



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL UOSTO IR REZERVINĖS UOSTO TERITORIJOS TARP BALTIJOS PR. TĖSINIO  
IR SENOSIOS SMILTELĖS G., KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO  
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2011 M. BIRŽELIO 30 D.  
SPRENDIMU NR. T2-211, KEITIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE NEVĖŽIO G. 1, 3, 5,  
KLAIPĖDOJE, PATVIRTINIMO**

2016 m. kovo 30 d. Nr. AD1-948  
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2016 m. kovo 21 d. patikrinimo aktą Nr. TP1- 125:

1. Tvirtinu uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tėsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-211, keitimą žemės sklypuose Nevėžio g. 1, 3, 5, Klaipėdoje (pridedama – sprendinių brėžinys, aiškinamasis raštas ir detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa, iš viso 6 lapai).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-211 patvirtinto uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tėsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo sprendimu tvirtinami detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai;

2.2. detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa yra tvirtinamo detaliojo plano sudėtinė dalis;

2.3. patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas



Parengė

Urbanistikos skyriaus vyriausioji specialistė

Lina Požanovskienė, tel. 39 32 27  
2016-02-29



## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus

2016 m. 03-25 įsakymu Nr. 484-04/2016



### I. BENDRIEJI DUOMENYS

#### 1. Pavadinimas ir adresas –

Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011m. birželio 30d. sprendimu T2-211, keitimas žemės sklypuose Nevėžio g. 1,3,5, Klaipėdoje.

#### 2. Planavimo organizatorius -

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda, tel. (8 46) 396160;

#### 3. Planavimo iniciatorius –

UAB “Granmax”, Nevėžio g.5, 93263 Klaipėda, tel.(846)460790 faks.(846)460791, v.gaucius@granmax.lt

#### 4. Plano rengėjas –

UAB “Restitas”, Taikos pr.24, 91222 Klaipėda, tel. (846)383442, [info@restitas.lt](mailto:info@restitas.lt).  
Projekto vadovas Raimondas Valiukonis, atestato Nr.ATP345, tel.867076877, [raimondas.valiukonis@gmail.com](mailto:raimondas.valiukonis@gmail.com)

#### 5. Planavimo pagrindas –

- 1) Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo iniciatyvai 2015 birželio 11d. Nr.AD1-1771;
- 2) Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliojo plano keitimo tikslų 2015 liepos 10d. Nr.AD1-2070;
- 3) Klaipėdos m. Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl planavimo darbų programos patvirtinimo 2015 liepos 21d. Nr.AD1-2070;
- 4) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2015 liepos 27d. Nr.J9-1219)
- 5) Planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

#### 6. Detaliojo plano uždaviniai –

Pakeisti privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus (pastatų aukštį – iki 29 m, užstatymo tankį – iki 50 %, intensyvumą – iki 80 %), užstatymo ribą, statybos zoną; numatyti sklypų sujungimą į vieną sklypą, keičiant sklypų ribas, ištiesinant sklypo ribą pagal Nevėžio gatvę, nekeičiant bendro sklypo ploto.

#### 7. Detaliojo plano rengimo etapai –

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

### II. SPRENDINIAI

#### 1. Esama situacija –

2011 metais buvo parengtas ir patvirtintas Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detalusis planas. Šis detalus planas apima didelę dalį valstybinės žemės sklypo kad. Nr.2101/0010:1, kuris patikėjimo teise valdomas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos. Mūsų planuojama teritorija apima vieną šio detalaus plano kvartalą, kurį iš šiaurės pusės riboja Nevėžio gatvė, o visose kitose pusėse – esami geležinkeliai. Šios teritorijos plotas apie 3,5 ha, adresai Nevėžio gatvės Nr.1,3 ir 5. 2011 metų detalajame plane šioje teritorijoje nurodyti 2 atskirus reglamentus turintys sklypai 45a ir 108. Detalaus plano keitimas

daromas šio kvartalo apimtyje. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra 4 KVJUD nuomuojami sklypai, registruoti VI registrų centro Klaipėdos filiale. Šie sklypai - Nr.223 (9766 m<sup>2</sup>), Nr.212 (15078 m<sup>2</sup>), Nr.220 (4560 m<sup>2</sup>) ir Nr.216 (1173 m<sup>2</sup>). Sklypų numeracija atitinka registrų centro pažymėjime ir KVJUD nuomos sutartyse nurodytus numerius. Pirmieji 3 sklypai išnuomoti UAB „Granmax“, o sklypas Nr.216 – UAB „Ferticon“. Abi šios įmonės yra valdomos tų pačių akcininkų ir užsiima analogiška veikla. UAB „Ferticon“ yra davusi sutikimą, kad UAB „Granmax“ rengtų bendrą detaliojo plano keitimą, apimančią visus 4 nuomojamus sklypus, kurie sudaro atskirą kvartalą uosto teritorijoje.

Esami pastatai: teritorijos vakarinėje dalyje, sklype Nr.223, esantys statiniai šiuo metu yra griaujami arba jau nugriauti; sklypo plane pažymėtas Nr.01 trašų komponavimo cechų pastatytas 2013 metais; analogiškas cechų Nr.02 yra suprojektuotas ir gautas leidimas statybai; Nr.05 – esamas sandėlis; Nr.04 esamas „Granmax“ administracijos pastatas; Nr.03 – esamas nenaudojamas svarstyklių pastatas; Nr.06 ir 07 – transformatorinės pastotės. Pastatai 03 ir 04 buvo numatyti nugriauti jau 2011 metų detalijame plane.

Esami želdiniai: planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių.

## **2. Detaliojo plano dalies keitimo priežastys ir pagrindiniai sprendiniai –**

Pagal Klaipėdos Valstybinio Jūrų Uosto specifiką visa uosto teritorija yra vienas žemės sklypas su vienu kadastro numeriu (2101/0010:1), kurio plotas 1077,2285 ha. Įvairios krovos kompanijos nuomojasi šito sklypo, kuris yra valstybinė žemė, atskiras dalis savo veiklai vykdyti. Šių sklypų (atskirų vienos didelės teritorijos dalių) nuomotojai, laikui bėgant, keičiasi. Kai kurie gretimi sklypai išsinuomuojami vienos tos pačios kompanijos, todėl ribos tarp šių sklypų praranda prasmę. Tokia situacija susidarė ir mūsų nagrinėjamoje teritorijos dalyje. Pagal 2011 metais patvirtintą Detalijų planą, buvo numatyti atskiri reglamentai sklypams Nr.45a ir 108. Šiuo metu šių abiejų sklypų nuomotojas yra UAB „Granmax“. Planuojamai įmonės veiklai nebetinka 2011 metais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai (pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, statinių statybos vieta sklype. Todėl yra atliekamas detaliojo plano sprendinių keitimas, pirmiausiai apjungiant visus 4 nuomojamus sklypus į vieną ir nustatant jam bendrą teritorijos tvarkymo reglamentą.

Uosto vystymo planuose yra numatytas Nevėžio gatvės rekonstravimas, išplečiant ją iki 3 eismo juostų. Gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 20m. Dėl to yra numatomas planuojamos teritorijos ribos ištiesinimas pagal Nevėžio gatvės liniją. Ištiesinimas atliekamas taip, kad bendras suminis nuomuojamų 4 sklypų plotas nesikeistų – 30577 m<sup>2</sup>.

Pastatai Nr.03 ir 04 numatomi griauti (jie buvo numatyti griauti ir pagal 2011 metų detalų planą).

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi tokie - pastatų aukštis – iki 29 m, užstatymo tankis – iki 50 %, intensyvumas – iki 80 %.

Statybos zona nustatoma tokia, kuri maksimaliai apimtų esamus pastatus ir likusią teritoriją, kurioje galėtų atsirasti reikalingi krovos veiklai pastatai ar inžineriniai statiniai.

Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas planuojamo sklypo ribose, neužimant Nevėžio gatvės (C2 kategorijos gatvė). Automobilių parkavimo vietų konkretus skaičius bus nustatomas pagal būsimų pastatų plotą, kuris šiuo metu dar neaiškus, bet visos vietos turi būti sklypo ribose.

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją numatomi iš Nevėžio gatvės. Šiuo metu naudojami 3 įvažiavimai, todėl jų skaičius paliekamas, o vieta gali būti tikslinama tolesnėse projektavimo stadijose (atstumas tarp įvažiavimų C2 kategorijos gatvėje negali būti mažesnis kaip 100m).

Perspektyviniai geležinkeliai paliekami tokie patys, kaip numatyti 2011 metų detalijame plane.

### **Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

*Teritorijos naudojimo tipas* – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);

*Žemės naudojimo paskirtis* – kitos paskirties žemė (KT);

*Žemės naudojimo būdai* – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija (II);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 29 m (toks aukštis galimas ne arčiau 13,5 m nuo sklypo ribos, arčiau sklypo ribos planuojamų pastatų aukštis mažinamas pagal STR 2.02.02:2004 priedo 3 reikalavimus);

Užstatymo tankis – 50 %;

Užstatymo intensyvumas – 80 %;

Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (ko);

Galimi žemės sklypo dydžiai – 30577 m<sup>2</sup>;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 12 %.

#### **Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

Pastatų aukštų skaičius – pagal technologinius reikalavimus;

Statinių paskirtys – gamybos ir pramonės paskirties pastatai (8.8.), sandėliavimo paskirties pastatai (8.9.)

### **3. Aplinkos apsauga**

Pagal punkte 6 „Detaliojo plano keitimo uždaviniai“ numatytus keitimus nėra kriterijų atlikti strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros, nes detaliojo plano keitimo sprendiniai neatitinka Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (toliau tekste - PAV įstatymas) 1 ir 2 prieduose nurodytų veiklų ir įvertinus taip pat tai, kad PAV įstatymo 3 straipsnyje nurodyta, kad poveikio aplinkai vertinimo objektas yra planuojama veikla, o šiuo detaliuoju planu neplanuojama ūkinė veikla.

Kadangi šiuo dokumentu neplanuojama veikla, todėl neatliekamos SAZ nustatymo procedūros, taip pat nesprenžiami želdynų ir aplinkos tvarkymo darbai bei nevertinami visuomenės sveikatos rizikos veiksniai.

### **4. Gaisrinė sauga**

Rengiamas detalusis planas atitinka „Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti“. Pagrindiniame brėžinyje yra nurodyta galima užstatymo pastatais zona, kuri apima didelę sklypo dalį (tuo pačiu ir jau esamus statinius). Detalaus plano stadijoje nėra planuojami konkretūs statiniai, todėl konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“, bus įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Šiame detaliame plane numatomas užstatymas neturės įtakos gretimoms teritorijoms gaisrinės saugos požiūriu, nes sklypas ribojasi iš visų pusių su neužstatytais teritorijomis (geležinkeliais ir gatve).

### **5. Geležinkeliai**

AB „Lietuvos geležinkeliai“ prklausantiems privažiavimo keliams Nr.202 ir Nr.208 (einantis rytiniu planuojamos teritorijos pakraščiu) ir visiems kitiems keliams nustatomas minimalus 3,1m atstumas nuo kelio ašies iki galimo užstatymo. Perspektyviniai geležinkeliai paliekami tokie patys, kaip buvo numatyti 2011 metais patvirtintame detalajame plane.

UAB „Geležinkelių projektavimas“ rengiama galimybių studija „Draugystės“ geležinkelio stoties kelio Nr.201 išvystymas“ ir mūsų rengiamas detalus planas neturės vienas kitam jokios įtakos.

### **6. Inžineriniai tinklai**

#### **6a. Vandentiekis ir nuotekos**

Visas žemės sklypo plotas 30577,00 m<sup>2</sup>. Dalis šio sklypo įgyvendinta pagal ankščiau parengtus projektus, t.y. esamiems trašų cechams Nr.01, 02. Lauko gaisrų gesinimui šioje sklypo riboje, kur stovi esami cechai Nr.01 ir 02 įrengti du požeminiai rezervuarai 2x65 m<sup>3</sup>. Naujai žemės sklypo daliai išorės gaisrų gesinimui numatomi požeminiai rezervuarai. Jų vieta turi būti parinkta pagal projektuojamų statinių vietas techninio projekto stadijoje. Remiantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ 2009-05-22, įsakymo Nr.1-168, p.74 reikalavimus. Atstumas nuo vandens paėmimo taško (rezervuaro) iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Į sklypą eina esamas vandentiekio įvadas nuo

esamo šulinio Nr.245a esamų gaisrinių rezervuarų papildymui Nevėžio g. Esamas vandentiekio tinklas pajungtas prie LK AB "Klaipėdos Smeltė" vandentiekio tinklo, pagal išduotas 2012-07-19 technines sąlygas.

Projektuojamus požeminius gaisrinius rezervuarus numatome papildyti nuo esamo vandentiekio tinklo sklypo ribose įrengiant požemines sklendes atšakų atjungimui. Kiekvienoje talpykloje turi tilpti 50% vandens kiekio gaisrui gesinti. Pagal įsakymo Nr.1-168, p. 101 šalia projektuojamų talpų numatyti 3-5 m<sup>3</sup> talpa, kad gaisriniai automobiliai galėtų prisipildyti vandens. Rezervuarų talpa parenkama pagal p.20. Išorės gaisrų gesinimui vandens kiekis 15 l/s. Gaisro gesinimo mažiausia trukmė 3 val. Kadangi šioje miesto teritorijoje nėra sužiedinto vandentiekio gaisrinių hidrantų įrengimui, projektuojamos vandens talpyklos-rezervuarai. Vandens kiekis:

$$Q_{išorės} = [(15l/s) \times 3600s / 1000 l] \times 3 \text{ val} = 162 \text{ m}^3$$

Projektuojamų vandentiekio tinklų apsaugos zona po 2,50 m į abi puses nuo vamzdžio.

Lietaus nuotekos nuo dalies sklypo ir stogų, pagal parengtus projektus, t.y. esamiems sandėliams Nr.01, 02 apvalomi naftos produktų atskirtuve su integruota smėliagaude ir padidinto pralaidumo apvedimo kanalu, našumo-15/150 l/s.

Lietaus nuotekos pagal paregtą „Geležinkelio kelių Nr.4 ir Nr.5 nauja statyba Nevėžio g., Klaipėda“ projektą numatyta lietaus lietaus nuotekas nuvesti į esamą lietaus nuotekų tinklą sklypo ribose, esamą tinklą DN250, su tolimesniu nuvedimu į esamą tinklą Nevėžio g., kuris priklauso Klaipėdos m. savivaldybei, o prižiūri AB „Klaipėdos vanduo“.

Lietaus nuotekas nuo naujosios dalies sklypo ir stogų numatyta apvalyti projektuojamoje naftos gaudyklėje, remiantis „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu“ 2007-04-02 Nr.D1-193, p.9.1. Valytinas nuotekų srautas nuo projektuojamos teritorijos (10904,42 m<sup>2</sup> minus geležinkelio zona 2597,63 m<sup>2</sup>. viso: 8306,79 m<sup>2</sup>) 15 l/s. Lietaus nuotekos nuo teritorijos pajungiamos į esamą lietaus nuotekų tinklą sklypo ribose, su tolimesniu nuvedimu į esamą tinklą Nevėžio g. DN400, kuris priklauso Klaipėdos m. savivaldybei, o prižiūri AB „Klaipėdos vanduo“.

Buitinių nuotekų tinklai nuo griunamo pastato iki esamo šulinio Nr.21 naikinami. Buitinių nuotekų tinklai nuo planuojamos teritorijos neprojektuojami.

Remiantis LR vyriausybės 1992m. gegužės 12 d. nutarimo Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ pakeitimu 2012-09-19 Nr.1122 vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų ir įrenginių apsaugos zona, kai tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 m gylyje, yra žemės juosta po 2,5 m nuo vamzdžio ašies, kai giliau kaip 2,5 m yra žemės juosta po 5,0 m, kai vamzdžių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, apsaugos zona 10 m.

#### 6b. Elektroniniai ryšiai

Pagrindinės ryšių trasos nekeičiamos. Esami įvadai į griunamus pastatus naikinami. Ateityje, rengiant konkrečių pastatų techninius projektus, reikės gauti sąlygas pagal poreikį.

#### 6c. Elektra, gatvių apšvietimas

Elektros tinklams numatomos apsaugos zonos po 1m į abi puses, pastočių apsaugos zona 10m. Esami įvadai į griunamus pastatus naikinami. Ateityje, rengiant konkrečių pastatų techninius projektus, reikės gauti prisijungimo sąlygas pagal poreikį.

Gatvių apšvietimo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Nevėžio gatvė ateityje numatoma rekonstruoti į 3 eismo juostų gatvę, tuo pačiu sprendžiant ir gatvės apšvietimo klausimą. Į gatvės rekonstravimo perspektyvą šiame detaliojo plane yra atsižvelgta, tiesinant sklypų ribas, bet pati gatvė nėra įtraukta į šio detaliojo plano galiojimo ribas.

Projekto vadovas (atestato Nr.)..........Raimondas Valiukonis ATP345

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus



## DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

Pagrindiniame brėžinyje yra įrašyta pastaba, pasirašyta planavimo iniciatoriaus UAB „Granmax“ ir Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos, kuri aptaria Nevėžio gatvės rekonstrukcijos ir jai trukdančio „Granmax“ administracinio pastato (plane Nr.04) nugriovimą. Pastabos tekstas – „Pastatas 04 bus nugriautas bendru susitarimu tarp KVJUD ir UAB „Granmax“ iki Nevėžio g. rekonstrukcijos pradžios, kaip numatyta 2011-06-30 Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-211 patvirtintame „Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. Tęsinio ir Senosios Smiltelės g. Klaipėdoje“ detalajame plane, tuo atveju, jei bus įgyvendinamas minėtame detalajame plane numatytas Nevėžio gatvės statybos sprendinys.“

**Pastatas 04 bus griauamas vienos iš susitarimo pusių lėšomis.**

Nuomuojamų 3 sklypų ribų keitimas, įgyvendinant detalajame plane numatytą sklypo ribos ištiesinimą pagal Nevėžio gatvę, bus vykdomas, koreguojant žemės nuomos sutartis tarp UAB „Granmax“ ir KVJUD. Šios sutartys nustatyta tvarka registruojamos VI „Registru centras“, tuo pačiu koreguojant nuomuojamų žemės sklypų planus.

Kiti detaliojo plano sprendiniai bus įgyvendinami palaipsniui - vykdant įmonės veiklą bus projektuojami ir statomi įmonei reikalingi statiniai, pagal nustatyta tvarka rengiamus - derinamus techninius ir darbo projektus, prisilaikant detalajame plane nustatytų reglamentų ir apribojimų.

Planavimo iniciatorius.....

