu nustatoma:
  - Anksčiau suprojektuotos tranzitinės transformatorinės apsaugos zona - 10m aplink transformatorinę.
- Pastaba: sklypų specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

**Numatomos šios pagrindinės teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys bei tvarkymo prioritetai:**

Detaliojo plano tikslų atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

Detaliojo plano numatoma pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0036:74, plotas 1,1142 ha), esančio buvusiam Paupių k. Klaipėdos m., ir nuosavybės teise priklausančio I naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos kvartalo inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo sprendinius, atidalinant sklypo dalį formuojamas sklypas inžinerinei infrastruktūrai, naudojimo būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorijoms bei inžinerinių objektų statybos (tp10, II, I2), kurį savininkai įsipareigoja sutvarkyti savo lėšomis vadovaudamiesi specialiosios plano sprendiniais ir kuris vėliau, įstatymų nustatyta tvarka teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

Planuojamos teritorija pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į gyvenamųjų namų statybai skirtą teritoriją

**Planuojama ūkinė veikla:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija.

**Teritorijos statybų programa:** Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai grafiškai pavaizduoti Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje ir konkretizuoti sprendinių aprašomojoje lentelėje. Užstatymo zona atsižvelgiant į statinių aukštį. Sklypų, esančių šalia anksčiau suprojektuotos D1 kategorijos gatvės, užstatymo riba turi būti ne arčiau kaip 3 m iki gatvės raudonosios linijos. Pastatų aukštis "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimus: pastatų (priestatų) iki 10 m aukštis - ne mažesnis kaip 10 m, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 1 m kiekvienam papildoman gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Inžinerinių statinių turi būti ne mažesnis kaip 10 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu; sklypo aptvarų, priskiriamų nesudėtingiems statiniams, taip pat ir kito tipo aptvarų - pagamintoms. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nurodytus lentelėje. Šis reikalavimas gali būti netaikomas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą ir sublokuojami ant sklypo ribos.

**Gaisrinė sauga:** Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Gaisro atveju vanduo imamas iš techniniu prastatba, Klaipėdoje - suprojektuotų priešgaisrinių vandens hidrantų.

**Aplinkos apsauga:** Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija. Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepaadinis, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka

**Atliekos:** Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius ir pagal gyventojų sutartis su buitinių atliekų išvežėjais išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną.

**Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % nuo viso žemės sklypo ploto. Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas namų "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai".

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

sklypo (ir dalies) nr.	sklypo (ir dalies) plotas, m²	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdas	leistas pastatų aukštis			užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas, %	užstatymo tipas	servitutas	priekaboms, žvejojimui, žvejybai, žvejybos dalis, %	Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
					nuo žemės paviršiaus, m	nuo aikštelės, m	nuo aikštelės, m						servitutas	servitutas	servitutas
11	868	GYVENAMOJI TERITORIJOS VIEŪBUČIŲ IR DVIBUČIŲ NAMŲ STATYBAI	kitos paskirties žemė	G/G1	10,5	-	24	72	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba	103, 203, 106, 206, 107, 207, 108, 208	25	1-3	Žemės sklype pritaikyti priekaboms ir žvejojimui sistemoms ir prietaisams. Anksčiau suprojektuoti transformatoriai bei jų priklausančios zonos.		
S11	135														
10	845	GYVENAMOJI TERITORIJOS VIEŪBUČIŲ IR DVIBUČIŲ NAMŲ STATYBAI	kitos paskirties žemė	G/G1	10,5	-	24	72	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba	103, 203, 106, 206, 107, 207, 108, 208	25	1-3	Žemės sklype pritaikyti priekaboms ir žvejojimui sistemoms ir prietaisams. Anksčiau suprojektuoti transformatoriai bei jų priklausančios zonos.		
S10	136														

**PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI**

- 1 - žemės sklypo (teritorijos) naudojimo būdas ir pobūdis;
- 2 - leistinas pastatų aukštis;
- 3 - leistinas užstatymo tankumas;
- 4 - leistinas užstatymo intensyvumas;
- 5 - statinių statybos vieta, statybos riba ar linija;
- 6 - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;
- 7 - gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai;
- 8 - teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas - proc. nuo sklypo ploto;
- 9 - komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai;
- 10 - susisiekimo sistemos organizavimas, transporto šrautai;
- 11 - servitutai;
- 12 - specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

n - sklypo numeris;  
m - sklypo plotas, m²;

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

G1	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai
II;I2	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai bei inžinerinių objektų statybos
—	Planuojamos teritorijos detaliojo plano galiojimo ribos
—	Planuojamų sklypų esama riba
—	Naujos sklypų ribos
—	Statybos riba
—	Gateves raudonesios linijos
—	Sklypų ribos su preliminariais matavimais
—	Sklypų ribos su tiksliais kadastriniais matavimais
—	Kelio važiuojamoji dalis
—	Statomų statinių zona pagal TP
—	Ivažiavimais išvažiavimas
—	Servituto zonos žymėjimas
—	Projektuojami pėsčiųjų ir dviračių takai
—	Anksčiau suprojektuoti želdynai
—	Esami vandentiekio tinklai
—	Esami buitinių nuotekų tinklai
—	Esami ryšių tinklai
—	Esami dujotiekio tinklai
—	Anksčiau suprojektuoti elektros tinklai
—	Anksčiau suprojektuoti gatvių apšvietimo tinklai
—	Anksčiau suprojektuoti priešgaisriniai vandens hidrantai
—	Anksčiau suprojektuotos tranzitinės transformatorinės zonos riba
—	Tranzitinės transformatorinės apsaugos zonos riba
—	Esimo judumo kryptys
—	Sklypų ribų posūkio taškai
—	Anksčiau iškelti elektros tinklai
—	Statybos zonos riba pagal TP
—	Servitutinės zonos pagal TP
—	Ivažiavimai į sklypą pagal TP

**TECHNINIŲ PROJEKTŲ NUMATOMI NEESMINIAI DETALIOJO PLANO PAKEITIMAI / PATIKSLINIMAI**

Nr	Sklypo kad. nr.	Pakeitimas / patikslinimas
11	2101/0036.0265	Praplečiama leistina užstatymo zona, laikantis 3 m atstumo nuo kaimyninio sklypo kad. nr. 2101/0036.257. Atstumas iki kaimyninio sklypo kad. nr. 2101/0036.0266 mažinamas iki nulio be atskiro sutikimo, kadangi savininkas yra tas pats asmuo. Numatomos trys įvažos į sklypą.

**TECHNINIŲ PROJEKTŲ NUMATOMI NEESMINIAI DETALIOJO PLANO PAKEITIMAI / PATIKSLINIMAI**

Nr	Sklypo kad. nr.	Pakeitimas / patikslinimas
11	2101/0036.0266	Rylinėje sklypo kraštinėje numatomas servitutas įvažiavimui į sklypą kad. nr. 2101/0036.0265, ir kad. nr. 2101/0036.0246. Praplečiama leistina užstatymo zona, laikantis 4 m atstumo, nuo numatomo servituto ribos ir 3 m atstumo iki kaimyninio sklypo kad. nr. 2101/0036.0246 ribos. Atstumas iki kaimyninio sklypo kad. nr. 2101/0036.0265 mažinamas iki nulio, be atskiro sutikimo, kadangi savininkas yra tas pats asmuo. Numatomos trys įvažos į sklypą.

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus

2015 m. gruodžio 15 d. įsakymu Nr. A01-3681

*S. J. ...*  
Zemėtvarkos skyriaus specialistė,  
vykdan. funkcijas  
Alm. ...  
2015.12.02

SUDERINTA  
Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM  
Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus  
vynausiųjų specialistas  
2015.12.02  
Svajūnas Mačiulskis

SUDERINTA  
Architektūros ir miesto planavimo skyriaus  
architektūros poskyrio vedėjas  
Marijus Mockus  
2015.12.02 men. ... d.

Suderinta  
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos  
Architektūros ir miesto planavimo skyriaus  
Teritorijų planavimo poskyrio vedėja  
Edita Pilibaitienė  
2015 m. 12-02 d.

Suderinta  
Miesto ūkio departamento  
direktorius  
Liudvikas Dada  
2015-12-02

1) padalinti į sklypus. Atsižvelgiant į numatomus visos teritorijos naudojimo pobūdį - susisiekimo ir inžinerinių tinklų statybas, paaimamas visuomenės poreikiams, taip pat nustatomas

detaliojuoju planu sklypuose numatoma maksimali plotas gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 reikalavimus. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei žemės sklypo aptvaras, atstumas iki gretimio sklypo ribos ... „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ reikalavimus. Šis sutikimas reikalingas ir tuomet, kai pastatai ... „Paupio gyvenvietės vandentiekio ir nuotekų tinklų statybos“ tokie veiksmai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla ... šio projekto rengimo metu pagal STR 2.02.09:2005

Atestatas	Projektuotojas: a. šabasevičius a.šabasevičius.com +37097632140			OBJEKTAUS: ŠEŠIŲ SUBLOKUOTŲ VIEŪBUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBA MEDIKIŲ G. 19; KLAIPĖDA
A2000	PV	A. Šabasevičius	<i>[Signature]</i>	DETAUS PLANO KOREGAVIMAS TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖŽINYS M 1:500
Stadija	Statytojas:			Lapas Lapų
TP	<i>[Signature]</i> 011-A4/A5/A6-01-TP/SP-01			1 1

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS



PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus

20.11.2015 m. patvirtuoto 11 d. įsakymu Nr. AD1-3681

## 1. BENDRA INFORMACIJA

Detalioju planu nr. AD1-1162 2011 06 08 žemės sklype kad. nr. 2101/0036:74 buvo suformuota 11 sklypų vienbučių gyvenamųjų namų statybai.

Dviejų iš jų (Nr 10, kad Nr. 2101/0036:266 ir Nr. 11, kad Nr. 2101/0036:265) savininko pageidavimu, dėl pasikeitusios rinkos situacijos, šiuo metu teritorijoje ruošiamasi projektuoti 6 gyvenamuosius namus, kuriuose būtų 6 vienetai nedidelio ploto (~100 m<sup>2</sup>) butų.

Sklype Nr.: 11 (kad. nr. 2101/0036:265) projektuojami trys sublokuoti vienbutiniai gyvenamieji namai (neypatingi statiniai).

Siekiant detalioju planu suprojektuotuose sklypuose sutalpinti pagal TP projektavimo užduotį numatytą skaičių pastatų, techniniu projektu 011-A1A2A3 įvedamos neesminės detaliojo plano korekcijos, praplečiant leistiną statybos zonos ribą ir numatant daugiau įvažiavimų į sklypą.

**Pastatai projektuojami nekeičiant esminių detalioju planu numatytų projektavimo reikalavimų, t.y. tankio, aukščio, tipo bei intensyvumo.**

Neesminius sklypo naudojimo apribojimus norima keisti remiantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 punktu.

Saugomų želdinių sklype nėra

## 2. TRANSPORTO SCHEMOS KOREGAVIMAS

TP koreguojama transporto schema:

Rytinėje sklypo Nr.: 11 kraštinėje esamas servitutas, gretimuose sklypuose (Nr.:10 kad. Nr. 2101/0036:265 ir Nr 5 kad Nr. 2101/0036:246) pratęsiamas pietų kryptimi, suformuojant jungtį tarp Medikių ir Rūko gatvių.

Iš esamo servitutinio pravažiavimo numatomos trys įvažos į sklypą.

## 3. DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS RIBOS KOREGAVIMAS GYVENAMOSIOS PASKIRTIES SKLYPE

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3. p., techninio projekto rengimo metu keičiama statybos riba ir statybos zona (praplečiama).

Kiti privalomieji rodikliai bei reikalavimai nekeičiami.

Šiaurinė sklypo nr 11 (kad. nr. 2101/0036:265) statybos zonos riba praplečiama iki 3 m nuo kaimyninio sklypo (kad. nr. 2101/0036:257), kuriame suprojektuota D1 kategorijos Medikių gatvė, ribos.

Pietinėje sklypo kraštinėje statybos riba praplečiama iki pat gretimo sklypo (kad. nr. 2101/0036:266)

ribos, sukuriant galimybę pastatą blokuoti su gretimame sklype projektuojamu pastatu.

Atskiri sutikimai atstumo mažinimui nepateikiami, nes sklypų savininkas yra tas pats asmuo. (Pateikiami sklypų nuosavybės dokumentai.)

Projektuojama pastatų kraigo altitudė 8,5 m.

Tvoros projektuojamos sklypo ribose.

Pakeitimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje – sklypo planas su keičiama statybos zonos riba detaliajam planui patvirtintam 2011 06 08 įsakymu Nr. AD1-1162

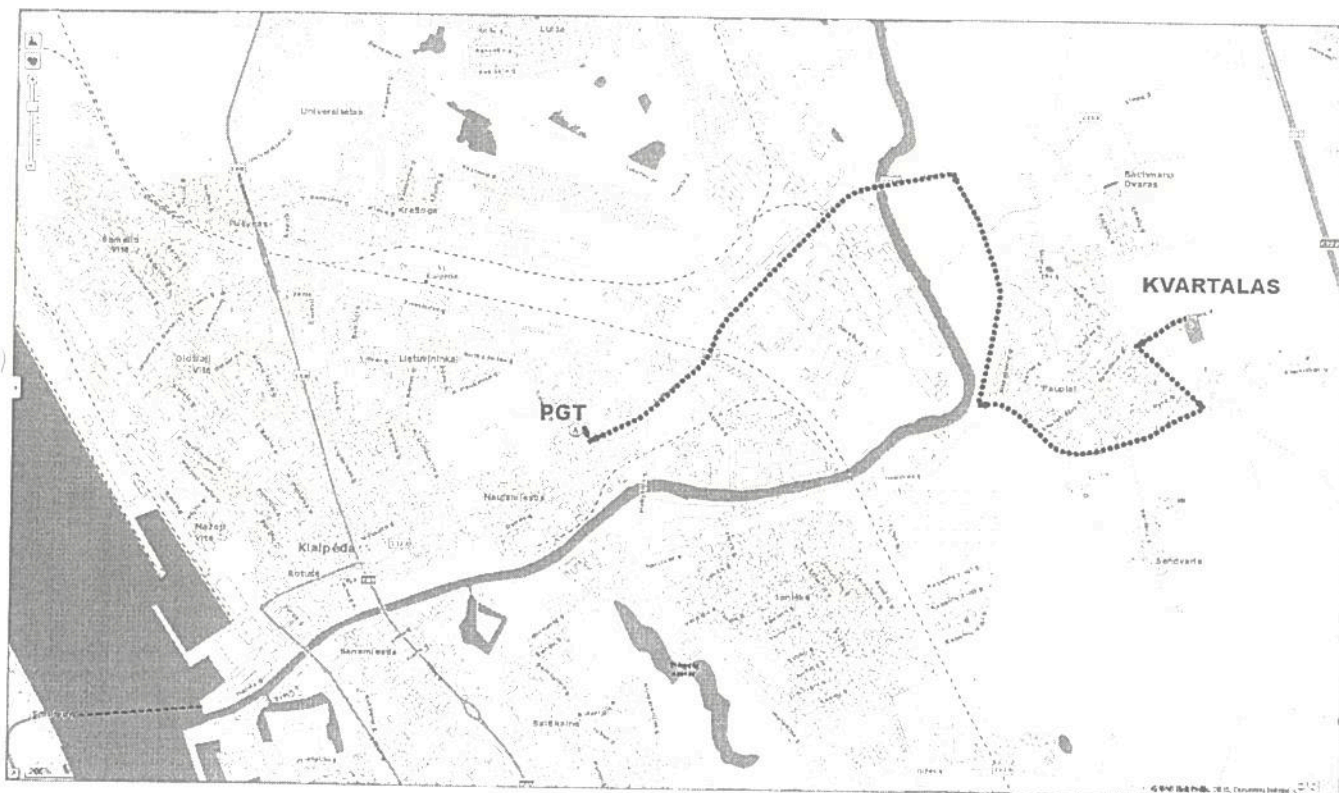
#### 4. GAISRINĖ SAUGA

Pastatuose projektuojamos P 1.4. funkcinės grupės patalpos (pagal “Pagrindiniai Gaisrinės Saugos Reikalavimai”). Pastatai priskiriami II ugniai atsparumo laipsniui.

Tarp projektuojamų pastatų priešgaisriniai atstumai neišlaikomi. Visi statiniai, patenkantys į gaisrinį skyrių, priskiriami II ugniai atsparumo laipsniui. Kvartale projektuojamiems pastatams pateikiama gaisrinio skyriaus skaičiavimo schema.

Numatomos sąlygos gaisro gesinimo technikos privažiavimui prie statinių.

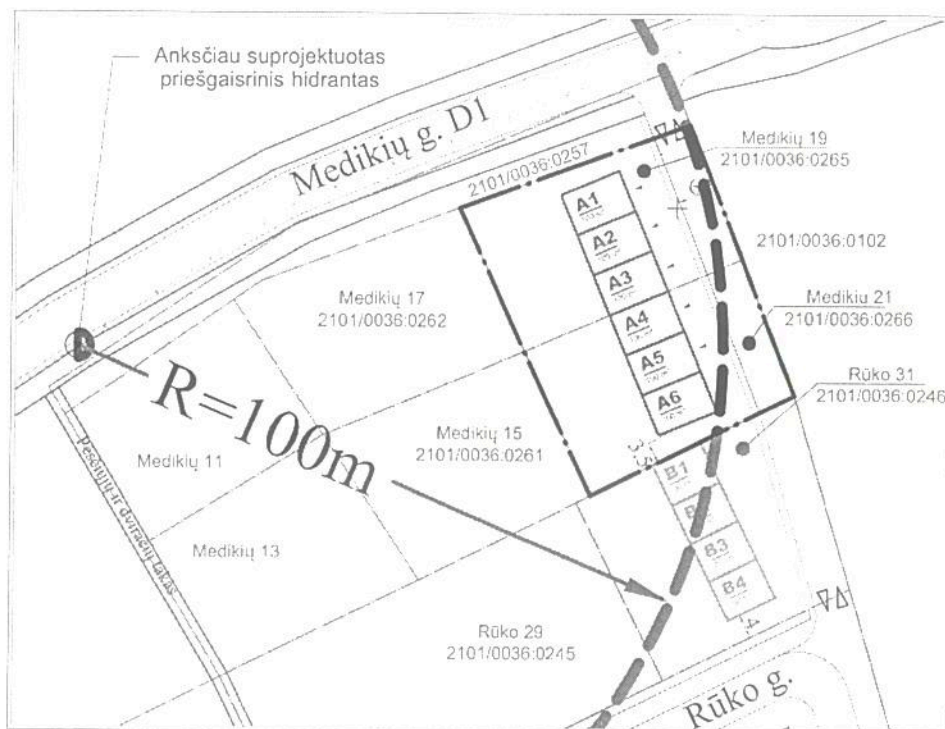
Artimiausia priešgaisrinė gesinimo stotis yra už 4,7 km Klaipėdoje, Trilapio g. 4



Schema 1. Maršrutas nuo artimiausios Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos stoties

Vandens tiekimas gaisro gesinimui užtikrinamas iš ankščiau projekte „Paupio gyvenvietės vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų statyba“ Medikių gatvėje numatytų gaisrinių hidrantų.

Atstumas, skaičiuojant nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško apie 100 metrų.



Schema 2. Vandens tiekimas gaisro gesinimui.

Maksimalus gaisrinio skyriaus plotas skaičiuojamas pagal formulę:

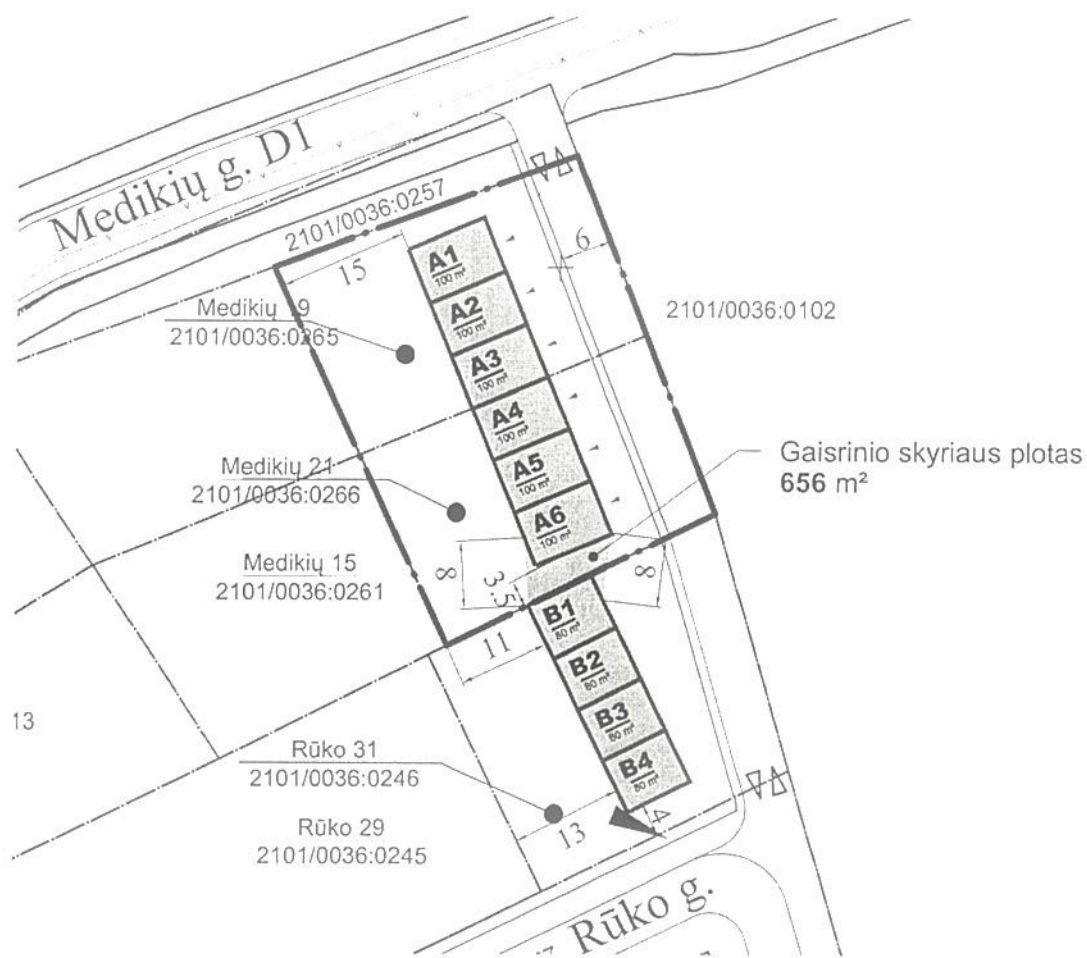
$$F_g = F_s \cdot G \cdot \cos(90 \cdot KH) = F_s \cdot G \cdot \cos(90 \cdot H/H_{abs})$$

$$1200 \times 1 \times \cos(90 \times 3,5/10) = 1200 \times \cos(31,5) = 1200 \times 0,85 = 1020 \text{ m}^2.$$

Gaisrinio skyriaus plotas – 656 m<sup>2</sup> ir maksimalaus gaisrinio skyriaus ploto neviršija, todėl pastatų grupė nėra dalinama į atskirus gaisrinius skyrius.

Gaisro plitimui gaisrinio skyriaus viduje riboti numatoma konstruktyviomis priemonėmis: laikančios konstrukcijos (išskyrus perdangas) – R45; Tarp sublokuotų pastatų projektuojamos iškilę virš stogo paviršiaus 30 mm.

Stogas priskiriamas F ROOF klasei, nes sublokuotų pastatų bendras stogų plotas (~480 kv.m.) neviršija P.1 grupės pastatams nustatyto stogo ploto (600 kv.m.). F ROOF stogo dangai degumo reikalavimai nekeliama.



Schema 3. Gaisrinio skyriaus skaičiavimas

Gyvenamuosiuose namuose įrengiami autonominiai dūmų detektoriai vadovaujantis Autonominių dūmų detektorių įrengimo instrukcija. (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

Židinių ir dūmtraukius įrengti pava ST 8860237.02:1998. „Kietojo kuro šildymo krosnių pastatuose įrengimo taisyklės. Atstumas nuo dūmtraukio sienutės iki artimiausios neapsaugotos degios konstrukcijos projektuojamas ne mažesnis kaip 380 mm.

Projektuojamų statinių apsaugai nuo žaibo numatoma įrengti žaibosaugos sistemą pagal statybos techninio reglamento STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo reikalavimus. Žaibosaugos apsaugos klasė - IV ketvirta). Kaip žaibo ėmiklis projektuojamas žaibą priimantis žaibosaugos tinklas, kurio skyreliai ne didesni kaip 20x20 cm.

PV Aurimas Šabasevičius